

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-12

9.1.2024

Protector Forsikring ASA

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

Kjeller ikke godkjent som varig oppholdsrom – opplyst om manglende ferdigattest/brukstillatelse – avhl. § 3-8.

En enebolig oppført i 1942 ble solgt "som den er" for kr 8,1 mill., og overtatt av kjøper 25.6.20. I salgsdokumentasjonen var det bl.a. opplyst at boligen var tilbygget i flere omganger, at det ikke forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og at det nyeste tilbygget ikke var omsøkt hos kommunen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at kjelleren ikke var godkjent som varig oppholdsrom hos kommunen. Kjøper søkte deretter om bruksendring av kjellerarealet, og fikk dette godkjent. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at kjøper ble opplyst om forholdet ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 36 024, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at kjeller ikke er godkjent til varig opphold, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1942.

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

Stor og innholdsrik enebolig beliggende i attraktivt område med gode solforhold og utsikt.

(...)

Primærrom: Enebolig:

Kjeller: 68 kvm: 2 soverom, peisestue, bad, gang og entré

(...)

FERDIGATTEST

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1942.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen annet enn for ett senere tilbygg datert: 20.11.2012.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen nå ikke utsteder ferdigattest på tiltak omsøkt før 1998. Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

- X. kommune har ikke mottatt søknad for det nyeste tilbygget.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Eneboligen ble opprinnelig oppført i eldre tid, muligens allerede på 1940-tallet og er tilbygget/ombygget/modernisert i flere omganger. Eiendommen har vært i dagens eie siden 1996 og

fremstår hovedsakelig med standard fra 1980-tallet, men også både noe fra eldre tid nede og mer moderne 2000-tallet i tilbygde deler, samt oppusset del nede. I dag fremstår boligen med generelt noe vedlikeholdsbehov og normal bruksslitasje. Generelt kan det navnes hovedbyggets hovedsakelige alder fra 1980-tallet med noe oppgraderingsbehov, spesielt med tanke på eldre bad, samt innredet rom under terreng med fuktighet i den utforede konstruksjonen, hvor det er utbedringsbehov.

(...)

Nærmere avklaring med kommunen om det ene tilbygget og uregistrerte tilleggsbygninger er godkjente er nødvendig.

(...)

Enebolig på 195m² og fritidsbygg tatt i bruk, samt registrert meldingssak for tilbygg på 27m² og 13m² for eneboligen. Det er ferdigattest for det ene tilbygget, antatt vestfløyen. Oppl. iht. Eiendomsverdi.no. Kommunen presiserer at ferdigattest er kun for tilbygg. Eldre bolig og fritidsbygg anses derfor med brukstillatelse iht. registrering i eiendomsregisteret som "tatt i bruk", men det bemerkes at dokumentasjonen mangler og at registrert tiltak for da nordre tilbygg ikke er fullført/avsluttet. Nærmere avklaring med kommunen om det andre tilbygget og uregistrert tilleggsbygning er nødvendig

(...)

Tilbygg (i 2013) Antatt ca-tall iht. vinduers produksjons-datostempel, i nordre del.

Tilbygg og modernisering (i 2009) Antatt ca-tall iht. vinduers produksjonsdatostempel, i ytre del av vestfløy og antatt alder på lignende standard i nyoppusset del av underetasje, som var tidl. garasje.

Ombygging (i 1990) Antatt ca-tall iht. vinduets produksjons-datostempel, for tidl. innredning av tidl. garasje.

Modernisering (i 1985) Antatt ca-tall iht. vinduers produksjons-datostempel, for generell oppussing.

Vedlagt salgsprospektet fulgte ferdigattest for tilbygg datert 20.11.12.

Boligen ble solgt ved fullmakt, og det ble ikke fylt ut egenerklæringsskjema ved salget grunnet selgers alder og helsetilstand. Selgers fullmektig opplyste følgende:

Eiendommen er ikke pusset opp eller vedlikeholdt stort de siste årene. Det var en stor vannskade fra kjøkkenet i 2017, som ble utbedret av forsikringsselskapet. Eiendommen er påbygget i 2 omganger de siste 15 årene. Det var en grensetvist mot naboen for ca. 10 år siden, som er løst.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.1.20, og overtatt av kjøper den 25.6.20.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at rommene i kjelleren ikke var godkjent til varig opphold. Kjelleren var kun godkjent som en råkjeller hos kommunen. Kjøper har fremlagt byggetegninger datert 17.3.63.

Kjøper satte deretter i gang en søknadsprosess for å få kjelleren godkjent. Underetasjen lot seg godkjenne som tilleggsdel til hoveddel, og kjøper hadde totalt kr 36 024 i utgifter forbundet med søknadsprosessen. Kjøper har fremlagt vedtak om bruksendring fra kommunen, faktura fra kommunen og faktura fra arkitektfirma i forbindelse med bruksendringen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper har særlig vist til at rommene ble omtalt som oppholdsrom i salgsdokumentasjonen, og at kjøper dermed hadde en berettiget forventning om at rommene var godkjent slik de var markedsført. Kjøper har anført at den omstendighet at rommene lot seg godkjenne forholdsvis enkelt i ettertid var et etterfølgende forhold som var uten betydning for spørsmålet om hvorvidt opplysningene var uriktige ved salget. Kjøper har bl.a. vist til LB-2014-62763 og LG-2011-48963.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 36 024, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Selger hadde ikke vært i stand til å gi nærmere opplysninger om eiendommen, noe kjøper fikk tydelig og

begrunnet informasjon om i egenerklæringen. I salgsdokumentasjonen var det også opplyst om at eiendommen er oppført i 1942 og at det verken foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, med unntak for det ene tilbygget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Sekretariatet viste til tidligere nemndspraksis, hvoretter manglende formell godkjenning i seg selv ikke nødvendigvis medførte at det var gitt en objektivt sett uriktig opplysning, jf. bl.a. FinKN 2019-685 og FinKN 2023-522.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da kjøper etter overtakelse av boligen avdekket at kjelleren ikke var godkjent som rom for varig opphold.

Sekretariatet fant at det ikke forelå en mangel, og fremholdt følgende:

Saken gjelder en bolig oppført i 1942, solgt ved fullmakt. Det ble opplyst at boligen var tilbygget i flere omganger. Det var bl.a. opplyst at det ikke forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og at det nyeste tilbygget ikke var omsøkt hos kommunen. Det var videre opplyst at boligens kjeller på 68 kvm bestod av 2 soverom, peisestue, bad, gang og entré.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at rommene i kjelleren ikke var godkjent som oppholdsrom hos kommunen. Kjøper har i ettertid søkt om bruksendring av kjellerarealet og fått dette godkjent av kommunen. Vi forstår det slik at kjellerarealet kunne godkjennes slik det sto, og at det ikke var behov for å gjøre noen bygningsmessige arbeider for å få godkjent bruksendringen.

Hva gjelder betegnelsen av rommene i kjelleren som oppholdsrom, vil sekretariatet bemerke at kjøper som et utgangspunkt må kunne forvente at den faktiske bruken av et rom er godkjent, jf. FKN 2009-134, FinKN 2014-469 og LG-2013-119867. Nemnda har imidlertid i sin praksis vektlagt hvorvidt rommene kun mangler formell godkjenning, eller om det er nødvendig å foreta bygningsmessige tiltak for å få rommene godkjent. Dersom rommet både er innredet som et oppholdsrom, og oppfyller forskriftskravene til et oppholdsrom, vil ikke manglende formell godkjenning i seg selv medføre at det er gitt en objektivt sett uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Se til sml. FinKN 2014-295, FinKN 2016-018, FinKN 2018-294, FinKN 2019-685 og FinKN 2023-522.

Nemnda tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Nemnda tilføyer at det ved salget var tatt forbehold om at rom var definert etter dagens faktiske bruk, *"uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene"*, jf. salgsprospektet og tilstandsrapporten. Videre var det opplyst at det ikke forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, med unntak av for det ene tilbygget, jf. tilstandsrapporten side 7. Sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget, kan nemnda ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).