

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-81

1.2.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ulovlig avkjørsel – underkommunisert? – vindu – avhl. § 3-7.

En leilighet i bygning fra 1910 ble solgt "som den er" for kr 4 mill. i november 2020. Ved salget ble det opplyst at huset nylig var totalrenovert, og at det ved ferdigstillelse skulle bestå av 3 leiligheter som sammen ville utgjøre et eierseksjonssameie. Det ble opplyst at det forelå midlertidig brukstillatelse, og fremgikk også bl.a. at det var gitt tillatelse fra kommunen i 2019 til "*Anlegning av kjøreveg/avkjørsel og tre biloppstillingsplasser på egen tomt med tilhørende terrenginngrep mot sør*". Det ble videre opplyst om gateparkering, og at "*det medfølger ikke parkeringsplass*". Etter overtakelsen mottok kjøper varsel fra kommunen om at avkjørselen til boligen var ulovlig og måtte stenges for bruk. Det viste seg at selger søkte om etablering av avkjørsel for eiendommen i 2018, men avkjørselen ble ikke opparbeidet i henhold til kommunens krav. Selger søkte deretter om dispensasjon fra kravet om parkering på egen tomt, som ble innvilget av kommunen 18.12.20. Selger og megler opplyste videre at det ved salget ble gitt tydelige opplysninger om at avkjørselen var ulovlig. Senere oppdaget kjøper også at stuevinduet var ulovlig, og måtte skiftes ut med et mindre vindu. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at avkjørsel og stuevinduet var ulovlig. Saken behandles i sammenheng med tilsvarende mangelskrav fra to naboer. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om avkjørselen, og ga kjøper delvis medhold.

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

Saksfremstilling

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

Boligen består av tre seksjoner, som alle ble solgt av samme selger rundt samme tidspunkt og med boligselgerforsikring hos samme foretak. Det foreligger tre tilsvarende tvister mot foretaket, og samtlige er klaget inn til Finansklagenemnda.

Boligen er en leilighet i Vestland fylke oppført i 1910.

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

Leiligheten er totalrenovert sammen med bygningen i tidsrommet 2018-2020.

(...)

Nyoppusset leilighet med høy standard

(...) Bolighuset var opprinnelig en enebolig på stor tomt. Huset er nå totalrenovert og skal ved ferdigstilling bestå av 3 leiligheter som sammen skal organiseres som et eierseksjonssameie.

(...)

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det medfølger ikke parkeringsplass.

(...)

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble 06.05.2019 gitt tillatelse til tiltak med ansvarsrett på følgende vilkår:

Det gis tillatelse til:

(...)

- Anlegning av kjøreveg/avkjørsel og tre biloppstillingsplasser på egen tomt med tilhørende terrenginngrep mot sør.

(...)

Forespørsel om ferdigattest kan rettes til X. kommune når samtlige vilkår er oppfylt. Megler kan ikke garantere at arbeider blir ferdigstilt og kan således ikke gi garanti for at ferdigattest utstedes.

I tilstandsrapporten fremgikk at det var adkomst til boligen fra offentlig vei.

Det ble også fylt ut egenerklæringsskjema i forbindelse med salget.

Vedlagt salgsoppgaven fulgte midlertidig brukstillatelse av 30.10.19, og i denne fremgikk bl.a.:

Bygningsmyndighetene forutsetter at følgende tiltak ikke er ferdigstilte da det ikke uttrykkelig er søkt om midlertidig brukstillatelse:

(...)

Anlegning av kjøreveg/avkjørsel og tre biloppstillingsplasser på egen tomt med tilhørende terrenginngrep mot sør.

Ifølge kjøper ble de på visningen forsikret om at det var parkeringsplasser utenfor boligen, og de ble vist hvor det var mulig å parkere. Ifølge kjøper fikk de også opplyst at det var muligheter for å etablere elbillader ved boligen. Både megler og selger sto parkert ved boligen under visningen, og ved flere senere anledninger.

Før avtaleinngåelsen stilte en av kjøperne oppfølgingsspørsmål til selger vedrørende oppkjørselen, for å forsikre seg om at det var uproblematisk å kjøre opp den bratte bakken. Det ble fremlagt SMS-korrespondanse mellom selger og en annen kjøper av 29.9.20.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt av 21.11.20.

Etter overtakelsen ble oppkjørselen og parkeringen foran boligen benyttet daglig.

Den 6.9.21 mottok kjøperne et forhåndsvarsel om vedtak fra kommunen, hvor det ble informert om at avkjørselen var ulovlig og at den var tatt i bruk uten at påkrevde tiltak hadde blitt gjennomført. Kommunen varslet om at avkjørselen måtte stenges, og at området måtte tilbakeføres slik det var før.

Kjøper ble deretter kjent med at det hadde vært en lengre historikk mellom selger og kommunen vedørende avkjørselen.

Den 25.6.18 ble det sendt inn søknad om etablering av avkjørsel for eiendommen. I søknaden ble det bl.a. påpekt at en avkjørsel opp til huset ville "øke sikkerheten betydelig med hensyn til brann", samt søkt om tillatelse for en brattere helningsgrad på veien. Kommunen stilte deretter i brev av 13.12.18 en rekke vilkår som måtte oppfylles for å få avkjørselen godkjent. Avkjørselen ble ikke opparbeidet i henhold til kommunens krav. Selger søkte senere om dispensasjon fra kravet om parkering på egen tomt, som ble innvilget av kommunen den 18.12.20.

Kjøper har på denne bakgrunn reklamert som følge av at det var tilbakeholdt opplysninger om avkjørselen til eiendommen og parkeringsmulighetene utenfor boligen.

Kjøper har videre forklart at det gjennom prosessen med å fremskaffe ferdigattest, ble opplyst av selger at det var nødvendig å bytte et stort dobbeltvindu i boligens stue, og at det måtte settes inn et mindre vindu for å få godkjenning av kommunen.

Kjøper innhentet rapport fra B. Takstsenter AS av 21.4.22:

Selger har forsøkt å søke om dispensasjon fra krav til helningsvinkelen på veien opp til boligen grunnet kostnader det vil påløpe for å etablere dette. Kommunen avsto søknaden, og dermed måtte man enten bygge veien slik den opprinnelig var planlagt eller finne andre løsninger. Selger valgte å søke om dispensasjon fra KPA 18 § 17, som omhandler krav til parkering på egen eiendom, noe som kommunen ga tilslag til. Fordi utbygger ikke vil / ønsket å endre / bygge om oppkjørselen slik at helningsvinkelen blir rett, ser det ut til at den eneste veien fram til å oppnå ferdigattest i denne sammenheng, er og stenge veien opp til boligen. Fordi tiltakshaver / utbygger ikke ønsket å endre oppkjørslene, måtte man søke om disp fra parkeringskrav etter KPA 18 § 17.

I opprinnelige søknad og tilsvaer fra kommune ble det opprinnelig lagt opp til og godkjent 3 stk parkeringsplasser til biler inne på egen eiendom (1. stk pr boenhet.) Pr i dag så må man parkere i gaten. Kommunen krever at veien som er asfaltert fra kommuneveien og opp til boligen, settes i slik stand at man ikke kan ferdes med bil, men kun gangtrafikk.

(...) Vi er blitt bedt om å se på evt. verdiforringelse ved at man ikke kan parkere ved huset, men kun finne en evt ledig plass nede i gaten osv. Vi tar ikke hensyn til hva som er skrevet eller ikke skrevet, eller hva som evt. muntlig er formidlet på visning, da dette er juridisk anliggende.

B. Takstsenter AS konkluderte med at kjøper var påført et verdiminus på mellom kr 250 000 – 300 000 som følge av manglende biltilkomst og parkering. I notat av 22.11.22 anslo B. Takstsenter et verdiminus på mellom kr 50 000 og kr 100 000 som en følge av at det måtte settes inn et annet vindu.

Foretaket har fremlagt forklaring fra selger, som bekreftet at det ble søkt om dispensasjon fra parkeringskravet før salgene, men selger viste til at leilighetene derfor ble solgt uten parkering. Selger opplyste i sin forklaring at veien var planlagt utbedret ifm. ett nybygg, men da dette ble avslått fra kommunen, valgte selger i stedet å søke om dispensasjon fra parkeringskravet. Selger har opplyst at det uansett var BB. AS som hadde rettighetene til resterende tomteareal, og selger viste til en signert avtale med kjøper som bekreftet at de var innforstått med dette.

Foretaket har fremlagt kommentar fra megleren som gjennomførte salget. Megler har bl.a. i sin forklaring fastholdt at det ble tydelig opplyst at det ikke var parkering på tomten, og at det var parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Ifølge megler ble det informert om at det aldri ville bli parkering på tomten grunnet krav til utomhusareal ved et eventuelt nybygg. Videre opplyste megler at det ble formidlet at kjøperne "på egen risiko" kunne benytte deler av tomten til å parkere på før den ble solgt/startet byggearbeid.

Kjøper har fremlagt en e-post av 12.12.23 fra eiendomsmegler B., som vurderte verdiminuset som en følge av at veien opp til boligen ble sperret, til kr 400 000.

Kjøper anførte først at både ulovlig avkjørsel og manglende parkeringsplass utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, men har senere begrenset klagen til å gjelde avkjørselen. Kjøper har særlig vist at selger visste at veien var ulovlig og fysisk måtte avstenges. Kjøper har også anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om at dobbeltvinduet i stuen var ulovlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 500 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har prinsipielt anført at kjøper hadde mistet retten til å gjøre kravet sitt gjeldende som følge av passivitet. Foretaket har videre bestridt at det var holdt tilbake informasjon om eiendommen, jf. avhl. § 3-7, og anført at det heller ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at kjøper i nemdsanmodningen av 12.12.23 har justert klagen til å nå gjelde om hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet ulovlig avkjørsel som må fysisk avstenges. Nemnda oppfatter at avviket innebærer at kjøper både må bekoste avstenging og i tillegg mister en viktig adkomstvei til boligen. Det springende punktet er om nemnda har tilstrekkelige opplysninger til å treffe en forsvarlig vurdering av om selger har holdt tilbake opplysninger om dette forholdet.

I nemdsanmodningen er følgende fremholdt:

Ifølge salgsdokumentene, kjøpte selgerne eiendommen i 2018. Som det fremgår av bilag 6 til klagen, søkte selgerne om å få godkjent avkjørselen i juni 2018. Bilag 7 til klagen viser at [Kommunen] svarte på søknaden i desember 2018, hvorpå det ble stilt en rekke omfattende vilkår som måtte oppfylles for å få avkjørselen godkjent.

Klager kjøpte eiendommen 21. november 2020. På dette tidspunktet visste altså selgerne at vilkårene fra [Kommunen] ikke var oppfylt, og at avkjørselen dermed ikke var godkjent. Som det fremgår av forhåndsvarselet fra kommunen datert 6. september 2021 (bilag 4 til klagen), hørte aldri kommunen mer fra selgerne etter at det ble stilt vilkår til avkjørselen i desember 2018.

Nemnda mener det fremgikk nokså tydelig av salgsdokumentene at det ikke forelå ferdigattest fra kommunen for anlegging av kjøreveg/avkjørsel til eiendommen. Både i salgsoppgaven og i tilstandsrapporten understrekes det at det kun foreligger en midlertidig brukstillatelse på dette punktet, og at visse tiltak/vilkår er en forutsetning for ferdigattest.

Det som derimot ikke kan sies å fremgå av salgsdokumentene er hva slags vilkår kommunen hadde oppstilt for at veien skulle bli godkjent. Nemnda legger til grunn at disse var temmelig omfattende, jf. kommunens brev av 13.12.18 der til sammen ti vilkår er opplistet. Det er for nemnda noe uklart nøyaktig hvor byrdefulle vilkårene er, men nemnda registrerer at kommunen i brev av 6.9.21 krever stenging av veien fordi de fortsatt ikke har blitt oppfylt. Heller ikke kjøper eller selger har anført noe for nemnda som skulle tilsi at vilkårene på en enkel måte kan oppfylles.

Slik saken er opplyst mener nemnda at selgersiden hadde klar oppfordring til å opplyse om kommunens brev av 13.12.18 og vilkårene som der var satt. Ikke minst må dette gjelde når det var tale om vilkår som det ikke uten videre var kurant for en kjøper å kunne oppfylle. Etter nemndas syn ble det fra selgers side klart underkommunisert hva som skulle til for at den midlertidige brukstillatelsen skulle bli endelig. Det foreligger derfor etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-7.

Derimot mener nemnda det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder vinduet. Slik saken er opplyst, kan det ikke sies å foreligge klare bevismessige holdepunkter for at selger var kjent med at det opprinnelige vinduet som ble satt inn ikke var godkjent i henhold til kommunens vedtak.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd, finner nemnda det ikke forsvarlig å foreta noen utmåling av et verdiavvik utelukkende basert på e-posten fra eiendomsmegler B. Uten kjennskap til kostnadene forbundet med avstenging og hvilke andre tilkomstmuligheter som finnes, er det vanskelig for nemnda å ha noen formening om hva som er et rimelig prisavslag. Nemnda oppfatter riktignok B.s anslag som noe høyt gitt de ulike variablene og usikkerhetsfaktorene som han selv angir, men nemnda finner det ellers ikke mulig å si noe mer konkret om verdiminuset.

Nemnda er for øvrig enig med sekretariatets betraktning om betydningen av bevisumiddelbarhet for så vidt gjelder parkeringsspørsmålet. Det springende punktet her er hvorvidt det ble gitt

muntlige opplysninger i forkant av, eller under, visningen som enten supplerte eller korrigerende salgsoppgavens opplysninger om "*Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser*" og "*tre biloppstillingsplasser på egen tomt*".

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).