

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1171

17.12.2024

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

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

Ny avhendingslov – manglende ferdigattest – pågående byggesaker – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En del av en tomannsbolig med hybel oppført i 1964 ble solgt for kr 9,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.2.22. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde ferdigattest fra 1966 og 2013. Det ble også gitt opplysninger om at boligen var omgjort til en tomannsbolig ved vedtak fra kommunen av 6.5.09. Etter overtakelsen ønsket kjøper å heve taket i boligen. I den forbindelse, og etter kontakt med bygningsmyndighetene, anførte kjøper at ferdigattestene det ble opplyst om ved salget ikke var dekkende, og at eiendommen ellers ble solgt med flere pågående byggesaker og/eller ulovlighetsaker. Kjøper anførte videre at kommunen i forbindelse med takoppløftet satt vilkår om at det måtte etableres en ny branndør som medførte større bygningsmessige endringer. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at saken var uoversiktlig fremstilt. Foretaket anførte ellers at boligen hadde godkjente ferdigattester slik det ble opplyst om. Videre påpekte foretaket at kjøper tilsynelatende hadde fått godkjent omsøkt takoppløft uten noe videre vilkår om branndør. Foretaket kunne derfor ikke se at kjøper hadde sannsynliggjort sitt krav, og anførte at kjøper uansett ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 196 250, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende ferdigattest, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er tomannsbolig oppført i 1964.

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

Halvpart h.delt 2-mannsbolig m/ stor praktikantdel (...).

(...)

Byggemåte

Det er et tilbygg med leca i kjellervegger og betong i etasjeskille. Over kjeller er det et trehus i 2 etasjer. Tilbygget etter TEK07. Bygget fikk ferdigattest i 2013.

Videre fremgikk følgende i salgsoppgaven om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for [Adresse] – enebolig med garasje datert 24/10-66.

Ferdigattest [Adresse] enebolig med tiltakstart datert 21.02.2013.

Rammetillatelse (omgjort vedtak) fra 06.05.2009 for [Adresse] "søknaden omfatter tilbygg med garasje i kjeller samt ombygning av eksisterende enebolig til horisontaldelt tomannsbolig" (...).

X. kommune plan og bygg bekrefter i mail til megler at [Adresse] er omgjort til 2-mannsbolig.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Lovlighet:

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer:

Det foreligger ferdigattest for [Adresse] - enebolig m/ garasje datert 24/10-66. Rammetillatelse (omgjort vedtak) fra 06.05.2009 for [Adresse], "Søknaden omfatter tilbygg med garasje i kjeller samt ombygging av eksisterende enebolig til horisontaldelt tomannsbolig".

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?
Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1997. På spørsmål om tidligere arbeider på våtrom var byggemeldt til kommunen ble det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Det er byggeanmeldt tilbygg og lage tomannsbolig (2009-2013) i en tidligere enebolig fra 1964.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade ble det krysset av for "ja, kun av faglært" med følgende kommentar:

Tilbygget ansvarlig søker A. Arkitekter. Utført av M. Byggeservice, ferdig i 2013. Terrasse ved W. med fa. S. Bygg as.

Det er reist et tilbygg på 150m² i 3 etasjer inklusiv kjeller 2013 Det er lagt et nytt tak på eksisterende bygg 2013. Oppusset terrasse 2 etg. 2021-

På spørsmål om kjennskap til om påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen var det krysset av for "nei" med følgende kommentar:

Seksjon1 i første etasje har en dispuTT med PBe vedrørende støttemur.

På spørsmål om boligen ble solgt med utleiedel var det krysset av for "nei". På spørsmål om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen var det krysset av for "nei" med følgende kommentar:

Leiligheten innehar et kaldt lagringsloft.

På spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest ble det krysset av for "nei".

Boligen ble solgt for kr 9 800 000 ved kjøpekontrakt signert den 16.2.22 og overtatt av kjøper den 15.3.22.

Kjøper ønsket å heve taket på boligen etter overtakelsen. Ifølge kjøper hadde kommunen oppgitt at tiltaket ikke kunne godkjennes fordi det manglet nødvendig ferdigattest fra en tilsvarende byggesak i selgers eiertid, hvor det ble avdekket at selger hadde fjernet en tidligere brannjør mellom hovedbruksenheten og hybelen. Kjøper mente at kommunen nå krevde at denne brannjøren måtte etableres på nytt for at søknaden kunne godkjennes. Videre mente kjøper at brannjøren medførte bygningsmessige endringer og kjøper har dermed fremsatt et krav om

prisavslag på totalt kr 196 250 iht. til pristilbud OB AS og faktura fra S. arkitekter AS.

Kommunen oppga bl.a. følgende i brev av 28.11.22 "*Byggesaken deres er omfattet av et midlertidig forbud*":

Byggesaken deres ble sendt inn 08.11.2022 og er dermed omfattet av det midlertidige forbudet mot tiltak. Tiltaket dere har søkt om faller heller ikke inn under de vedtatte unntakene. Dette er fordi tegningene viser at en dør fjernes slik at det opprettes en ny boenhet i 2. etasje. (...)

Vi anbefaler at dere gjør noen endringer på tiltaket dere søker om. Dersom dere omprosjekterer tiltaket slik at det ikke opprettes en separat boenhet, og slik at terrengendringene utgår, vil tiltaket falle inn under tiltakene som er unntatt fra det midlertidige forbudet, og vi kan behandle søknaden deres som normalt.

O. AS ga et pristilbud på kr 146 250 for bl.a. fjerning av kjøkken, og etablering av branndør.

Kjøper har videre vist til en omfattende e-postkorrespondanse mellom kjøper og selger, herunder mellom kjøpers ansvarlige søker S. Arkitekter AS og selgers ansvarlige søker HK AS. Partene var uenige om hvorvidt kommunen kunne kreve at det ble satt inn en ny branndør som vilkår for ferdigattesten.

Kjøper har også vist til at det var flere ubehandlede byggesaker på eiendommen, bl.a. om tilbygg med garasje, endring fra enebolig til tomannsbolig, fasadeendringer, støttemurer, mv.

Kommunen ga ferdigattest for "innvendige endringer og fasadeendringer" den 5.5.23.

Foretaket har på sin side redegjort for at kjøper i dag har fått rammetillatelse til å utføre takløft og at ferdigattest av 5.5.23 var gyldig uten noen videre vilkår om at kjøper måtte sette inn branndør.

Kjøper sendte reklamasjon til foretaket den 23.8.23:

Det er avdekket følgende forhold:

- Kreditnota på 50 000 kroner.

I forbindelse med oppussing/oppgradering av eiendommen ble det oppdaget manglende ferdigattest på boligen. Ferdigattest måtte innhentes, noe som påførte kjøper kostnader på 50 000 kroner.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt har kjøper anført at selger måtte ha kjent til at ferdigattesten ikke var gyldig da selger i sin eiertid søkte om å heve taket, og at det nå måtte gjøres større bygningsmessige endringer i boligen, jf. avhl. § 3-7. Det ble også anført at det objektivt sett ble gitt uriktige opplysninger om ferdigattest, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har videre anført at forholdene var upåregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2. Kjøper mente videre at selger ikke kunne påberope seg reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 196 250, i tillegg til forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel, og at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har særlig vist til at reklamasjonsfristen startet å løpe ved kommunens brev av 28.11.22, og at reklamasjonen av 23.8.23 var fremsatt for sent. Det samme måtte gjelde dersom dialogen mellom kjøper og selger fra mars 2023 oppfylte kravene til reklamasjon, noe som var uklart for foretaket. Foretaket har videre bestridd mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet konkluderte med at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering konkludert med at saken ikke er egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen er til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d. Det er særlig vist til at kjøper ikke har dokumentert kravet godt nok og at saken er fremstilt på en uoversiktlig måte.

Nemnda kan slutte seg til at saken fremstår uoversiktlig. Det springende punktet er om det likevel er grunnlag for å treffe en realitetsavgjørelse basert på dokumentene i saken.

Foretaket har i sitt klagesvar av 28.4.24 anført at kjøper ikke har overholdt reklamasjonsfristen i avhl. § 4-19 første ledd:

Slik det fremgår av brevet sendt fra plan og bygg datert 28.11.22, vises det til at det er avvik fra sist godkjente tegninger knyttet til døren. Brevet har blitt oversendt til både kjøpers arkitekt og kjøper.

Når kjøper har mottatt dette brevet har kjøper fått en berettiget mistanke om døren og dette må ses i sammenheng med avhl. § 4-9 om kjøpers undersøkelsesplikt. Loven oppstiller krav til når kjøper "burde" vært kjent med mangelen, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og forutsetter ikke faktisk kunnskap.

Fristen løper fra tidspunktet kjøper får en mistanke om feil og gir grunn til videre undersøkelser, dette følger også av rettspraksis. Vi kan vanskelig se at kjøper ikke under noen omstendighet med opplysningene i plan og byggs brev skulle være uviten.

Forholdet ble først reklamert til selskapet 23.08.23, videre er det en eller annen dialog som har foregått med selger i mars 2023, uten at dette er helt tydelig.

Sekretariatet har om dette kort uttalt:

Uavhengig av mangelsspørsmålet må det videre vurderes om kjøpers krav har gått tapt pga. for sen reklamasjon. Mye kan tyde på at reklamasjonsfristen starten å løpe da kjøper mottok kommunens brev den 28.11.22, i tilfelle er det i utgangspunktet reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Heller ikke dette er imøtegått av kjøper.

I nemndsansmodningen er en mulig oversittelse av avhl. § 4-19 første ledd fortsatt ikke bestridt av kjøper. Det er i stedet knyttet en kort merknad til avhl. § 4-19 tredje ledd:

Etter vurdering fra sekretariatet anses 22. november 2022 som tidspunktet da reklamasjonsfristen begynner å løpe. Korrespondanse mellom selger og kjøper dokumenterer at selger var kjent med forholdene som senere ble avdekket, noe som uansett utløser anvendelse av avhendingsloven § 4-19 tredje ledd.

Nemnda er i tvil om hva slags dokumentasjon kjøpers advokat her viser til. Det synes ikke å være fremlagt noe korrespondanse mellom selger og kjøper som er egnet til å kaste noe særlig lys over aktsomhetsvurderingen etter avhl. § 4-19 tredje ledd. Nemnda viser her til at praksis har forstått unntaket i avhl. § 4-19 tredje ledd slik at det først og fremst tar sikte på en svikaktig og bevisst uærlig opptreden fra selgers side, jf. bl.a. FinKN 2023-569 med videre henvisninger til praksis. Nemnda ser ikke bort fra at spørsmålet kan tenkes å stå i et annet lys ved umiddelbar bevisføring, men slik saken ligger an for nemnda er det ikke sannsynliggjort at avhl. § 4-19 tredje ledd kan komme kjøper til unnsetning.

Kjøpers mangelskrav må derfor anses tapt grunnet for sen reklamasjon.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å gå inn på selve mangelsvurderingen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).