

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-953

21.12.2023

HDI Global Specialty SE

### Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Ulovlig etablert boenhet/borettslagsleilighet? – megleransvar – avhl. § 3-7.

En andelsleilighet i en bygård fra 1897 ble solgt "som den er" for kr 4 mill. med andel fellesgjeld kr 139 606, og overtatt av kjøper den 4.1.19. I salgsprospektet ble det opplyst om at det forelå et "*ekspeditionsdokument*" fra 1894, men at megleren ikke hadde funnet ytterligere ferdigattester. I tilstandsrapporten fremgikk det at leiligheten i 2016 hadde blitt "*endret fra hybelleilighet til egen leilighet*", og pusset opp i 2017. Videre fremgikk det at det var en dør inn til naboleiligheten som var kledd igjen på nabosiden. Det ble videre opplyst at borettslaget var "*en del av et sameie av eiendommen*". Kjøper mottok den 23.3.19 en e-post fra styreleder om at utbyggeren hadde solgt 8 boligenheter, selv om kun 5 var godkjent som selvstendige boenheter. Leiligheten til kjøper og naboleiligheten var derfor del av samme seksjon. Kjøper reklamerte til foretaket den 12.4.19 og fremsatte den 5.3.20 krav om heving av avtalen. Kjøper anførte at megler og takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om ulovlig omorganisering og manglende søknad om oppdeling av leilighetene, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med. Foretaket avslo kravet og anførte at det var tale om en lovlig etablert borettslagsandel. Leiligheten var ifølge foretaket ikke en selvstendig boenhet, men hadde heller ikke blitt markedsført eller solgt som dette. Nemnda kom til at eiendomsmegleren ga mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovlig etablert boenhet/borettslagsleilighet, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en andelsleilighet som ligger i en bygård fra 1897.

I salgsprospektet ble det bl.a. gitt følgende opplysninger:

En trendy & påkostet mulighet

Primærrom: 45 m2

Boligtype: Andelsleilighet

Eieform: Borettslag

(...)

#### Eiendomstype

Andelsleilighet

#### Eierform

Borettslag

#### Betegnelse

Andelsnr. 9 Orgnr. (...)

(...)

Borettslaget er en del av et sameie av eiendommen.

(...)

#### **Ferdigattest eller midl. brukstillatelse**

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1894. I eldre saker fra slutten av 1800 til begynnelse av 1900- tallet, kan "Ekspedisjonsdokument" anses som en slags brukstillatelse ifølge plan og bygningsetaten. Megler har ikke funnet noen ytterligere ferdigattester. (..) Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

(...)

#### **Borettslag**

Beskrivelse av borettslaget

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig.

Kjøper har fremlagt plantegning av leiligheten inntatt i Finn-annonsen som bl.a. viste en dør inn mot naboboligen med teksten *"Denne døren er ikke i bruk, og blendet igjen på nabosiden"*.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

#### **Konklusjon tilstand**

Andelsleilighet beliggende i bygård fra slutten av 1800-tallet.

Borettslaget er en del av en sameie av eiendommen.

Leiligheten ble i 2016 endret fra hybelleilighet til egen leilighet, og ble igjen pusset opp i 2017 av nåværende eier. Leiligheten fremstår som pen.

I tilstandsrapportens punkt *"Ytterdører og porter"*, ble følgende bemerket:

Det er også en dør inn til naboleiligheten som er kledd igjen på nabosiden. Døren er ikke inspisert da det ikke var mulig å åpne denne på befaringsdagen. Det er antatt at dette er en branndør for å opprettholde brannkravet i leilighetsskillet.

*"Expeditions-Dokument"* fra 1897 *"angaaende Vaaningshus"* var inntatt som vedlegg i salgsoppgaven, men er ellers ikke lesbart. Videre var det inntatt ferdigattest datert 2.1.13 som gjaldt *"Bruksendring"* av *"Blokk/bygård/terrassehus"* som gjaldt F.gata 8 A-B.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. samt andel fellesgjeld kr 139 606 ved kjøpekontrakt datert 27.11.18, og overtatt av kjøper den 4.1.19.

Kjøper mottok e-post fra styreleder i sameiet den 23.3.19. Kjøper har i klagen forklart følgende:

Det fremgikk av e-posten at utbyggeren av samtlige leiligheter i F. 8, G. AS, hadde solgt åtte boligheter når det egentlig bare var fem av seksjonene som var godkjent som selvstendige boenheter.

Utbygger hadde delt opp tre av disse fem seksjonene med en hybel. Innenfor hver av disse tre seksjonene, ble det opprettet et borettslag med to andeler. Det gjorde at utbygger kunne selge boret til hver av andelene selv om leilighetene og hyblene ikke var fysisk adskilt (det er en dør mellom leilighetene og hyblene). I prinsippet er det dermed to personer, uavhengig av hverandre, som eier den samme seksjonen, men har hver sin boret til del av seksjonen.

Kjøper reklamerte til foretaket den 12.4.19. I senere e-post av 18.6.19 oppga kjøpers advokat:

Viser til reklamasjon av 12.04.2019. Det er grunn til å frykte at det er flere ulovligheter knyttet til dette borettslaget. Det er opplyst om blendet dør noe som indikerer at kjøpers leilighet har vært del av en større andel. Jeg kan ikke se at det foreligger dokumentasjon på dette og det foreligger ikke ferdigattest. Det er også reist spørsmål fra eiere av loftsleilighetene hvorvidt leilighetene på loftet er godkjent. Viser til brev av

06.06.2019 fra advokaten til eierne av loftsandelene (...). Jeg ber om at selger fremlegger all dokumentasjon fra sitt kjøp. Dersom han ikke har opprinnelige tegninger for bygården ber jeg om at han innhenter dette fra sin selger/utbygger G. AS.

Kommunen varslet den 6.9.19 utbyggeren om å trekke tilbake ferdigattest for loftsutbygging i bygården.

Kjøper fremsatte krav om heving av avtalen den 5.3.20.

Kommunen sendte e-post til kjøper den 21.8.21:

Det ser ut fra de tinglyste seksjoneringstegningene som du sendte inn at din leilighet er en del av seksjon 5.

Jeg kan ikke finne godkjent byggesak med tillatelse til oppdeling av seksjon 5 til to separate boenheter.

Du må først få din leilighet godkjent som egen boenhet. Den andre delen av seksjon 5 må også være godkjent som egen boenhet. Du må kontakte byggesaksavdeling for mer informasjon om hvilke dokumenter som må sendes inn. Når oppdeling blir godkjent i byggesak, må du sende inn søknad om reseksjonering hvor seksjon 5 skal deles opp i to seksjoner. Under denne søknaden må F. 8 BORETTSLAG signere.

Foretaket har forklart følgende i klagesvaret til FinKN:

Foretaket vil først bemerke at dette borettslaget er et selvstendig juridisk subjekt bestående av 26 andeler. Borettslaget eier videre 20 av 27 seksjoner i eierseksjonssameie i bygget. Bygningsrettslig består 6 av borettslagets eierseksjoner av to andeler, det vil si at borettslaget består av 6 flere andeler enn det er eierseksjoner.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har vist til at både megler og takstmann ga mangelfulle opplysninger om ulovlig omorganisering og manglende søknad om oppdeling av leilighetene. Kjøper har påpekt at det var flere omstendigheter ved salget som ga megler og takstmann grunn til å reagere, bl.a. oppga megleren at det ikke forelå ferdigattest, det ble ikke innhentet seksjoneringstegning, og boligen har dør inn til naboileiligheten. Kjøper har i klagen bedt FinKN om å ta stilling til om måten å organisere boligene på var lovlig etter borettslagsloven, og om oppdeling av boligen med internforbindelse var i tråd med plan- og bygningsloven.

**Forsikringsforetaket** har bestridt at det foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Foretaket har anført at andelsleiligheten var en lovlig etablert borettslagsandel. Leiligheten var ikke en selvstendig boenhet, men den var heller ikke markedsført eller solgt som dette. Etter borettslagsloven var det ingenting som hindret etablering av andeler som ikke korresponderte med godkjente boenheter, og det var ingen koblingsregel i den gamle eierseksjonsloven som hindret dette. Plan- og bygningsetaten kunne verken igangsette ulovlighetsoppfølging eller pålegge tiltak.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet fant ikke grunn til å ta stilling til om måten boligen var organisert på var lovlig etter borettslagsloven og/eller plan- og bygningsloven, da det ble konkludert med at det forelå mangelsansvar etter reglene om megleridentifikasjon, jf. avhl. § 3-7. Megleren hadde etter sekretariatets syn god grunn til å mistenke at leiligheten ikke var omsøkt og godkjent som selvstendig boenhet, og dermed en oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser, sml. FinKN 2020-753. Dette var informasjon som kjøper hadde grunn til å regne med å få.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet ulovlig etablert boenhet/borettslagsleilighet. Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet selgers identifikasjon med megler. I vurderingen heter det:

Sekretariatet vil bemerke at når en alminnelig forbruker kjøper en leilighet, vil det være helt naturlig for forbrukeren å anta at leiligheten er godkjent som en selvstendig boenhet. Med mindre det blir opplyst om annet, må en kjøper kunne gå ut ifra at den faktiske bruken av en eiendom er lovlig, jf. bl.a. LG-2013-119867 og LH-2015-160323. Er ikke leiligheten godkjent som en selvstendig boenhet, vil dette utgjøre en omstendighet kjøperen har grunn til å regne med å få opplysninger om, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Spørsmålet om megleren "måtte" kjenne til en omstendighet ved eiendommen som kjøperen har grunn til å regne med å få opplysninger om, er en normativ vurdering hvor meglerens profesjonsansvar er retningsgivende, jf. FinKN 2021-14. Det fremgår av Rt. 1995 s. 1350, HR-2018-1234-A og LF-2022-32961 at profesjonsansvaret er strengt, og at det ved aktsomhetsvurderingen vil være et sentralt moment om megleren har opptrådt i samsvar med god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3 første ledd. Et vesentlig moment ved aktsomhetsvurderingen er om megleren har brutt plikter fastsatt i lov eller forskrift, jf. HR-2018-1234-A og LF-2022-32961.

I emgll. § 6-7 står det at meglere plikter å gi kjøpere opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen, herunder opplysninger om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det fremgår av Ot.prp. nr. 16 (2006-07) s. 159 at meglerens undersøkelsesplikt som et klart utgangspunkt er begrenset til å avklare hvorvidt det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen, og å opplyse om dette. Det kan likevel forventes at megleren reagerer på "åpenbare misforhold" mellom godkjent og faktisk bruk, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-07) s. 159, NOU 2006:01 s. 122, FinKN 2020-711 og FinKN 2020-753.

Megleren var kjent med at leiligheten ble endret fra hybelleilighet til egen leilighet i 2016, og pusset opp i 2017. Megleren var også kjent med at det var en dør rett inn til naboleiligheten som var kledd igjen på nabosiden. I salgsprospektet ble det informert om at det forelå et ekspedisjonsdokument fra 1894, men at megleren ikke hadde funnet ytterligere ferdigattester. En ferdigattest for bruksendring av (adresse) A-B var riktignok lagt ved salgsprospektet.

Sekretariatet antar at det måtte ha fremstått uklart for megleren om leiligheten faktisk var "fysisk atskilt" fra naboleiligheten, slik kravet er i byggesaksforskriftens § 2-2. I og med at megleren ikke hadde funnet ferdigattest for bruksendringen, mener vi at megleren hadde grunn til å mistenke at leiligheten ikke var omsøkt og godkjent som boenhet.

Sekretariatet finner derfor at megleren fikk en oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser, f.eks. i form av henvendelser til styret og kommunen. Ut ifra de konkrete omstendighetene i saken legger vi til grunn at megleren trolig ville avdekket at leiligheten ikke var godkjent som selvstendig boenhet, dersom slike undersøkelser hadde blitt gjort.

(...)

Sekretariatet har derfor kommet til at selger identifiseres med mangelfulle opplysninger fra meglerens side, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Det er naturlig å anta kjøper ville lagt vekt på det, dersom det hadde blitt opplyst at leiligheten trolig ikke var godkjent som selvstendig boenhet. Innvirkningsvilkåret anses dermed oppfylt, jf. § 3-7 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Verken foretaket eller kjøper har kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering. I likhet med sekretariatet, har nemnda følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder meglerens forhold.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å vurdere om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstmannens forhold, eller om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Saken er for øvrig begrenset til ansvarsspørsmålet, og nemnda tar ikke stilling til prisavslagets størrelse mm.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).*