

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-1091

26.11.2024

**HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)**

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

Ny avhendingslov – mangelfulle/uriktige opplysninger om planstatus? – bevaringsverdighet og tillatt BYA – megleransvar? – avvik under egenandelen – avhl. §§ 3-1 og 3-7.

En enebolig oppført i 1936 ble solgt for kr 5,1 mill. i juni 2023. I salgsoppgaven ble det opplyst at eiendommen var regulert til boligbebyggelse. Ifølge kjøper bekreftet megler på spørsmål fra kjøper at bebyggelsen ikke var bevaringsverdig under visning. Like etter budaksept og før overtakelsen fikk kjøper en SMS av megler hvor det ble opplyst at bebyggelsen likevel var bevaringsverdig. Kjøper reklamerte straks over forholdet og anførte at megler hadde gitt en uriktig opplysning. Videre har kjøper reklamert over eiendommens tillatte BYA (bebygd areal), herunder har kjøper anført at forventningene var et BYA på 25 %. Kjøper innhentet en meglervurdering hvor det ble vist til at eiendommen hadde et antatt verdiminus på mellom kr 70 000 og kr 150 000. Etter overtakelsen fikk kjøper imidlertid godkjent et nytt byggetiltak på eiendommen. Som en del av prisavslaget krevde kjøper dermed også dekning for byggesaksgebyret fra kommunen på kr 23 740. Foretaket avsto kjøpers krav. Foretaket erkjente at megler under visning opplyste at bebyggelsen ikke var bevaringsverdig, men tilbakeviste at dette kunne få betydning for avtalen. Når det gjaldt BYA avviste foretaket at megler opplyste om et BYA på 25 % under visning. Foretaket anførte videre at megler i utgangspunktet heller ikke har en opplysningsplikt om eiendommens BYA. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel som oversteg kjøpers egenandel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 173 740, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av boligens planstatus, herunder bevaringsverdighet og tillatt BYA, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1936.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

(...) en familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet like nedenfor sentrum. Boligen står på en romslig hjørnetomt som er pent opparbeidet med en solrik og frodig hage.

(...)

TOMT:

815.6 m<sup>2</sup> eiet

Standard:

Enebolig fra ca. 1936 som ble renoveret i 1973 og tilbygget i ca. 2004. Boligen har en attraktiv og svært sentrumsnær beliggenhet nedenfor sentrum. Eiendommen har direkte avkjøring fra offentlig vei og god parkeringsdekning i innkjørsel, samt i carport.

(...)

Regulerings og arealplaner:

Eiendommen er regulert til boligformål.

Gjeldende reguleringsplan er (...) som er vedtatt med ikrafttredelse 19.12.1991. Reguleringsplanen er gjeldende plan i området såfremt det ikke er punkter som er i strid med Byplanen av 26.03.2020. I slike tilfeller gjelder Byplanen. Gjeldende kommunedelplan er Kommunedelplan X. by 2020-2023 (2030). Plankart ligger vedlagt og planbestemmelser kan sees hos megler.

Ferdigattest/ brukstillatelse:

Det foreligger godkjent byggeanmeldelse for 2 mindre våningshus datert 26.03.1934.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

**Byggeår:** 1936

**Kommentar:** Renovert 1973. Tilbygg 2004.

**Standard:** Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold:** Bygget er vedlikeholdt, dog med noe etterslep.

(...)

**Regulering:** Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen var solgt ved fullmakt og det var krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til boligen.

Boligen ble solgt for kr 5 100 000 den 16.6.23, og overtatt av kjøper den 23.6.23.

Etter budaksept fikk kjøper en SMS fra ansvarlig megler med opplysninger om at bebyggelsen var "bevaringsverdig" iht. plangrunnlaget:

I infoland-pakken vi har mottatt, og som ligger under dokumenter her i portalen, er det ikke beskrevet at det er bevaringsverdig i svarbrev. Dette skulle de presisert. Byplanen gjelder riktignok og her må en se nærmere på alle bestemmelsene for gitt område ved planer for eiendom.

Hva skjer videre for handelen sin del?

Bevaringsverdig innebærer at man må ta hensyn til "bygningens karakter", som du også skriver. Bygget er tilbygget i nyere tid. Slik jeg forstår er det selve søknadsprosessen og -tiden som blir ulempe for dere nå? Har du fått signaler om at planene med å bygge ut kjøkkenet ikke vil la seg gjøre?

Dere kan kontakte boligkjøperforsikringsselskapet for råd i prosessen videre og dersom dere vil klage på at dette ikke fremkom bedre i salgsdokumentene. Da må kontrakten være signert i forkant.

Videre har kjøper redegjort for at eiendommen hadde en tillatt utnyttelsesgrad på 20 % BYA og ikke på 25 % BYA som først antatt. Kjøper reklamerte over forholdet i slutten av juni 2023.

Kjøper har innhentet en megleruttalelse fra megler S. hvor det fremgikk at eiendommen hadde et mulig verdiminus på kr 70 – 150 000 som en følge av forholdene.

Kjøper fikk imidlertid godkjent et nytt byggetiltak, og kjøper har vedlagt faktura for byggesaksgebyret på totalt kr 23 740, hvorav kr 5 640 var "Tilleggsgebyr for verneverdige bygninger, vernede områder og kulturminner".

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, ettersom megler ga mangelfulle opplysninger ved salget. Kjøper har særlig vist til meglers plikter iht. emgll. § 6-7, og en uttalelse fra Finanstilsynet den 6.10.11. Kjøper har videre anført at det var særlig viktig for kjøper at eiendommen/bebyggelsen ikke var bevaringsverdig, slik at dette ble diskutert på visning hvor megler skal ha bekreftet at dette ikke var tilfelle. Kjøper har forklart at megler under visning opplyste at eiendommen hadde et BYA på 25 %. Kjøper har anført at megler hadde plikt til å

opplyse om boligens BYA, og at det ikke var riktig at kjøper hadde fått godkjent et byggevedtak med BYA på 23,3 %, som foretaket hadde opplyst. Kjøper anførte også at de hadde unngått hele byggesaksgebyret dersom det var gitt korrekte opplysninger ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på totalt kr 173 740, samt forsinkelsesrente i samsvar med rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger noen mangel. Foretaket har særlig vist til at megler ikke hadde plikt til å opplyse om tillatt BYA, og at det ble gitt tilstrekkelig informasjon ved salget. Det ble bestridt at megler skulle ha oppgitt et spesifisert BYA på 25 % under visning. Foretaket erkjente at megler opplyste at boligen ikke var bevaringsverdig under visning, men anførte at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Det ble vist til at kjøper hadde utnyttet eiendommen som planlagt og at byggesaksgebyret fra kommunen fremsto som påregnelig.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at eiendommens bevaringsverdighet i utgangspunktet utgjorde et avtalemessig avvik, men at prisavslaget var begrenset til merkostnaden ved kommunens byggesaksgebyr, som var lavere enn egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Sekretariatet kom videre til at manglende opplysninger om eiendommens BYA ikke utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-7. Sekretariatet bemerket at uttalelsen fra Finanstilsynet som kjøper viste til gjaldt salg av bolig under oppføring, som ikke var tilfellet i denne saken.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-7 grunnet at boligen er bevaringsverdig, samt at utnyttelsesgraden på eiendommen er lavere enn hva kjøper fremholder å ha fått opplyst før budaksept.

Nemnda finner det ikke sannsynliggjort at megler muntlig forut for budaksept opplyste om uriktig utnyttelsesgrad på eiendommen, slik kjøper har anført. Det vises i denne forbindelse til at nemndas saksbehandling er skriftlig. Behandlingen av saken for nemnda er følgelig i liten grad egnet til å ta stilling til hva som muntlig ble sagt mellom de ulike aktørene når det er uenighet om dette.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel da det i salgsprospektet ikke var inntatt opplysninger om tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen, jf. avhl. § 3-7, jf. emgll. § 6-7.

Sekretariatet konkluderte med at det ikke var grunnlag for mangelsansvar på dette punktet, og nemnda er enig i det. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet, og er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Det er imidlertid enighet om at megler under visningen ga kjøper konkrete opplysninger om at boligen/eiendommen ikke var bevaringsverdig, noe som er uriktig. Etter budaksept ble det avklart at eiendommen er båndlagt med denne hensynssonen, og det foreligger et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-1.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Vi forstår det slik at kjøper i utgangspunktet krevet et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd, herunder krever kjøper prisavslag for byggesaksgebyret på kr 23 740, samt et restlyte på kr 150 000 iht. vedlagt meglervurdering.

Slik byggesaksgebyret er delt opp forstår vi det slik at samtlige kostnader, bortsett fra kr 5 640 hadde påløpt uavhengig av den aktuelle hensynssonen med bevaring av bygninger. Kjøper kan derfor kun gjøre gjeldende et krav om prisavslag på kr 5 640. Vi minner imidlertid om at kostnader opp til kr 10 000 er kjøpers risiko, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Når det gjelder meglervurderingen fra megler S. fremstår denne som svært forbeholden og upresis. Vi kan ikke se at S. har redegjort for eller vektlagt hvilke faktiske konsekvenser den aktuelle hensynsonen har for eiendommen. Slik vi har vurdert saken synes imidlertid eiendommen å kunne unyttes som en normal boligeiendom innenfor plan- og bygningsloven og gjeldende planbestemmelser. Det at kjøper må betale et marginalt høyere byggesaksgebyr nå og i fremtiden fremstår som ubetydelig, særlig når eiendom allerede er ferdig utviklet.

Vi kan dermed ikke se at det foreligger et verdiminus eller restlyte som gir kjøper krav på et forholdsmessig prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Foranlediget av kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at den ikke finner det sannsynliggjort at det ikke ville ha påløpt byggesaksgebyr dersom eiendommen ikke var bevaringsverdig. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at den fremlagte meglervurderingen fremstår forbeholden og upresis.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*