

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1183

19.12.2024

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

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

Ny avhendingslov – ulovligheter – ikke-godkjent soverom, kjellerstue og boder – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-10.

En enebolig oppført i 2006 ble solgt for kr 7,4 mill. i februar 2023. Ved salget ble det bl.a. gitt opplysninger om at underetasjen inneholdt spisestue, kjellerstue, soverom og at det var fire boder, samt et teknisk rom. Det ble videre opplyst at boligen hadde ferdigattest datert 25.10.08 og for garasjen datert 23.9.10. Samtidig ble det gitt opplysninger om at bodene ikke var godkjent og at kjøper overtok risikoen for dette. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at underetasjen var ulovlig innredet som hoveddel, og at bodene hadde blitt etablert uten byggesøknad til kommunen. Kjøper fikk imidlertid godkjent samtlige byggetiltak hos bygningsmyndigheten den 13.10.23, herunder godkjente kommunen følgende: underbygging av enebolig 31 m2 BRA, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (soverom og stue i kjeller) totalt 55 m2 BRA og endring av bærende konstruksjoner. Kommunen behandlet ikke en senere søknad om ferdigattest, ettersom søknaden var mangelfull, og det ikke var mottatt ansvarsrett for utførende foretak. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger hadde gitt mangelfulle og misvisende opplysninger ved salget. Kjøper viste særlig til at selger hadde underkommunisert problemet med bodene og at markedsføringen av underetasjen var uriktig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ble gitt opplysninger om at bodene ikke var godkjent, jf. avhl. § 3-10. Nemnda kom til at manglende godkjenning av soverom/kjellerstue utgjorde en mangel, men tok ikke stilling til utmålingen av prisavslaget.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende godkjenning av soverom, kjellerstue og boder i kjelleretasjen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 2006.

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

Stor og innholdsrik enebolig. Sentral og barnevennlig beliggenhet. Dobbel garasje, gode solforhold og flott sjøutsikt

(...)

Primærrom: 255 m2

Bruksareal: 316 m2

(...)

Antall rom: 9

Antall soverom: 6

(...)

Stor og meget innholdsrik enebolig bygget i 2006. Boligen går over tre plan og har en svært god planløsning, og flotte uteplasser.

(...)

I underetasjen er det en herlig peisestue med utgang til terrasse og videre ut til hagen. Det er også en kjellerstue på ca. 20,4 kvm, kjellerstuen er opprinnelig et soverom, men benyttes som kjellerstue av dagens eier. Soverommet i underetasjen meget romslig og har et areal på ca. 15 kvm. Det er svært gode oppbevaringsmuligheter i underetasjen med hele fire boder og et teknisk rom. Ved få tiltak vil det også være mulig å legge til rette for utleie.

(...)

Innhold:

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende:

U.Etg: Gang, kjellerstue, kjellerstue/ soverom, soverom, teknisk rom og 4 boder.

1.Etg: Entré, soverom, stue, kjøkken, bad og vaskerom.

2.Etg: Loftstue, 3 soverom, bad, garderobe og 2 kott.

(...)

Ferdigattest/ brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg - bolig datert 25.10.2008.

Det foreligger ferdigattest for nybygg - garasje/ carport datert 23.09.2010

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen, men disse samsvarer ikke med dagens situasjon. Bodene på sørsiden i underetasjen fremkommer ikke på tegningene. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Ferdigattest/ brukstillatelse datert:

25.10.2008.

Det var inntatt bilder av boligen i prospektet, og i plantegningen som viste boligens kjelleretasje fremgikk det to soverom, tre boder, en sportsbod, vaskerom, og kjellerstue.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om et samlet areal på 316 kvm (BRA), hvorav 255 kvm P-rom. Kjelleren ble angitt å være 114 kvm (BRA), hvorav 65 kvm P-rom og 49 kvm S-rom. I tillegg ble det opplyst om følgende:

Lovlighet:

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bod 1, 2 og 3 er ikke merket som areal på tegning.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2006, og at selger hadde bodd i boligen de siste 12 månedene. Selger svarte "Nei" på følgende spørsmål i egenerklæringen:

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Boligen ble solgt for kr 7 400 000 ved kjøpekontrakt signert den 10.2.23/13.2.23/6.3.23, og overtatt av kjøper den 1.4.23.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at soverommene og tre av bodene i kjelleretasjen ikke var godkjent av kommunen. Kjøper reklamerte over forholdet juli 2023. Etter dette har kjøper engasjert S. Byggerrådgivning som ansvarlig søker og kommunen godkjente soverommene og bodene i vedtak av 13.10.23.

I kommunens vedtak av 13.10.23 fremgikk bl.a. at det ble gitt rammetillatelse til underbygging av enebolig (31 kvm BRA), bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, og endring av bærende konstruksjoner. Kostnader til byggesaksgebyr utgjorde kr 20 600.

Det ble også fremlagt fakturaer datert 16.6.23 og 4.10.23 fra S. Byggerrådgivning på til sammen kr 27 615.

I vedtak fra kommunen av 19.8.24 fremgikk:

SØKNADEN AVVISES

(...)

VEDTAK:

Søknad mottatt 09.05.2024 med tilleggsdokumentasjon mottatt 19.08.2024, avvises fordi den ikke er tilstrekkelig opplyst til å kunne realitetsbehandles, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd og byggesaksforskriften kapittel 5.

Vi har i vårt brev datert 10.05.2024 bedt om tilleggsopplysninger, men har ikke mottatt nødvendige opplysninger innen fristen.

(...)

Vi har vurdert søknaden som ufullstendig og kan derfor ikke realitetsbehandle den.

Dersom du ønsker en ny vurdering av tiltaket må du sende inn en ny fullstendig søknad.

Kommunen forklarte i e-post av 3.10.24 at årsaken til at søknad om ferdigattest ble avvist, var fordi det ikke var søkt om igangsettingstillatelse. Når dette var gjort, og det var levert ansvarserklæring for det som var omsøkt og godkjent i rammetillatelse, kunne det søkes om ferdigattest.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at opplysningene ved salget var både mangelfulle og uriktige. Når det gjaldt avhl. § 3-7 har kjøper anført at selgers opplysninger om manglende godkjenning av bodene ikke var dekkende for den faktiske situasjonen. Når det gjaldt soverommene/kjellerstuen i kjelleretasjen har kjøper anført at det ble gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Kjøper har vist til at selgers markedsføring av rommene ikke var i samsvar med hva kommunen hadde godkjent, herunder var rommene omsøkt som disponibelt rom.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel. Når det gjaldt manglende godkjenning av bodene har foretaket anført at kjøper måtte ha kjent til forholdet før avtaleinngåelsen da det ble opplyst om forholdet i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-10. Når det gjaldt soverommene/kjellerstuen har foretaket anført at betegnelsen av disponibelt rom i godkjente byggetegninger var uten betydning for lovligheten av rommene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at markedsføringen av boligen var misvisende, hva gjaldt antall soverom og godkjent P-rom. Når det gjaldt bodene kom sekretariatet til at det ble gitt tilstrekkelige opplysninger om at disse var ulovlige, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anførte at kommunen nå hadde avslått søknad om ferdigattest.

Foretaket bekreftet at de var enige i sekretariatets vurdering, og at de ville følge denne.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel knyttet til soverommene/kjellerstuen da disse var markedsført som soverom og lovlig P-rom, jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Det er etter overtakelsen avdekket at rommene ikke var godkjent som rom til varig opphold. Nemnda er enig i at det foreligger en mangel på dette punktet og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foretaket har også opplyst at det slutter seg til sekretariatets vurdering.

Sekretariatet kunne imidlertid ikke se at det foreligger en mangel knyttet til bodene i kjelleren, som ikke var omsøkt eller godkjent hos bygningsmyndighetene. For så vidt gjelder bodene, fremholdt sekretariatet:

Foretaket har på sin side anført at manglende godkjenning av kjellerbodene var en del av avtalen og det første spørsmålet sekretariatet må ta stilling til er dermed om forholdet i det hele tatt kan sies å avvike fra avtalen, jf. avhl. § 3-1, jf. avhl. § 3-10.

I nærværende sak følger det av salgsprospektet under overskriften "ferdigattest/brukstillatelse" at boligen ble solgt med et avvik fra siste godkjente byggetegninger. Videre ble det opplyst om at "bodene på sørsiden i underetasjen fremkommer ikke på tegningene" og at kjøper i denne sammenheng overtar all risikoen for en fremtidig bruk av arealet.

I tilstandsrapporten skrev takstmann også følgende under punktet "lovlighet":

"Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bod 1, 2 og 3 er ikke merket som areal på tegning."

Vi viser til at når det opplyses om et problem, har også kjøper langt på vei risikoen for problemets omfang, se til sml. FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519. Dette rettslige utgangspunktet gjelder like fullt etter endringen av avhendingslova, se bl.a. FinKN 2023-606 hvor det ved salget var opplyst om "stående vann på gressplenen", og kjøpers mangelskrav som en følge av oversvømmelse på plenen derfor ikke førte frem. I FinKN 2024-110 var det opplyst om "vanlig feststøy" ved salget, og støy fra nærliggende utesteder utgjorde derfor etter nemndas syn heller ingen mangel.

Samtidig plikter selger å gi fullstendige opplysninger om omstendigheter ved boligen som kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om, når selger er kjent med disse. Selger kan derfor ikke underdrive eller bagatellisere omfanget av et kjent problem, se f.eks. FinKN 2016-167 og FinKN 2014-443. Det er imidlertid kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Spørsmålet er iht. nemndspraksis om det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til et vesentlig større omfang enn opplyst.

I denne sammenheng viser vi til at selger isolert sett uriktig har krysset av for "nei" i egenerklæringsskjemaet punkt 18, 20 og 22. Selv om selgers avkrysning kan fremstå som villedende, kan vi på den andre siden vanskelig se hvilke øvrige tilleggsopplysninger foruten om avkrysningen selger kunne ha gitt om bodene og vi understreker at det er det totale opplysningsbilde som må vurderes, jf. FinKN 2024-891.

Etter en samlet vurdering kan vi dermed ikke se at kjøper kunne ha noen berettigede forventninger om at bodene i kjelleretasjen var omsøkt og godkjent hos bygningsmyndighetene. Vi understreker at forholdet ble opplyst om av både megler og takstmann. Slik vi ser det oppfyller også disse opplysningene tydelighetskravet i avhl. § 3-10 første ledd.

Etter dette har vi kommet til at selger har oppfylt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, og vi kan ikke se at forholdet utgjør et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1, jf. også avhl. § 3-10. For ordens skyld bemerker vi at det heller ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel knyttet til bodene, jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedring av mangelen ved soverommene/kjellerstuen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Vi forstår det likevel slik at kr 11 440 av byggesaksgebyret fra kommunen knytter seg til bruksendringen av kjelleretasjen (soverom/kjellerstue). Videre forstår vi fakturaene fra S. Byggerrådgivning slik at kr 11 525 for bistand i søknadsprosessen knytter seg til soverommene/kjellerstuen. Totalt kr 22 965. Etter fradrag for kjøpers lovpålagte egenandel utgjør beløpet kr 12 965, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Et standardheavingsfradrag fremstår ellers ikke som aktuelt.

Vi har etter dette kommet til at kjøper har krav på kr 12 965 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Slik saken var opplyst ved sekretariatets behandling av saken, er nemnda enig i denne tilnærmingen, herunder den konkrete utmålingen av prisavslaget. Det har imidlertid tilkommet ytterligere opplysninger ved nemndas behandling av saken, som tilsier at de nødvendige utbedringskostnadene kan bli høyere, jf. tilbakemelding fra kommunen av 3.10.24, og kjøpers brev til Finansklagenemnda av 5.11.24. I kommunens e-post heter det:

Litt forvirring i denne saken.

Men grunnen for at søknaden om ferdigattest ble avvist var fordi det ikke er søkt om igangsettelses tillatelse. Det er gitt ramme tillatelse til underbygging den 13.10.2023. som gjelder de endringen som er gjort.

Det vil si at din ansvarlige søke må søke igangsettelse for det som er gitt i rammetillatelsen. Dette skal en ansvarlig søker vite. Når det er gjort og det er levert ansvarserklæring for det som er omsøkt og godkjent i rammetillatelse. Kan dere søke ferdigattest.

Det som ble godkjent den gang boligen ble bygd er irrelevant for de tiltakene som er godkjent endret.

Det skal sies at boligen som den var omsøkt i 2005 er godkjent og har fått ferdigattest. Og alle kontrollerklæringer ved den er ferdig. Dei endringen de mener som skulle vært gjort ble aldri godkjent fra kommunens del for vi kan ikke finne vedtak på dette.

Men du har alt fått rammetillatelse som har godkjent hele underetasjen til bruksareal. Vi trenger bare ansvarsrett på at det er gjort og den må være etter dagen lovverk siden vedtaket er etter dagen plan- og bygningslov.

Ansvarsretten blir godkjent sammen med igangsettelse når den blir omsøkt.

Så eneste jeg kan gjøre fra min side er å be deg ta kontakt med din ansvarlige søker / S. Byggerådgivning og finne noen som kan på ta seg ansvarsrett for utførelse og søke igangsettelsestillatelse.

Noen må iallfall på ta seg ansvar for utførelse av underbygging selv om det er gjort av [utbygger] den gang då.

Det er ikke opplyst om kjøper nå har kunnet imøtekomme de krav som er oppstilt i kommunens e-post av 3.10.24. Kjøper har opplyst at selskapet som utførte arbeidene som det kreves igangsettingstillatelse/ansvarsrett for er gått konkurs, og det har så langt vist seg vanskelig å få andre til å påta seg ansvar for arbeid de selv ikke har utført. Slik saken er forelagt nemnda, hefter det følgelig usikkerhet ved de totale utbedringskostnadene knyttet til soverommene/kjellerstuen hvor nemnda har kommet til at det er grunnlag for mangelsansvar. Nemnda finner det i denne situasjonen ikke riktig å ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

Ettersom foretaket har erkjent mangelsansvar i tråd med sekretariatets vurdering, blir nemndas konklusjon at foretaket gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).