

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-190

28.2.2024

Protector Forsikring ASA

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

Avkortning overfor sikrede (selger) – uriktig opplysning om ferdigattest – sikredes kunnskap – fal. §§ 4-1 og 4-2.

Sikrede solgte en tomannsbolig i 2018, og tegnet boligselgerforsikring hos foretaket i forbindelse med salget. Sikrede hadde eid boligen siden 2012, og hadde i sin eiertid foretatt flere endringer på boligen, bl.a. bygget to takarker og to balkonger. I egenerklæringen opplyste sikrede at det forelå ferdigattest for takarker og balkonger. Eiendomsmegleren opplyste i prospektet at det forelå ferdigattest *"for endring av underetasje fra kolonial til bolig"* men at det for bygget som helhet ikke forelå ferdigattest, noe som trolig skyldtes byggeåret. Etter overtakelsen avdekket kjøper av boligen at det ikke forelå ferdigattest for takarker og balkonger, og fremsatte mangelskrav under boligselgerforsikringen. Foretaket sendte varsel om avkortning, og anførte at sikrede kjente eller måtte være kjent med at opplysningene som ble gitt ved salget var uriktige. Sikrede har anført at opplysningen i egenerklæringsskjemaet ble gitt i god tro om at ferdigattesten som ble gitt i 2017 (som gjaldt bruksendring av kjeller) også omfattet takarker og balkonger, og har påklaget foretakets avkortning. Nemnda kom til at det ikke var grunnlag for avkortning, og ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav mot foretaket kr 122 449.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på foretakets avkortning av sitt ansvar under boligselgerforsikringen, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2.

Den aktuelle boligen er en tomannsbolig oppført i 1920, modernisert i 2013.

Boligen ble lagt ut for salg i 2018, og det ble tegnet boligselgerforsikring hos foretaket i forbindelse med salget.

I egenerklæringsskjemaet krysset sikrede av *"Ja"* på spørsmål om kjennskap til om det var foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, og opplyste følgende:

Balkonger og takarker

Sikrede krysset av *"Ja"* på spørsmål om dette var godkjent hos bygningsmyndighetene, og opplyste:

Ferdigattest finnes.

I salgsprospektet fremgikk følgende under punktet *"Ferdigattest eller midl. brukstillatelse"*:

Det foreligger ferdigattest for endring av underetasje fra kolonial til bolig.

For bygget som helhet finnes det ikke ferdigattest - noe som antagelig skyldes byggeåret.

Kjøper må søke ferdigattest for garasje etter oppføring av denne sammen med kjøper av seksjon 1.

I 2022 reklamerte kjøper av boligen over at arbeider med oppføringen av to arker og balkonger aldri hadde blitt godkjent av kommunen. Dokumentene i byggesaken viste at det ikke forelå ferdigattest for disse tiltakene, og at det heller aldri hadde blitt søkt om igangsettingstillatelse i henhold til rammetillatelsen som ble gitt den 13.2.13. Kjøper innhentet et notat fra tømrmester J. der det ble estimert en kostnad på kr 787 500 for tilbakeføring til opprinnelig stand.

Foretaket sendte varsel om avkortning/regress til sikrede den 29.11.22. Foretaket viste til at det i egenerklæringsskjemaet var uriktig opplyst at det forelå ferdigattest. Fra varselet hitsettes:

I egenerklæringsskjema har du/dere krysset av for at nevnte bygningsdeler er omsøkt og med ferdigattest. Ved kontroll i kommunens innsynsordning ses at dette ikke er tilfelle, samt at rammetillatelse er gått ut uten avslutning fra deres side. Dette måtte du/dere være kjent med, og opplysningene gitt er således direkte uriktige.

Etter vår vurdering er dere mer enn bare lite å legge til last for dette, noe som medfører en avkortning i erstatningen fra selskapet. Ettersom du/dere har vært inne i søknadsprosesser med kommunen, så anser vi du/dere grovt uaktsomme ved utfyllingen av egenerklæringsskjema, om enn forsettlig. Basert på kommunikasjonen med kommunen i 2013, måtte det fremstå som klart for dere at prosessen der ikke var sluttført, noe som absolutt skulle vært opplyst om ved salget.

Etter modellen fra HR-2021-2102-A avkortet det 100% for forholdene vedr. oppføring av to arker og verandaer/balkonger. Du/dere må selv håndtere kravet fra kjøper av eiendommen.

Sikrede klaget saken inn til Finansklagenemnda den 9.4.23, og har bl.a. anført at de ikke var kjent med at tiltakene manglet ferdigattest.

Historikk og søknadsprosess hos kommunen.

I 2013 sendte sikrede søknad om oppføring av to arker og balkonger til kommunen. Kommunen ga rammetillatelse for tiltaket den 13.2.13, og i tillatelsen var det opplyst følgende:

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Oppdatert gjennomføringsplan

(...) En tillatelse gjelder i 3 år

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort

Den 30.5.13 sendte sikrede en e-post til kommunen hvor det ble spurt om underetasjen var godkjent som bolig, og kommunen svarte bl.a. følgende i e-poster av hhv. 6.6.13 og 11.7.13:

Bruksendringen ble ikke inkludert i søknaden og tidligere godkjente plantegning ble innsendt. Tiltakshaver presiserte også over telefon at det ikke skulle søkes om bruksendring, kun fasadeendringene.

(...) Det ble gitt mulighet til å utvide søknaden til å også omfatte innvendige arbeider, dette fikk jeg ettertrykkelig tilbakemelding på at ikke var ønskelig. Tiltakshaver presiserte at søknaden bare skulle omfatte fasadeendringer. Sammenslåing av boenheter, bruksendring eller annen innvendig ombygging er følgelig ikke en del av tiltaket det er gitt tillatelse til. Endringer av tiltaket utover fasadene må omsøkes i egen søknad.

I 2017 sendte sikrede søknad om bruksendring av kjelleren. Kommunen etterspurte tilleggskommunikasjon den 23.2.17, herunder siste godkjente tegninger og spørsmål om endringer i bærende konstruksjoner. I brev av 28.2.17 redegjorde kjøpers representant for arbeider som var utført på eiendommen.

Den 18.4.17 ga kommunen ferdigattest for "bruksendring fra kolonial til bolig". Ferdigattesten viste til oppdaterte tegninger, der både takarker og balkonger var tegnet inn.

Sikrede har forklart at de i 2017 var klar over at rammetillatelsen var utgått, og at det ikke var søkt igangsettingstillatelse. Derfor gjennomførte sikrede en etterkontroll og sendte inn søknad om ferdigattest vedlagt tegninger av takarker og balkonger. Sikrede fikk ferdigattest av 18.4.17 som viste til oppdaterte tegninger. Sikrede har videre anført at de fikk beskjed fra kommunen om at saken om takarker og balkonger var avsluttet, og at alt var i orden.

Sikrede har i denne forbindelse vist til et brev fra kommunen av 3.1.23 i forbindelse med en ulovlighetsoppfølging på eiendommen, der kommunen opplyste følgende:

Vi viser til byggesak med saksnummer (...) – hvor to arker på loftet ble godkjent

Sikrede har senere ordnet med ferdigattest for tiltakene, og krevde kostnadene dekket av foretaket. Det ble fremlagt brev fra kommunen av 19.5.23 der kommunen godkjente søknad om ferdigattest for oppføring av takarbeider og balkonger. Sikrede har fremlagt faktura fra ingeniør R. på kr 12 900 for søknad om ferdigattest. I tillegg krevde sikrede bl.a. dekket gebyrer, advokatkostnader, egeninnsats og kostnader til uavhengig kontroll – totalt kr 122 449.

Sikrede har anført at det ikke var grunnlag for å avkorte foretakets ansvar. Sikrede har anført at opplysningen i egenerklæringsskjemaet ble gitt i god tro om at ferdigattesten fra 2017 også omfattet takarker og balkonger.

Sikrede har fremsatt krav mot foretaket på til sammen kr 122 449.

Forsikringsforetaket har anført at sikrede svarte uriktig på spørsmål i egenerklæringen ved tegningen, jf. fal. § 4-1, og at sikrede var mer enn lite å legge til last for dette, jf. fal. § 4-2. Foretaket har fremsatt påstand om avkortning av dekningen med 100 % hva gjaldt mangelskrav vedrørende arker og balkonger. Foretaket har særlig vist til HR-2021-2102-A. Foretaket har anført at sikrede hadde konkret kunnskap om at byggesaken manglet både igangsettingstillatelse og ferdigattest, og dermed bevisst ga uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet. Foretaket viste til at det ikke var dokumentert at kommunen – hverken muntlig eller skriftlig – hadde godkjent tiltaket. Foretaket har bestridt at fal. § 4-4 kunne anvendes.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at sikrede kjente til forholdet, jf. fal. § 4-1. Sekretariatet oppfattet saken slik at sikrede var i god tro om rekkevidden av ferdigattesten fra 2017, og at sikrede dermed uansett ikke var mer enn lite å legge til last, jf. fal. § 4-2 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om avkortning overfor sikrede, som har tegnet boligselgerforsikring, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2.

Innledningsvis bemerker nemnda at dens saksbehandling er skriftlig. Nemnda har funnet det noe krevende å ta stilling til de bevisspørsmålene som saken reiser basert på middelbar bevisførsel, og nemnda kan ikke utelukke at saken bevismessig ville stått i en annen stilling etter en umiddelbar bevisførsel.

Nemnda tar først stilling til om foretaket har sannsynliggjort at sikrede har gitt uriktige opplysninger ved tegningen av boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 4-1. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sikrede har i denne saken fremholdt at de trodde ferdigattesten som ble utstedt i 2017 også omfattet takarker og balkonger. Ferdigattesten fra 2017 viste til oppdaterte tegninger der takarker og balkonger var tegnet inn. Sikrede har videre fremholdt at de også muntlig fikk opplyst av kommunen at tiltakene var

godkjent. Det er også fremlagt korrespondanse der kommunen opplyste at arkene på loftet var godkjent.

Foretaket har i hovedsak vist til at sikredes forklaring ikke er troverdig, og har anført at sikrede mot bedre vitende har krysset av for og oppgitt at balkonger og arker hadde ferdigattest. Foretaket har vist til at selger opprinnelig fikk rammetillatelse for tiltaket i 2013, men at de ikke fulgte opp med igangsettingstillatelse og avsluttende ferdigattest. Foretaket har vist til at ansvaret for at tiltaket er utført, omsøkt og lukket (ferdigattest) påhviler tiltakshaver (sikrede), og at sikrede hadde eller måtte ha konkret kunnskap om at det manglet ferdigattest.

Det foreligger ingen klare holdepunkter i sakens dokumenter som uomtvistelig beviser at sikrede var kjent med at ferdigattesten i 2017 ikke omfattet takarker og balkonger. Korrespondansen som er fremlagt taler også for at det forelå en viss usikkerhet hos saksbehandlerne i kommunen om hvorvidt tiltaket var godkjent eller ikke. Da kjøper i 2017 fikk ferdigattest for bruksendring av underetasjen, var det i ferdigattesten vist til oppdaterte tegninger som grunnlaget for tillatelsen fra kommunen, der både takarker og balkonger var tegnet inn. Sekretariatet kan på denne bakgrunn se at dette kan fremstå misvisende for en forbruker.

Det bemerkes at også at eiendomsmegleren – som etter vår oppfatning i dette tilfellet må identifiseres med foretaket – heller ikke oppdaget at det manglet ferdigattest for takarker og balkonger (...).

Vi har funnet vurderingen noe krevende, men har under en viss grad av tvil, og med den begrensningen som følger av at vår saksbehandling utelukkende er basert på saken dokumenter, kommet til at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at sikrede var kjent med forholdet.

Nemnda er – dog under noe tvil – enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at sikredes svar på spørsmål i egenerklæringen kan anses som uriktig ut fra hans faktiske kunnskap på tidspunktet for inngåelse av forsikringsavtalen, jf. fal. § 4-1. Nemnda har vurdert foretakets anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om sikrede er mer enn lite å legge til last, jf. fal. § 4-2 andre ledd. Fra sekretariatets drøftelse av fal. § 4-2 andre ledd siteres:

Spørsmålet etter fal. § 4-2 andre ledd er om forsømmelsen av opplysningsplikten "ikke bare er lite å legge [forsikringstakeren] til last". Det følger av NOU 1983:56 s. 87 og s. 77 at "uaktsomheten ikke må være helt ubetydelig før det kan bli spørsmål om nedsettelse av ansvaret". Det må altså foreligge en høyere grad av skyld enn alminnelig uaktsomhet, før lovens skyldkrav vil være oppfylt

FinKN Skade uttalte i FinKN 2021-86:

"Formuleringen "mer enn lite å laste" betyr at unnskyldelig uaktsomhet, f.eks. uoppmerksomhet eller misforståelse, ikke skal medføre avkortning."

Tilsvarende uttalte FinKN Eierskifte i FinKN 2012-079 at:

"(..) en uaktsom forsømmelse av opplysningsplikten ikke nødvendigvis er tilstrekkelig til å gi grunnlag for regresskrav, idet nedre del av skyldgraden 'uaktsomhet' ikke gir selskapet rett til å reagere, heller ikke med regresskrav."

Sekretariatet er av den oppfatning at sikrede i denne saken ikke er mer enn lite å legge til last for å ha gitt uriktige opplysninger ved inngåelsen av forsikringsavtalen. Ettersom sikrede var i god tro om rekkevidden av ferdigattesten som ble gitt i 2017, og er vi dermed av den oppfatning at sikrede heller ikke har utvist en grad av skyld som tilsier at foretaket kan kreve avkortning under boligselgerforsikringen.

Også på dette punktet er nemnda enig med sekretariatet og tiltrer dets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at sikrede er mer enn lite å legge til last ved inngåelsen av forsikringsavtalen. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for avkortning overfor sikrede under boligselgerforsikringen etter fal. § 4-2 andre ledd.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om fal. § 4-4 kommer til anvendelse.

Nemnda har følgelig kommet til at foretaket ikke kan avkorte sitt ansvar under forsikringen, jf. fal. kap. 4. Nemnda er enig i at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8, og foretaket er ansvarlig

for sikredes mangelsansvar etter avhendingslova, jf. forsikringsvilkårene pkt. 3.1. Nemnda forstår det slik at foretaket for nemnda ikke opprettholder sin anførsel om at sikrede ikke kan kreve sine kostnader dekket av foretaket, da de ikke utgjør et økonomisk tap, jf. fal. § 6-1. Det bemerkes for ordens skyld at nemnda uansett er enig med sekretariatet i at foretakets anførsel ikke kan føre frem, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Sikrede har krevet dekket kr 122 449 fra foretaket. Foretaket har ikke hatt innvendinger mot kravets størrelse som sådan, og nemnda tar sikredes krav til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

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