

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-357

29.4.2024

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

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

Mangler ved rømningsvei – videresolgt med tap – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En leilighet oppført i 1920 ble solgt "som den er" for kr 9,1 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.18. Kjøper bestemte seg for at de ikke ønsket å flytte inn i boligen likevel, og ønsket heller å videreselge boligen umiddelbart. Kjøper fikk ikke solgt boligen etter flere visningsrunder, men videresolgte til slutt boligen den 7.2.19. Etter første bud på kr 8,3 mill. hadde kommet inn den 4.2.19, ble kjøper gjort oppmerksom på at rømningsveien i loftetasjen manglet godkjenning. Budgiver opprettholdt budet på kr 8,3 mill., men inntok forbehold tilknyttet rømningsveien. Kjøper aksepterte til slutt et bud på kr 8,6 mill., med forbehold om at kjøper skulle dekke opp til kr 100 000 for eventuell utbedring av rømningsveien. For øvrig overtok ny eier ansvaret for rømningsveien. Kjøper reklamerte over mangelfull rømningsvei overfor foretaket den 12.2.19, men avventet å fremsette krav frem til kostnadsomfanget var avklart med ny eier. Kjøper reklamerte deretter den 1.2.21 over manglende ferdigattest for loftetasjen, etter å ha mottatt krav fra ny eier. Kjøpers boligselgerforsikring inngikk etter hvert et forlik med ny eier på kr 450 000. Kjøper fremsatte deretter den 10.11.22 krav mot foretaket på kr 500 000, for verditapet ved videresalget. Foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til kjøper ikke hadde dokumentert noe tap tilknyttet de avdekte forholdene, og at det uansett ikke forelå en mangel. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel ved kjøpers kjøp av boligen i 2018, men at kjøpers prisavslag var begrenset til kr 50 000. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 500 000, forsinkelsesrente fra 10.12.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende ferdigattest og rømningsvei, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Leiligheten i Oslo ble oppført i 1920.

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

Totaloppusset leilighet med god standard

Innhold

3. etg: primærrom utgjør 70 m2 som omfattes av entré, bad, kjøkken, stue, spisestue og soverom.

Loftsetg: primærrom utgjør 34 m2 som omfattes av allrom/TVstue, 2 soverom og vaskerom.

Standard

Lekker, smakfull og gjennomført leilighet med god planløsning og arealutnyttelse, godt med skaplass og mange gode, praktiske løsninger. Leiligheten ble totaloppusset i 2016 (unntatt bad 3. etg. fra 2009). Nye vinduer, ny ytterdør og nytt sikringsskap.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Kommentar areal

Brutto areal er skjønsmessig vurdert.

Soverom på loft: begge soverom tilfredsstiller ikke dagens anbefaling til størrelse for soverom, 7 m2 jfr. forskriftenes § 12-7 veiledning KAP 12

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2016. I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det forelå manglende tillatelser vedrørende eiendommen, om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut loft, eller til manglende brukstillatelse eller ferdigattest.

I salgsdokumentene var det inntatt et brev fra Plan- og bygningsetaten datert 22.11.94, hvor det fremgikk følgende:

I tlf.samtale med byggherre 22.11.94 ble det sagt at arbeidet er utført. De har i tillegg satt opp en lettvegg pga. familieførøkelse, ekstra rom på loft. De trengte ikke noen ferdigattest nå. Jeg sa at det ville være en fordel med attest ved evt. salg av leiligheten. Hvis det ble aktuelt så skulle de ta kontakt med kommunen igjen.

Denne saken kan dermed henlegges uten ferdigattest.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,1 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.18. I tillegg til kjøpesummen overtok kjøper andel av borettslagets fellesgjeld på kr 49 323.

Kjøper bestemte seg for å videreselge boligen etter kort tid. I forbindelse med videresalg, ble kjøper etter det opplyste gjort kjent med at det manglet godkjent brann- og rømningsvei for loftsetasjen i boligen. Det ble fremsatt reklamasjon den 12.2.19:

Helt nylig ble det avdekket manglende godkjent brann- og rømningsvei for loftsetasjen i boligen.

Kjøper inngikk avtale om videresalg av boligen for kr 8,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.2.19, hvor følgende forbehold var inntatt:

Boligen er solgt med følgende forbehold: Selger forplikter seg til å dekke kostnader for å få nødvendig godkjenning av brann- og rømningsvei, inkludert arbeider dersom bygningsmyndighetene mener dette er nødvendig, totalt oppad begrenset til kr 100 000,- (kroner hundretusen). Dersom det er flere løsningsalternativer som kan være tilstrekkelige for å få godkjenning, er det kun rimeligste løsning som kan belastes selger. Ansvar og risikoen for å få godkjent brann- og rømningsvei for loftsetasjen i boligen tilfaller kjøper.

Oppgjøret av de inntil kr 100 000,- skjer etterskuddsvis fra selger til kjøper, basert på dokumenterte kostnader. Kjøper fraskriver seg retten til å fremme ytterligere krav mot selger knyttet til manglende godkjenning av brann- og rømningsvei for boligen.

I påvente av dokumentasjon og krav fra ny eier av leiligheten, opprettholdt kjøper kravet mot foretaket.

Det ble fremlagt et brev fra Plan- og bygningsetaten datert 8.11.19 stilet til ny eier av leiligheten, hvor det fremgikk følgende:

Loftutbyggingen ble behandlet i byggesak (X). Du kan finne byggesaken ved å søke opp saksnummeret i saksinnsyn. Byggesaken skal sikre at leiligheten tilfredsstiller kravene til bolig, med hensyn til brannsikkerhet,

lys, ventilasjon med mer. Vi ga tillatelse til loftutbyggingen, men det ble aldri søkt om ferdigattest, og Plan- og bygningsetaten henla saken uten ferdigattest 22. november 1994.

Plan- og bygningsetaten kan derfor ikke bekrefte at utbyggingen er gjort i henhold til de godkjente tegningene.

Gjeldende teknisk forskrift TEK17 trådte i kraft 1. juli 2017.

Dersom du er usikker på om loftet tilfredsstiller kravene til å kunne brukes som oppholdsrom, ber vi deg ta kontakt med en fagkyndig som kan vurdere dette.

Videre oversendte Plan- og bygningsetaten brev til ny eier den 21.1.21:

Plan- og bygningsetaten viser til e-posten du sendte oss 3. januar 2021, med spørsmål om deres loftsetasje i (adresse) er godkjent for varig opphold.

Det ble i byggesak (X) søkt om og gitt tillatelse til innredning av del av loft i (adressen), med det ble aldri søkt om ferdigattest og heller ikke gitt en brukstillatelse for de utførte arbeidene. Saken ble henlagt uten ferdigattest 22. november 1994. Dette innebærer at det er plantegningene fra den opprinnelige byggesaken, med saksnummer (Y), som viser sist godkjent situasjon og at bruken av loftet til rom for varig opphold ikke er godkjent.

Hva kan du gjøre for å få loftet godkjent?

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd, gir vi ikke ut ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Ønsker du at loftet skal godkjennes, er det to alternativer

1. Det innhentes en rapport fra et kvalifisert foretak, som bekrefter at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen gitt i saken, og at eventuelle mangler i byggesaken er rettet. Rapporten skal utarbeides av et foretak som tilfredsstiller kravene for tilsvarende arbeid i dag, jf. vedlagte uttalelse fra KMD. Plan- og bygningsetaten vil så vurdere rapporten og gi en tilbakemelding.

2. Tiltaket omsøkes på nytt

Ny eier oversendte e-post til kjøper den 21.1.21:

Det vises til vedlagt svar fra Plan- og bygningsetaten vedrørende spørsmål om brannsikring i annen etasje i (adresse).

Veldig overraskende opplyser de oss om at annen etasje ikke er godkjent som varig opphold, noe som det har vært opplyst om at det var, og som har ligget som en forutsetning for kjøp. Det er stor forskjell på om leiligheten er forsvarlig brannsikret, og at store deler av leiligheten ikke er godkjent for varig opphold. Leiligheten har dermed en vesentlig mangel. Undertegnede forutsetter at megler og selger ordner opp i dette slik at leiligheten blir i den stand som forventet ved kjøp. Dersom dette ikke skjer, vil vi sende inn krav om erstatning.

Kjøper oversendte den 1.2.21 e-post til foretaket med ny reklamasjon:

Viser til tidligere korrespondanse i saken. Det er avdekket at annen etasje i boligen ikke er godkjent for varig opphold. Det reklameres derfor også over dette. Tidligere reklamasjoner opprettholdes.

Den 10.11.22 oversendte kjøper et krav om prisavslag til foretaket, hvor kjøper opplyste at det var inngått forlik med ny eier pålydende kr 450 000. I brevet fremgikk det bl.a. følgende:

Denne siden har gjentakende purret på etterfølgende salgssledd for dokumentasjon tilknyttet utbedringene av forholdet. Dette uten at det har blitt oversendt.

Etterfølgende salgssledd har i stedet gått til sak mot (kjøper) med krav om prisavslag som følge av manglende godkjent bruksendring av loft. (Kjøper) ble her representert ved Claims Link. Dette til tross for at (kjøper) tidligere har fremsatt reklamasjon mot Claims Link for tilnærmet samme forhold. Imidlertid med annet "moderselskap". Etter rettsmekling kom partene til enighet om et prisavslag pålydende kr. 450 000,- i slutten av oktober 2022.

(...)

Det kreves prisavslag lik verditapet, totalt kr 500 000,-.

Det ble fremlagt salgsprospekt opplyst å være fra selgers kjøp av boligen i 2016, hvor det fremgikk følgende:

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken.

(...)

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringskart og bestemmelser følger vedlagt. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler. Eiendommen er oppført på Byantikvarens "gule liste" som bevaringsverdig. Loftsutbyggingen er henlagt uten ferdigattest datert 22.11.94. Dokumentene inkl. byggetegninger til loftsutbyggingen følger vedlagt.

Foretaket beskrev videre:

Den omtvistede boligen er omsatt flere ganger de siste årene. Først solgte (selger) boligen til (kjøper) i juni 2018 for 9,1 MNOK. Det er denne overdragelsen som nå er omtvistet. Deretter solgte (kjøper) boligen videre til (ny eier) i februar 2019 for 8,6 MNOK. Det er dette mellomlegget som nå kreves som prisavslag.

2.2. Salgsprosessen høsten 2018 og våren 2019

Etter at klager kjøpte boligen var det avtalt at klager skulle overta 1. august 2018. Etter sommeren kontaktet klager eiendomsmegler (H.), da de ikke ønsket å flytte inn i boligen likevel. I stedet ønsket klager å videreselge umiddelbart. (...)

Stikk i strid med råd fra megler valgte klager å legge ut boligen for salg høsten 2018. Innledningsvis ble boligen lagt ut med prisantydning på 9,1 MNOK, det vil si samme prisantydning som klager hadde kjøpt boligen for noen måneder tidligere. Den første visningen ble avholdt 9. september. Det kom ingen bud og tidligere interesserte takket nei da megler tok kontakt. Prisantydning ble deretter senket til 8,5 MNOK, men uten at det hjalp på interessen. Boligen ble deretter tatt av markedet for en periode. Etter nyttår ble den igjen lagt ut, da med en prisantydning på 8,6 MNOK. Totalt ble det avholdt åtte visninger i tillegg til privatvisning, se oversikt fra eiendomsmegler: (...)

Merk at det på disse tidspunktene ikke var noen som kjente til de påberopte manglende ved boligen, og det var dermed andre forhold som medførte manglende interesse og nødvendigheten av å ha mange visninger og sette ned prisantydningen.

På tross av flere besøkende på visning i månedsskifte januar februar 2019 var det kun to budgivere. Samme formiddag som disse uttrykte ønske om å legge inn bud ble megler kontaktet av borettslaget. Representanten fra borettslaget informerte megler om at den opprinnelige rømningsveien var stengt i 1999 og at det ikke lengre var godkjent rømningsvei fra loftet. Megler hadde ikke tidligere reagert på dette da det var redningssele i leiligheten.

Før budgiverne ble informert om forholdet var det inngitt et bud på 8,3 MNOK. Etter at begge budgiverne ble orientert om forholdet ble samme bud lagt inn med forbehold om at selger skulle rette mangelen. Samme budgiver gikk deretter opp til 8,4 MNOK med samme forbehold. Den andre budgiveren la da inn bud på 8,45 MNOK, også her med samme forbehold. Første budgiver, som ble kjøper, la da inn et bud på 8,6 MNOK, samt at han godtok følgende ansvarsfraskrivelse formulert av klager, se kjøpekontraktens § 7 i klagens bilag 5: (...)

Boligen ble forsøkt solgt våren 2023 for 11,85 MNOK, men virker å ha blitt trukket fra markedet. Ut i fra prospektet syns det ikke som det har skjedd noen utbedring av de påreklamerte forhold, se prospekt lastet ned fra eiendomsverdi.no side 5, hvor det fremgår følgende: (...)

Først den 10. november 2022 ble det fremsatt en såkalt spesifisert reklamasjon. Her opprettholdes de nevnte forhold som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 annet punktum. Det sies på dette tidspunktet ingenting om de utbedringskostnadene klager skal ha avventet i flere år, men kreves et prisavslag tilsvarende tapet på en halv million kroner som klager led da de videresolgte leiligheten. Dette er første gang dette verditapet nevnes som et tap som kan kreves dekket som prisavslag. (...)

Verditapet på en halv million kroner, som nå kreves i prisavslag, har således ingen årsakssammenheng med den påståtte tilbakeholdte informasjonen om ferdigattest. Det bemerkes at klager heller ikke har hatt annet tap knyttet til dette forholdet, ettersom prisavslag ble utbetalt av deres eierskifteforsikring, uten at denne side har informasjon om bakgrunnen for den utbetalingen.

Forklaringen til megler H., som gjennomførte både salget og kjøpers videresalg, ble fremlagt. I forklaringen var bl.a. markedet i den aktuelle perioden beskrevet, samt meglers vurdering tilknyttet bakgrunnen for verditapet.

Det ble fremlagt prospekt datert 1.8.23, hvor det fremgikk følgende:

Ferdigattest eller midl. Brukstillatelse

Det foreligger:

- Ekspedisjonsdokument for oppføring av bygg datert 1924.
- Tilstandsrapport for fasadeendring og innredning av loft - henlagt uten ferdigattest. Datert 1994.

Det foreligger ikke ferdigattest for loftsutbygging. Arbeidene er approbert hos kommunen, men det ble aldri søkt om ferdigattest ved ferdigstillelse av loftsinnredning. Saken er henlagt uten ferdigattest i kommunen sine arkiver.

Godkjente byggetegninger er innhentet og følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på følgende avvik mellom tegninger og dagens bruk:

Loftet er delt inn i 2 soverom, allrom og vaskerom/wc. På godkjente tegninger fremkommer kun ett soverom, kott og vaskerom/wc. Kjøkkenet er flyttet og lettvegger til tidligere soverom er revet til fordel for større stue. Kjøperen overtar risikoen og ansvaret for dagens bruk.

Foretaket redegjorde for selgers kjennskap:

Hva gjelder manglende rømningsvei var ikke dette noe selger var kjent med at var et problem. Tvert imot ble det gjennomgått fra selger hvordan branntau var eneste rømningsvei og hvordan dette skulle brukes. Dette i tråd med informasjonen selger fikk da de kjøpte boligen. Klager var således informert om de faktiske forhold på lik linje som det selger selv var.

Kjøper innhentet en vurdering fra megler S. datert 6.9.23, som anslo et verditap på kr 500 000 som en følge av manglende godkjennelse av rømningsvei.

Partene har fremlagt en rekke andre dokumenter i saken, herunder korrespondanse med kommunen, krav fra kjøper mot megler H., stevning og tilsvarende fra tvisten med ny eier av boligen, statistikk over boligmarkedet, mv.

Kjøper anførte at det forelå mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger måtte ha kjent til informasjonen som fremgikk ved sitt kjøp, om at loftsutbyggingen var henlagt uten ferdigattest. Det måtte også forventes at selgers kontraktsmedhjelpere foretok en vurdering av brann- og rømningsveier ved utførelsen av sitt oppdrag. Verditapet ved videresalget utgjorde uansett en vesentlig mangel. Verdivurderingen fra megler S. var godt begrunnet, og måtte legges til grunn. Megler H. hadde vært i tvist med kjøper, og var ikke nøytral.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 500 000, jf. avhl. § 4-12, og forsinkelsesrente fra 10.12.22, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Kjøper ble opplyst om manglende ferdigattest ved salget, i vedleggene. Kjøper ble også opplyst om at branntau var den eneste rømningsveien ved salget. Det forelå dermed heller ikke noen vesentlig mangel. Det var ikke dokumentert noen utbedringskostnader, og den fremlagte meglervurderingen måtte det sees bort ifra. Det fremsto videre påfallende at kjøper i nærmere 4 år hadde indikert at de ville kreve utbedringskostnadene, og det ble bemerket at tapet ved videresalget hadde vært kjent over flere år. Opplysningene om manglende ferdigattest kunne umulig ha hatt noe å si for videresalget, all den tid kjøper og ny eier først ble kjent med forholdet

2 år etter salget. Ved en eventuell utmåling måtte det foretas et fradrag for en eventuell skattefordel kjøper trolig ville ha hatt som følge av tap ved videresalget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet forsto det slik at kjøpers krav på kr 500 000 knyttet seg til avvik ved manglende godkjent rømningsvei. Etter en helhetsvurdering kom sekretariatet til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, når avviket ble sett i sammenheng med manglende ferdigattest for loftetasjen. Sekretariatet fant det imidlertid ikke sannsynliggjort at avviket hadde medført et verdiminus på kr 500 000, og tilkjente etter en skjønsmessig helhetsvurdering kr 50 000 i prisavslag for avvik tilknyttet rømningsveien, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet mangler ved rømningsvei, samt manglende ferdigattest. Nemnda har kommet til at det foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og har ikke funnet det nødvendig også å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet kom også ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og fremholdt følgende:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon over betydningen av avviket tilknyttet manglende ferdigattest, kun opplyst at kjøpers boligselgerforsikring inngikk forlik med ny eier om en utbetaling på kr 450 000. Ettersom avvik ved rømningsvei var opplyst og en del av avtalen mellom kjøper og ny eier, legger vi til grunn at utbetalingen under kjøpers boligselgerforsikring kun knytter seg til avviket ved manglende ferdigattest. Sekretariatet bemerker at kjøper med fordel kunne ha fremlagt dokumentasjon som viste bakgrunnen for forlikssummen på kr 450 000, men har likevel under noe tvil funnet å kunne legge summen til grunn som faktisk verditap i saken under vesentlighetsvurderingen. Vi bemerker særlig at forliket ble fremforhandlet av en profesjonell part for kjøpers boligselgerforsikring, og at det fremstår mest sannsynlig at forliket ikke ville ha blitt inngått uten noe form for dokumentasjon over kravet fra ny eier.

Sekretariatet kan imidlertid ikke se at kjøpers anførsel om at verditapet tilknyttet manglende godkjenning av rømningsvei er på kr 500 000 under henvisning til megler S.s vurdering, kan legges til grunn som sannsynliggjort. S. har lagt til grunn at verditapet ved kjøpers videresalg skyldes manglende godkjenning av brann- og rømningsvei fra loft, men vi bemerker at kjøper ikke hadde fått noen bud på leiligheten etter flere visningsrunder – før manglende godkjenning av rømningsvei i det hele tatt var avdekket. Vi viser også til at det ble inngitt et bud på kr 8,3 mill. før kjennskap til manglende godkjenning av rømningsvei, og at interessenten opprettholdt budet på kr 8,3 mill. etter kjennskap til avviket – kun med forbehold om at selger skulle dekket kostnader opp til kr 100 000 for avvik ved rømningsvei dersom dette måtte utbedres. Det hadde videre vært lite interesse blant de som hadde vært på visning til å gi bud, også før avviket ble kjent. Vi finner dermed at nedgangen i salgssum på kr 500 000 ved videresalget, klart ikke alene kan tilskrives opplysninger om manglende godkjenning av rømningsvei.

Vi bemerker at megler H. som foresto salget, har gitt en grundig gjennomgang over bakgrunnen for verditapet i denne konkrete saken, og at H. også frarådet videresalget på det aktuelle tidspunktet før kjennskap til manglende godkjenning av rømningsvei. Megler S.s begrunnelse fremstår i motsetning svært generell, uten å ta hensyn til tidvise svingninger i markedet, hvordan det lokale markedet var på det aktuelle tidspunktet, samt markedsbetydningen av at kjøper valgte å videreselge boligen umiddelbart etter eget kjøp. S. har heller ikke vurdert betydningen av den begrensede interessen og at boligen ikke ble solgt på flere visningsrunder før avviket med rømningsveien ble kjent for interessentene. Vi bemerker videre kort at vi finner det klart at verditapet ikke kan begrunnes med avviket tilknyttet manglende ferdigattest, da dette ikke var avdekket ved videresalget. Vi forstår likevel S. som at han kun har hensyntatt avviket ved rømningsveien i sin vurdering.

Det verdimessige avviket tilknyttet manglende ferdigattest på kr 450 000 tilsvarer 4,9 % av kjøpesummen. Selv om vi ikke finner at verditapet tilknyttet manglende formell godkjenning av rømningsvei utgjør i nærheten av kr 500 000, finner vi at forholdet har en viss verdimessig betydning. Vi finner det dermed

sannsynliggjort at avviket totalt sett er kvantitativt tilstrekkelig.

Sekretariatet finner videre at avvikene også kvalitativt sett må anses som vesentlige. Manglende godkjenning av rømningsvei og manglende ferdigattest kan potensielt få stor betydning for bruken av boligen, og kan få større økonomiske konsekvenser ved krav om utbedring. Boligen ble markedsført som totaloppusset med god standard, og vi kan dermed ikke se at manglende godkjenning og potensielle utbedringsbehov av stort omfang likevel måtte anses påregnelig. Se til sammenligning FinKN 2017-056 og FinKN 2020-753.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette. Etter sekretariatets vurdering av saken, er stevningen til Oslo tingrett og tilsvaret fra saksøkte i tvisten mellom kjøper i vår sak og de som kjøpte boligen av dem i 2019, fremlagt. Rettsforliket er imidlertid ikke fremlagt. Men ut fra stevningen og tilsvaret er det forhold som taler for at også kostnader knyttet til etablering av rømningsvei var omfattet av tvisten mellom partene, noe som kan tale for at rettsforliket på kr 450 000 både gjelder kostnader knyttet til rømningsvei og manglende ferdigattest. Dette får imidlertid ikke avgjørende betydning for mangelvurderingen i vår sak. Det presiseres at den foreliggende saken gjelder det forutgående salget av boligen, og slik saken er opplyst finner nemnda det sannsynliggjort at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen uansett er oppfylt ved dette salget, da det også må ses hen til at mangelen knyttet til rømningsveien hadde en viss verdimessig betydning for kjøpesummen, jf. sekretariatets drøftelse som er gjengitt over.

Det er videre etter nemndas skjønn klart at det forhold at det var manglende ferdigattest og ikke godkjent rømningsvei var upåregnelig for kjøper ut fra opplysningene som var gitt ved salget. Disse forhold kan ha stor betydning for bruken av boligen, og nemnda er enig med sekretariatet i at også det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Etter en samlet helhetsvurdering er nemnda følgelig kommet til at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper – ved kjøpet i 2018 – hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda forstår kjøper slik at det kreves kr 500 000 i prisavslag knyttet til manglende godkjenning av rømningsveien, og nemnda bemerker for ordens skyld at den er enig med sekretariatet i at kjøper uansett ikke kan kreve prisavslag for manglende ferdigattest da disse kostnadene er dekket av kjøpers boligselgerforsikring. Det vises til sekretariatets drøftelse av spørsmålet, som nemnda slutter seg til.

Fra sekretariatets drøftelse av utmålingen av prisavslaget siteres:

En kjøper kan som utgangspunkt etter omstendighetene kreve dekket et verditap ved videresalg av boligen som følge av en mangel, jf. Rt. 2010. s. 1395, men kravet beror på en konkret vurdering, jf. eksempelvis FinKN 2017-768 og FinKN 2020-711.

I tråd med det ovennevnte finner vi at megler S.s vurdering har betydelige svakheter ved seg, og sekretariatet har etter en helhetsvurdering funnet grunn til å se bort ifra vurderingen.

Det foreligger lite dokumentasjon som kunne bidra til å belyse den verdimessige betydningen av manglende godkjenning av rømningsveien, herunder om dette kunne løses ved å sende inn en søknad, eller om forholdet også ville krevd enkelte arbeider. Kjøper har heller ikke dokumentert om eventuelt påkrevde arbeider ville vært av større eller begrenset omfang. Likevel finner vi grunn til å foreta en skjønnsmessig vurdering, for at saken kan finne sin løsning.

Kjøper aksepterte ved videresalget å dekke kostnader "oppad begrenset til kr 100 000,-", basert på dokumenterte utgifter hos ny eier. Sekretariatet finner det slik saken er dokumentert vanskelig å legge til grunn at kjøper skulle hatt krav på mer enn dette. Et slikt forhold vitner om at ny eier ikke fant opplysningen såpass avskrekkende at de ville frastå fra kjøp før forholdet var avklart. Vi forstår det videre slik at rømningssele gjennom vindu er en vanlig rømningsvei, og det fremstår dermed som at forholdet mest sannsynlig ikke ville kreve omfattende utbedringsarbeider for å bli godkjent. Megler H. som foresto videresalget og pratet med de aktuelle interessentene, vurderte i lys av samtaler med interessentene og budene som kom inn at forholdet ikke var av noe stor betydning for kjøpesummen.

Megler H. ga etter det opplyste også råd til kjøper om å avvente videresalget til avvik ved rømningsveien var avklart og ettersom markedet var på bedringens vei, noe kjøper ifølge H. ikke ønsket å gjøre. Den usikkerheten som har oppstått som følge av manglende dokumentasjon over utbedringskostnader og mangel på tilstrekkelige undersøkelser, må etter sekretariatets oppfatning være kjøpers risiko i denne saken. Kjøper må akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden for avviket, og vi finner det klart at kjøper ikke kan kreve kr 500 000 i verditap dersom kjøper kunne ha utbedret forholdet ved å sende inn søknad eller foretatt mindre arbeider til en rimelig utbedringskostnad. På tross av oppfordring fra foretaket, har ikke kjøper opplyst om de overhodet har måttet dekke noen kostnader for forholdet overfor ny eier.

Nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse på dette punktet. Etter en konkret skjønnsmessig vurdering kom sekretariatet til at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000 inkludert forsinkelsesrenter. Nemnda har funnet spørsmålet om utmåling av prisavslaget krevende, men finner det godtgjort at mangelen knyttet til den ikke godkjente rømningsveien, herunder den usikkerhet den skapte, innebar et visst verditap ved transaksjonen i 2019. Ut fra de foreliggende opplysningene har sekretariatet etter nemndas syn foretatt en skjønnsmessig vurdering av prisavslagets størrelse, og nemnda er enig i at kjøper tilkjennes prisavslag på kr 50 000 inkludert forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 første ledd og forsinkelsesrenteloven § 2. Nemnda har vurdert foretakets og kjøpers anførsler i nemndsanmodningene, men kan ikke se at disse kan medføre et annet resultat.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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