

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-304

10.4.2024

Protector Forsikring ASA

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

Ulovligheter – manglende ferdigattest – kjøpers kunnskap – megleransvar – passivitet? – avhl. §§ 3-7, 3-10, 4-12 og 4-14.

En leilighet i et eierseksjonssameie oppført i 1894 ble solgt "som den er" for kr 2,68 mill., og overtatt av kjøper den 30.9.16. I salgsprospektet ble det ikke gitt opplysninger om hvorvidt det forelå ferdigattest. I egenerklæringen opplyste selger at hele bygningen opprinnelig var én enhet, men at den senere hadde blitt seksjonert opp i ulike deler. Etter overtakelsen avdekket kjøper at leiligheten ikke var godkjent etter plan- og bygningsloven, og at det var foretatt endringer som ikke var omsøkt hos kommunen. Bygget hadde blitt seksjonert i 2006 og reseksjonert i 2012, men de eneste godkjente tegningene kommunen hadde var fra 1956. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at både kjøper og kjøpers familie hadde god kjennskap til bygningen og bygningens historikk, og at kjøper dermed kjente eller måtte kjenne til ulovlighetene før kjøpet. Nemnda kom til at megleren ga mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 664 901, krav om erstatning for lagerleie kr 11 270, rentekostnader kr 18 589, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovligheter og manglende ferdigattest, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen (seksjon nr. 2) er en 2-roms leilighet i et eierseksjonssameie i Vestland fylke, i en bygning oppført i 1894.

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

Gjennomgående god standard, nyoppusset stue, gang og soverom.

(...)

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

(...)

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det ble utarbeidet en tilstandsrapport ved salget.

I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at selger hadde eid boligen siden 2014. Selger svarte "Ja" på spørsmål om det var innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut etter opprinnelig byggeår, og

opplyste:

Hele huset var opprinnelig en enhet, men ble seksjonert opp i ulike deler. Når dette fant sted vet jeg ikke.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,68 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.9.16, og overtatt av kjøper den 30.9.16.

Sameiet besto av 5 seksjoner som gikk over tre etasjer. Den omtvistede seksjon 2 ligger i andre etasje. Kjøperne kjøpte også seksjon 4, som strakk seg over hele tredje etasje.

Etter overtakelsen ønsket kjøper å slå sammen seksjon 2 og 4. Kjøper engasjerte en arkitekt, som sendte inn en søknad til kommunen i mars 2017. Da kommunen svarte på søknaden i mai 2017, viste det seg at leiligheten ikke var godkjent etter plan- og bygningsloven. Bygget hadde blitt seksjonert i 2006 og reseksjonert i 2012, men de eneste godkjente tegningene kommunen hadde var fra 1956. Det ble avdekket mangelfull rømningsvei i bygget som følge av at tidligere felles trapperom var tettet igjen og brukt som boligareal, samt avvik ved bodløsning.

Kjøper reklamerte til foretaket den 20.6.17.

Kjøper engasjerte takstmann B., som utarbeidet en rapport av 13.10.17:

Ut i fra vår vurdering så langt i prosessen, også tatt i betraktning tilbakemeldingen fra bygningsmyndighetene i mai 2017, er vi av den oppfatning at det er foretatt en endring i bygningen som vi har vurdert til å ha endret brannkonseptet. Årsaken til vår vurdering er en følge av at man trolig har beregnet trappen som en tilleggsrømning vei til alle etasjer i bygget, og når trappen er fjernet har man ikke muligheter for sikker rømning fra alle etasjer.

Det var deretter noe korrespondanse mellom partene frem til 2020. Etter en lang prosess med diverse dialog med kommunen, arkitekter, entreprenører og foretaket, ble det gitt ferdigattest i 2022. Kjøper opprettholdt kravet overfor foretaket i e-post av 22.9.22, og brev av 12.6.23.

Takstmann L. har utarbeidet en oppsummerende rapport datert 12.5.23 som dokumenterte prosessen som måtte til for å få ferdigattest og kostnadene som har påløpt i denne forbindelse. Fra rapporten hitsettes:

Det viste seg at leiligheten hadde blitt seksjonert i 2006 og reseksjonering i 2012, men ikke godkjent etter Plan og bygningsloven. Det ble raskt oppdaget at bygget var mangelfull når det gjelder bla. rømningsvei. Mangelen gikk ut på at tidligere felles trapperom som var tenkt som rømningsvei, var blitt tettet igjen og brukt som boligareal i etasjene. Det var også mangler med bod løsningen. Det ble etter dette sendt inn en ny søknad mottatt av X. Kommune datert 07.11.2019.

X. kommune hadde byttet saksbehandler og sendte også her et brev datert 11.12.2019 hvor de ba om mer info. om følge punkt i innsendt søknaden. Disse tilleggsopplysningene/manglene i søknaden kan i korthet oppsummeres i 8 punkter som følger:

- Fasadeendring med innsetting av totalt 6 stk. takvinduer.
- Fasadeendring med innsetting av 2 stk. fasadevinduer og 3 stk. dører.
- Tilbygg av bod på 3,4 m2
- Bygging av frittliggende bod på 5,7 m2
- Bruksendring og ombygging av fellesarealer på ca. 14 m2 BRA i 1. etg.
- Bruksendring og ombygging av fellesarealer på ca. 14 m2 BRA i 2. etg.
- Bruksendring og ombygging av arealer på ca. 82 m2 BRA i 2. og 3. etg.
- Internt trapp i 1. 2. og 3. etg. fjernes.

Ut fra konklusjonen fra X. Kommune hadde denne leiligheten blitt ulovlig ombygget tidligere og dette måtte ordnes, uavhengig av planen for sammenslåing av seksjon 2 og 4. Konsekvensen av det er at et omfattende og kostbart arbeid på eiendommen måtte gjennomføres.

Det fremgikk av kostnadsoppsettet fra takstmann L. at utbedringskostnadene som påløp for seksjon 2, uavhengig av sammenslåingen av de to seksjonene, utgjorde kr 664 901.

Foretaket har vist til at en av kjøperne og kjøpers familie har en lang historikk på eiendommen, og har fremlagt et hjelpedokument med redegjørelse for eierforhold og familierelasjoner. Foretaket har vist til at kjøper i store deler av sitt liv har vært registrert bosatt på eiendommen, og at det var kjøpers mor og onkel som foretok seksjoneringen av eiendommen i 2006. Kjøper hadde dessuten vært hjemmelshaver til seksjon 1 i perioden 2008 til 2016. I kjøpers eierperiode delte hun opp seksjon 1 i to og opprettet seksjon 5 ved begjæring om reseksjonering i 2012. Kjøper solgte seksjon 5 i 2012. Foretaket var av den oppfatning at kjøper var kjent med forholdene, og delvis selv hadde forårsaket disse i sin rolle som tidligere eier av seksjon 1 og 5.

Foretaket har også fremlagt e-post av 5.11.18 fra megleren som gjennomførte salget:

1. Klager eide selv en leilighet i dette bygget, i 2013. En leilighet som ble solgt i 2013. I dette prospektet står det at der kun er ferdigattest på en fasadeendring. Således kan klager knapt hevde uvitenhet, klager har jo selv et prospekt hvor det fremgår at der ikke finnes en ferdigattest på huset. Jeg antar dette er en forglemmelse fra klagers side.
2. Megler har bestilt hele byggesaken. Megler har ikke mottatt andre tegninger enn tegninger fra en installasjon av wc. Tegninger som ikke sier noen verdens ting om hva som er godkjent og ikke. Huset er fra 1894, en tid der ferdigattester var få, og dokumenter mangelfulle. Dette betyr likevel ikke at man bør anta at her er ulovligheter. Tvert i mot. Tegningene megler har mottatt sier fint lite om annet enn at man har fått lov til å installere toaletter, og hvor disse skal være. Dette var 62 år etter at huset var bygget. Således er ikke disse tegningene til anvendelse når det kommer til hvordan huset har sett ut opprinnelig, eller hvordan det har vært redet inn. Ei heller sier tegningene noe om hvordan leilighetene er planløst, da de fleste rom mangler rombeskrivelse.
3. Manglende ferdigattest og manglende tegninger i dette strøket er svært vanlig. Dessverre, men bebyggelse er såpass gammel at det er tilfelle for svært mange boliger. Dette betyr ikke at der er ulovlig bebyggelse/innredning. Her mangler man tegninger som viser hvordan huset var, og hva som har vært godkjent. Hvordan kommunen kan bombastisk hevde at her er det ulovligheter må være i bakgrunn i dokumenter megler ikke har fått oversendt og således ikke kunne videreformidle.

Kjøper har stilt seg uforstående til relevansen av eierhistorikken i bygningen. Uavhengig av om kjøper var eier av en annen seksjon da sameiet ble reseksjonert i 2012, kunne det ifølge kjøper ikke hevdes at kjøper visste om manglene i seksjon 2 da hun kjøpte denne i 2016. Kjøper har fremholdt at hun aldri hadde tatt del i ombyggingene som tidligere var gjort i bygget. Kjøper opplyste at seksjon 1 allerede var renovert og delt opp da hun kjøpte den i 2012, og at seksjoneringen som ble sendt inn i 2012 kun omhandlet oppdelingen av seksjon 1 og 5. Seksjoneringen i 2012 hadde således ingen ting å gjøre med den omtvistede boligen i seksjon 2.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at megler skulle ha avdekket og opplyst om forholdet. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum som følge av at leiligheten ikke var omsøkt eller godkjent etter plan- og bygningsloven. Kjøper har bestridt at kravet falt bort ved passivitet, og viste til at foretaket ble gitt beskjed om at kjøper ville komme tilbake til saken så snart søknadsprosessen hos kommunen var avklart. Foretaket måtte forstå at denne prosessen kunne ta lengre tid, jf. LB-2011-170228.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 664 901, samt krav om erstatning for lagerkostnader på kr 11 270 og rentekostnader på kr 18 589 jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper har hatt god kjennskap til bygget og

dets historikk, og at kjøper kjente eller måtte kjenne til at bygget ble ombygget både i 2006 og 2012 uten at disse ombyggingene ble byggesøkt, godkjent og avsluttet med ferdigattest, jf. avhl. § 3-10. Innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 andre punktum var ikke oppfylt, ettersom kjøper var kjent med forholdet. Foretaket har subsidiært anført at kjøpers krav var tappt som en følge av passivitet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at kjøper kjente eller måtte kjenne til ulovlighetene ved eiendommen før avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-10, og viste til FinKN 2021-1065. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at megleren kjente eller måtte kjenne til ulovlighetene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-9 andre punktum grunnet manglende ferdigattest for leiligheten.

Foretaket har anført at kjøper og kjøpers familie i flere år har bodd i ulike seksjoner i den aktuelle bygningen og at kjøper derfor kjente eller måtte kjenne til at det ikke forelå ferdigattest, jf. avhl. § 3-10. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at vi kan forstå at foretaket stiller spørsmål ved kjøpers kunnskap som følge av den omfattende historikken kjøpers familie har på eiendommen. Vi kan likevel ikke se at det foreligger tilstrekkelige holdepunkter for at kjøper var kjent med ulovlighetene knyttet til seksjon 2. Kjøper har opplyst at hun aldri har vært involvert i ombyggingene som har vært foretatt på eiendommen, og vi kan ikke se at kjøper her kan identifiseres med eventuell kunnskap hos kjøpers mor eller øvrige familie. Se til sml. FinKN 2021-1065, som gjaldt tilsvarende vurdering.

Det er foretaket som har bevisbyrden for at kjøper hadde faktisk kunnskap om ulovlighetene, og vi kan ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt. Vi kan heller ikke se at kjøper måtte kjenne til ulovlighetene. Det har lenge vært en vanlig misoppfatning at seksjonering etter eierseksjonsloven også innebærer at endringene er godkjent etter plan- og bygningsloven. Denne misoppfatningen har medført en rekke tvister i rettssystemet, og er noe av bakgrunnen for at lovgiver i 2018 fant grunn til å gjøre endringer for å harmonere disse to regelverkene. Sekretariatet bemerker at vår behandling er skriftlig, og at vi kun kan ta stilling til saken basert på sakens dokumenter. Det kan ikke utelukkes at saken vil kunne stille seg annerledes en muntlig behandling.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, som må basere sin vurdering på sakens dokumenter, er det ikke sannsynliggjort at kjøper kjente eller måtte kjenne til de aktuelle ulovlighetene knyttet til seksjon 2.

Nemnda kan følgelig ikke se at avhl. § 3-10 kommer til anvendelse.

Spørsmålet er etter dette om det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom til at megler ikke har oppfylt sine plikter etter emgll. § 6-7 nr. 8 i denne saken og fremholdt følgende:

I denne saken har megleren selv forklart at han har "bestilt hele byggesaken", og ikke har mottatt noe annet enn tegninger fra installasjon av WC, som "ikke sier noen verdens ting om hva som er godkjent og ikke". Megleren var imidlertid kjent med at huset opprinnelig var en enhet, men senere seksjonert i flere deler, jf. egenerklæringen. En oppdeling i flere boenheter er åpenbart et søknadspliktig tiltak, og megleren burde ha forstått at det forelå en klar risiko for et misforhold mellom faktisk og godkjent bruk når det ikke foreligger ferdigattest.

På tross av dette, gis det altså ingen andre opplysninger i salgsoppgaven enn en ren standardtekst som forklarer hva en ferdigattest er. Dette fremstår som et klart avvik fra eiendomsmeglerens lovbestemte plikt iht. emgll. § 6-7 nr. 8.

Sekretariatet vil også bemerke at når en alminnelig forbruker kjøper en leilighet, vil det være helt naturlig for forbrukeren å anta at leiligheten er godkjent. Med mindre det blir opplyst om annet, må en kjøper kunne gå

ut ifra at den faktiske bruken av en eiendom er lovlig, jf. bl.a. LG-2013-119867, LH-2015-160323 og FinKN 2023-953.

Sekretariatet finner og det også klart at opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen. Vi har på denne bakgrunn kommet at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 i denne saken. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Foretaket har i nemndsanmodningen fremholdt at kjøpers krav er tapt grunnet passivitet. Det vises i denne forbindelse til brev av 4.3.24 fra kjøpers advokat, hvor det heter:

Når det gjelder passivitetsanførselene, viser Protector til at de ikke ble kontaktet av klager mellom april 17. april 2020 og 22. september 2022. Det er i den forbindelse ønskelig å bemerke at foretaket i epost av 17. april 2020 ble informert om at kommunen hadde gitt rammetillatelse, men at klager ville komme tilbake til saken så snart endelig dokumentasjon forelå. Rammetillatelsen viste de omfattende tiltakene som måtte gjennomføres for å få ferdigattest. Dermed måtte det ha vært klart for en profesjonell aktør som Protector at det ville ta tid før det ville foreligge dokumentasjon på gjennomførte bygningsmessige tiltak, utbedringskostnader og ferdigattest. Så snart dette var på plass, ble Protector orientert.

Foretaket har ikke imøtegått denne redegjørelsen for faktum. Nemnda kan etter dette ikke se at foretakets anførsel om at kravet er bortfalt grunnet passivitet kan føre fram.

Kjøper har da krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er krevd kr 664 901, som er faktiske kostnader for at det skal utferdiges ferdigattest for seksjonen. Nemnda kan ikke se at beløpet er bestridt og legger dette til grunn ved utmålingen. Det må gjøres et mindre standardheavingsfradrag, og nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 600 000. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter fra 20.7.17 tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Kjøper har i tillegg fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for lagerkostnader på kr 11 270 og rentekostnader på kr 18 589. Nemnda er enig med sekretariatet i at vilkårene for erstatning er oppfylt og slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Kjøpers erstatningskrav tas etter dette til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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