

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-108

4.2.2025

Protector Forsikring ASA

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

Ulovlig bruksendring – loftsareal innlemmet i leiligheten – megleransvar – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 4-12, 4-14 og 4-19 tredje ledd – fl. § 10 – fal. § 8-6.

En toetasjes eierseksjonsleilighet, opprinnelig oppført i 1890 og seksjonert i 1989, ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.5.16. I salgsprospektet sto det at "*Leiligheten går over 2. etasje og loft hvorav to av soverommene er i 2. etasje og det siste på loftet*". Videre var det opplyst at det ifølge kommunen ikke forelå bygningstegninger i deres arkiv, kun tegninger i forbindelse med seksjoneringen i 1989. Megler opplyste at "*Dette kan bety at eiendommen ikke er byggemeldt og godkjent, samt at megler ikke har kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ethvert ansvar og risiko knyttet til disse forholdene*". I egenerklæringen var det krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til manglende ferdigattest/brukstillatelse. Videre var det krysset av "ja" på spørsmål om seksjoneringen var godkjent hos bygningsmyndighetene. I forbindelse med videresalg av boligen oppdaget kjøper i januar 2021 at loftet ikke var søkt bruksendret eller godkjent for varig opphold. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte bl.a. at megleren ga misvisende opplysninger ved salget, og at megleren hadde opptrådt ansvarsbetingende når han ikke hadde undersøkt forholdet nærmere. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det var gitt klare risikoopplysninger om manglende brukstillatelse forut for salget. I alle tilfeller anførte foretaket at kjøper hadde reklamert for sent, og at kjøpers krav var foreldet. Nemnda kom til at eiendomsmegleren ga mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 486 711, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av ulovlig bruksendring (loftsareal innlemmet i leilighet), jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en toetasjes eierseksjonsleilighet (snr. 4) i Trøndelag, opprinnelig oppført i 1890 og seksjonert i 1989.

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

(...) Pen 4-roms over 2 plan med attraktiv og sentrumsnær beliggenhet. Fasade oppusset i 2012. Gulvareal på ca 92 kvm. (...)

(...)

KORT OM EIENDOMMEN

Pen 4-roms over 2 plan i et lite og oversiktlig sameie med bare 4 seksjoner. Leiligheten går over 2. etasje og loft hvorav to av soverommene er i 2. etasje og det siste på loftet. Leiligheten egner seg derfor godt til f.eks. en student som ønsker å leie ut to av soverommene. I 2012 oppgraderte sameiet fasaden. Da ble det

etterisolert, byttet kledning, malt samt at vinduene i 1. og 2. etasje. ble byttet.

Leiligheten har forøvrig et gulvareal på ca 92 kvm. (...)

(...)

INNHold

2.etasje: Entrè og to soverom.

Loft: Bad, stue, kjøkken og soverom. (...)

(...)

ANTALL SOVEROM

3

Se for øvrig informasjon under punktet "areal", og eventuell kommentar under "innhold" feltet.

(...)

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Iflg. kommunen foreligger det ikke bygningstegninger i deres arkiv, kun tegninger i forbindelse med seksjoneringen i 1989. Dette kan bety at eiendommen ikke er byggemeldt og godkjent, samt at megler ikke har kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ethvert ansvar og risiko knyttet til disse forholdene.

(...)

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

I forskrift om krav til byggverk skal et soverom ha et volum på minst 15 m³. Soverom 3 har for lite volum iht. denne forskrift, samt at rommet ikke tilfredsstiller krav om dagslys, rommet benevnes allikevel iht innredning/bruk på befaringsdag, dvs soverom. Rommet har forøvrig rømning direkte ut til baktrapp.

(...)

VEDLEGG

- Selgers egenerklæring datert 13.04.2016
- Våtromstest datert 13.04.2016
- Energiattest
- Vedtekter
- Situasjonsskart
- Referat årsmøte
- Seksjonsbegjæring datert 02.05.1989

Fra våtromsrapporten hitsettes:

KOMMENTARER TIL AREALBEREGNINGEN

Rom defineres ut i fra bruken av rommet på befaringsdagen uten hensyn til dagens byggeforskrift. Der det foreligger tvil vil enkelte rom defineres etter skjønn.

I forskrift om krav til byggverk skal et soverom ha et volum på minst 15 m³. Soverom 3 har for lite volum iht. denne forskrift, samt at rommet ikke tilfredsstiller krav om dagslys, rommet benevnes allikevel iht innredning/bruk på befaringsdag, dvs soverom.

KOMMENTARER TIL PLANLØSNINGEN

Leilighetens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Det er ikke samsvar mellom dagens planløsning og vedlagte tegninger i 2.etasje.

Det foreligger ikke tegninger for loftsetasjen, planløsning er dermed ikke vurdert.

I seksjonsbegjæringen fra 1989 sto det at hele loftsetasjen skulle tilhøre seksjon 4. Det var inntatt skisser av snr. 4, som viste 2. etg. og loftsetasjen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2011, og at selger hadde bodd i boligen i 5 år. Det var kryssset av "nei" på spørsmål om kjennskap til manglende ferdigattest/brukstillatelse. På spørsmål om deler av boligen var innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut siden byggeåret hadde selger kryssset "ja" og skrevet "1989". På oppfølgingsspørsmål om dette var godkjent hos bygningsmyndighetene var det kryssset av "ja".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.5.16, og overtatt av kjøper den 30.6.16.

I januar 2021 kontaktet kjøper en megler med sikte på videresalg av boligen. Megleren påpekte at det ikke forelå dokumentasjon hos kommunen på at loftet var søkt bruksendret eller godkjent for varig opphold. Det ble reklamert overfor foretaket den 27.1.21.

Den 9.2.21 bekreftet kommunen at loftet ikke var godkjent.

Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til opplysningene som ble gitt, samt til at kravet var tapt som følge av foreldelse og for sen reklamasjon. Foretaket mente også at kommunens vurdering var uriktig.

Våren 2021 forsøkte kjøper å selge boligen med opplysninger om at det ikke fantes godkjente tegninger og at leiligheten var ulovlig oppført. Leiligheten lå ute på markedet i lengre tid, og ble etter hvert trukket fra markedet. I en fremlagt uttalelse fra megleren som skulle videreselge boligen, sto det at markedet hadde vært meget godt i 2021 og at "ulovligheten skapte store utfordringer for oss" ved forsøket på å selge boligen. Megleren skrev videre at:

I forbindelse med tilretteleggingen for salg skal megler kontrollere dagens plan og fasadetegninger med hva som er godkjent hos kommunen. Når det ikke foreligger tegninger av loftet er det normalt ikke søkt og godkjent hos kommunen, dette er noe vi fikk bekreftet når vi tok kontakt med kommunen.

Megler har et profesjonsansvar og skal før det blir gitt bud på eiendommen opplyse kjøper/interessenter konsekvensen med å kjøpe en bolig hvor hele eller deler av boligen ikke er godkjent for varig opphold. Det burde stått akkurat det du nå har gjort med boligen for å få den godkjent.

Første gang vi la ut boligen for salg formidlet vi følgende:

Det foreligger ikke godkjente tegninger på loftet. Megler har vært i kontakt med kommunen som opplyser at denne delen av boligen ikke er godkjent for varig opphold. Det er søknadspliktig tiltak og tiltaket krever at det blir utstedt ferdigattest. Selger har ikke søkt kommunen, denne delen av boligen er dermed ikke godkjent. Kjøper overtar alt ansvar, risiko og alle kostnader knyttet til ulovligheten. Kommunen kan opprette en ulovlighetsoppfølging, kreve å få arealet godkjent, alternativt tilbakeføre arealet til det opprinnelige.

Etter min mening så har du sak mot tidligere eier og megler som mest sannsynlig ikke har, tilstrekkelig opplyst om risikoen ved å kjøpe en leilighet hvor arealet ikke er godkjent for varig opphold.

Megleren har bekreftet at forsøket på å selge boligen i 2021 kostet kr 46 780.

Kommunen informerte om at leiligheten kunne godkjennes dersom krav til brannsikring ble oppfylt. Kjøper startet søknadsprosessen, og engasjerte takstfirma T. for bistand med søknaden. Brannsikringsfirma F. utarbeidet et brannkonsept, og prosjekteringsfirma M. foretok en uavhengig kontroll av brannprosjekteringen.

Byggesøknaden ble sendt inn den 13.1.22 og ble godkjent av kommunen den 16.2.23. Kjøper søkte også om ferdigattest, og mottok dette den 12.1.24.

Kjøper har forklart at totale kostnader ved å forsøke å få leiligheten solgt, bruksendret og godkjent utgjorde totalt kr 486 711, og fremla en kostnadsoversikt, samt fakturaer.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 5.6.24.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at megleren kun hadde gitt vage og utydelige opplysninger om forholdet, til tross for at det åpenbart var av svært stor betydning for kjøperen. Meglere var underlagt et strengt profesjonsansvar, og for megleren som sto for videresalget hadde det vært en enkel sak å finne ut at leiligheten var ulovlig etablert. Kjøper viste til eiendomsmeglerens undersøkelses- og opplysningsplikt iht. emgll. § 6-7, og påpekte at megleren skulle oppdage og påpeke "åpenbare misforhold" mellom godkjent og faktisk stand, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-07) s. 155 og s. 159. Forholdet utgjorde også en vesentlig mangel. Opplysningene som ble gitt var så vage at de neppe kunne ha utløst en undersøkelsesplikt hos kjøper, jf. avhl. § 4-9, og unntaksbestemmelsen i § 4-19 tredje ledd kom uansett til anvendelse. Det samme gjorde tilleggsfristen på 1 år i fl. § 10 nr. 1. Foretaket hadde ikke varslet at foreldelse ville bli påberopt, jf. fal. § 8-6 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på totalt kr 486 711, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligen var i opplyst og avtalt stand, jf. avhl. § 3-10, jf. § 3-1, at kravet var foreldet, jf. fl. § 2, jf. § 3, samt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Det ble vist til at kjøper fikk tydelige opplysninger om at manglende byggetegninger kunne innebære at leiligheten ikke var godkjent og byggemeldt. Salgsopplysningene var ikke mangelfulle, og kjøper overtok risikoen for forholdet. Foretaket viste bl.a. til FinKN 2021-211, FinKN 2020-752, og LE-2021-119400. Videre hadde kjøper en klar oppfordring til å undersøke forholdet nærmere, og når nærmere undersøkelser ikke ble gjort, måtte kjøper akseptere at det var reklamert for sent. Ved en eventuell utmåling av prisavslag måtte det gjøres fradrag, bl.a. som følge av opplysninger ved salget om at soverom ikke var godkjent.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, ettersom eiendomsmegleren måtte ha kjent til at det aktuelle tiltaket ikke var omsøkt og godkjent hos kommunen. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2020-753 og FinKN 2023-670. Sekretariatet la til grunn at tilleggsfristen etter fl. § 10 først startet å løpe i januar 2021, slik at kjøpers krav ikke var foreldet, og foretaket hadde aldri varslet foreldelse iht. fal. § 8-6 tredje ledd. Reklamasjonsfristen kunne ikke påberopes, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd, jf. FinKN 2024-224.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 ettersom eiendomsmegleren måtte ha kjent til at det aktuelle tiltaket ikke var omsøkt og godkjent hos kommunen. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2020-753.

Nemnda har kommet til samme resultat, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda legger for sin del også adskillig vekt på at megleren uansett hadde klar oppfordring til klargjøring av sitt forbehold så lenge selger i egenerklæringen på tre konkrete steder ga indikasjon på det motsatte av forbeholdet: Det var for det første krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til manglende ferdigattest/brukstillatelse. På spørsmål om deler av boligen var innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut siden byggeåret hadde selger videre krysset "ja" og skrevet "1989". Og endelig, på oppfølgingsspørsmål om ovennevnte var godkjent hos bygningsmyndighetene, var det krysset av "ja".

Etter en konkret vurdering finner nemnda derfor at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom megler og selger. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i nemndsansmodningen, men finner ikke at disse kan føre frem.

Sekretariatet la i sin vurdering videre til grunn at tilleggsfristen etter foreldelsesloven § 10 startet å løpe i januar 2021, slik at kjøpers krav ikke var foreldet, jf. også fal. § 8-6 tredje ledd.

Reklamasjonsfristen kunne ikke påberopes, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd, jf. FinKN 2024-224. Nemnda er enig i dette.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 har sekretariatet satt dette til kr 486 711. Foretaket har i nemndsansmodningen kort vist til følgende:

For det tilfelle at Finansklagenemnda kommer til en annen avgjørelse enn selskapet, bes det om at det tas stilling til prisavslagets størrelse, herunder størrelsen på fradrag for standardheving og alder. Det vises i den sammenheng herunder til de øvrige opplysninger om at soverom uansett ikke var godkjent.

Nemnda finner det uklart om og ev. i hvilket omfang det her blir tale om et fradrag for standardheving. Foretakets anførsel er knapp, og heller ikke utdypet i selve klagesvaret. Det er foretaket som har bevisbyrden for at det skal gjøres fradrag ved utmålingen, samt for fradragets størrelse. Ved den skjønnsmessige vurderingen må det utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. bl.a. LE-2018-139580 og Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Nemnda har derfor kommet til at prisavslaget kan settes til kostnadene forbundet med tiltaket og i tråd med sekretariatets konklusjon. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).