

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-520

21.5.2025

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

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

Ulovlig oppført terrasse – TG 1 – selgers opplysningsplikt – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-10 og 4-12.

En enebolig fra 1981 ble solgt for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.11.21. I tilstandsrapporten ble balkonger/terrasser gitt TG 1. Rekkverkshøyden i 1. etasje ble opplyst til 90 cm, og i 2. etasje til 95 cm, samt at høydene var «ok» etter byggeårets krav, men at dagens krav var 100 cm. Det ble opplyst at maling på rekkverket i 2. etasje flasket av, og at tilstandsgraden ble gitt da det ellers ikke var registrert feil eller skader. I egenerklæringen svarte selger «nei» på spørsmål om det forelå «påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen». Kjøper ble kort tid før overtakelse kontaktet av megler, med opplysning om at det ikke forelå godkjente plantegninger for terrassen hos kommunen. Kjøper tok derfor forbehold i overtakelsesprotokollen om å tilbakeholde kr 50 000 av kjøpesummen. Kjøper fikk av borettslagets styre opplyst at alle beboere var gjort kjent med at terrassene ikke var byggemeldt. Kjøper har fremlagt korrespondanse mellom selger og styreleder, hvor styreleder bl.a. opplyste at terrasser ikke var byggemeldt, og at det så ut til at terrassene gikk lenger ut i terrenget enn opprinnelig inntegnet balkong. Arkitekt har uttalt at rekkverket måtte heves til 1 m over dekket. Kjøper anførte at selger og megler hadde tilbakeholdt opplysninger om boligen, og at selger ga uriktige opplysninger i egenerklæringen. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøpers krav om prisavslag gjaldt nytt terrasserekkverk, noe kjøper ble opplyst om ved salget. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 39 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en rekkehusleilighet på Østlandet, oppført i 1981.

I tilstandsrapporten ble balkonger og terrasser gitt TG 1:

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:

1. etasje

Fra stuen er det utgang til terrasseplattning på ca. 20 m², med oljet spaltegulv og liggende spalterekkverk. Ved inngangsparti er det etablert en terrasseplattning i samarbeid med nabo.

2. etasje

Fra hovedsoverom er det veranda på ca. 9 m², med oljet spaltegulv og malt rekkverk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Rekkverkshøyden i 1. etasje er 90 cm. Rekkverkshøyden i 2. etasje er 95 cm. Høydene er ok etter byggeårets krav, (dagens krav er 100 cm).

Malingen på rekkverket i 2. etasje flasser av, ellers ingen observerbare feil eller skader registrert, derav tilstandsgrad.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2019. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger:

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Inngangs terrassen, bod og gang er totalt renover

Arbeid utført av: [H. AS]

På spørsmål om kjennskap til «påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen», svarte selger nei.

Kjøper har opplyst at de kort tid før overtakelse ble kontaktet av megler, som opplyste om at det ikke forelå godkjente plantegninger for terrassen hos kommunen. Basert på dette, tok kjøper følgende forbehold i overtakelsesprotokollen:

Tilbakehold av deler av kjøpesummen

Kjøper krever tilbakehold på kr 50 000,00

Dato for gjennomført utbedring dersom selger er ansvarlig for utbedringer: 31.12.2022. Deler av terrasse må avklares og eventuelt søkes.

Tilbakeholdet er til sikkerhet for eventuelle omkostninger tilknyttet dette.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.11.21, og overtatt av kjøper den 3.2.22.

Kjøper har opplyst at borettslagets styre forklarte at alle beboere ble gjort kjent med at terrassene ikke var byggemeldt. Kjøper har fremlagt korrespondanse mellom styreleder og selger datert 9. og 10.11.21, hvor styreleder den 9.10.21 skrev bl.a. følgende:

(...) I forbindelse med setningsskader i terrasse i C og D, finner imidlertid styret at hele (..)-rekka har terrasser som ikke er byggemeldt hos PBE. Det ser ut til at de går 375 cm lenger ut i terrenget enn opprinnelig inntegnet balkong på 120 centimeter. Vi ber dere derfor om å byggemelde hele den utvidede terrassen hos dere, eller be ny andelseier om å gjøre dette etter overtakelse.

Selger svarte: «Dette forventer jeg skal gjøres i fellesskap for hele rekken etter et felles møte ned Styret». Styreleder svarte: «Jeg skal ta dette opp med de andre i styret. Du hører fra meg!».

Kjøper har innhentet pristilbud fra H. AS datert 28.5.24, på kr 39 000 for «arbeider og materialer i forbindelse med bytte av terrasserekkverk iht. krav fra Plan og Bygg».

Kjøper har også fremlagt korrespondanse med arkitektfirma M. i perioden 20.10.23 - 16.6.24, og har vist til at arkitekten den 1.11.23 uttalte bl.a. følgende:

Felles for alle er at rekkverket må heves til 1m over dekket. Hos E og F må det byttes til vertikalt rekkverk for å hindre klatring iht. TEK.

Arkitekt uttalte følgende i e-post datert 16.6.24:

> Siden terrassene ikke ble søkt om når de ble bygget måtte de søkes om i etterkant og da er det reglene som gjelder ved tidspunkt søknaden sendes man må forholde seg til.

> Vi gjør oppmerksom på at det er ikke PBE som stiller krav bortsett fra at de forventer at byggesaker prosjekteres iht. gjeldende forskrift. Det er ingen krav ang. rekkverk i gjeldende regulering/bebyggelsesplan.

> Rekkverkshøyden må derfor være iht. dagens forskrift: 1m.

> Og rekkverk må oppfylle krav om at barn ikke kan falle gjennom eller klatre over.

Kjøper har bekreftet at borettslaget tok regningen for selve søknadsprosessen, men ikke tiltak som måtte gjennomføres for å få terrassen godkjent.

Foretaket har vist til ovennevnte e-post korrespondanse med borettslagets styre den 9.11.21, og har påpekt at selger altså åtte til ni dager før salget fikk beskjed fra styreleder om at terrassene «går 375 cm lenger ut i terrenget enn opprinnelig inntegnet balkong på 120 centimeter». Foretaket opplyste at terrassene, etter litt frem og tilbake, ble omsøkt og godkjent av kommunen, og at borettslaget tok regningen i den forbindelse.

Kjøper har bestridt at terrassen var godkjent av kommunen, og har gjort gjeldende at godkjenning krevde at terrassen ble bygget iht. dagens regelverk, herunder å øke rekkverkshøyden.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og har vist til at både selger og megler ga mangelfulle opplysninger ved salget. Kjøper har særlig vist til at selger hadde kjennskap til at terrassen ikke var godkjent hos kommunen, at selger holdt tilbake opplysninger om utbygging på boligens nabotomt, samt at potensielle ulovlighetssaker var et moment som den gjengse boligkjøper la vekt på, og at innvirkningsvilkåret dermed var oppfylt. Kjøper forventet at terrassen var godkjent. Kjøper har også vist til at selger ga uriktige opplysninger i egenerklæringen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 39 000.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper krevde prisavslag for å bytte terrasserekkverk, og har anført at det var tale om et forhold som falt inn under avhl. § 3-10 om synlige og opplyste forhold. Foretaket viste til opplysningene som ble gitt ved salget, og anførte at tiltak var påregnelig for kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, og viste til at kjøper ble opplyst ved salget at rekkverkshøyden ikke var i tråd med någjeldende krav, jf. avhl. § 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det er gitt uriktige og ufullstendige opplysninger ved salget da terrassen ikke var godkjent av kommunen samt at rekkverkshøyden er for lav, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Slik saken er dokumentert for sekretariatet, er det på det rene at selger før kjøpsavtalen ble inngått, ble gjort kjent med av borettslagets styreleder at terrassen ikke var byggemeldt hos PBE, og at det så ut til at terrassen var bygd lengre ut i terrenget enn opprinnelig inntegnet balkong. Det er også på det rene at denne informasjonen ikke ble videreformidlet i salgsdokumentasjonen. Før overtakelsen ble imidlertid kjøper informert om av megler, at det ikke forelå godkjente byggetegninger for terrassen hos PBE. Kjøper tok derfor forbehold om dette i overtakelsesprotokollen og holdt tilbake kr 50 000 av kjøpesummen. I utgangspunktet taler dette for at det ble holdt tilbake opplysninger om terrassen før kjøpet, som kjøper hadde grunn til å regne med å få.

I etterfølgende uttalelse fra arkitekt, fremgår det at felles for alle i rekka er at rekkverket på terrassen må heves til 1 m over dekket iht. dagens forskrift, og at det hos E og F må byttes til vertikalt rekkverk for å hindre klatring iht. TEK. Kjøper har krevd prisavslag i henhold til pristilbud fra H. AS på kr 39 000, som gjelder "bytte av terrasserekkverk iht. krav ifra Plan og Bygg." Sekretariatet forstår det dermed slik at kjøper har gjort gjeldende krav tilknyttet utbedring av kun rekkverket på terrassen.

Partene synes enige om at borettslaget har dekket kostnaden tilknyttet søkeprosessen til kommunen vedrørende at terrassen går for langt ut i terreng. Partene synes imidlertid uenige om hvorvidt terrassen per i dag er godkjent av PBE. Kjøper har bestridt foretakets anførsel om at terrassen nå er godkjent av kommunen, og har anført at en godkjenning krever at terrassen bygges iht. dagens regelverk, og at et av tiltakene da er å øke rekkverkshøyden. Sekretariatet vil bemerke at det i saken ikke er fremlagt dokumentasjon fra

kommunen på at terrassen ikke er godkjent. I alle tilfeller er sekretariatets vurdering at kjøper uansett ikke kan gjøre gjeldende som en mangel at rekkverkshøyden må økes, da kjøper allerede i salgsdokumentasjonen ble gjort kjent med at rekkverkets høyde var lavere enn etter dagens forskriftskrav. Kjøper var dermed kjent med forholdet da avtalen ble inngått, jf. avhl. § 3-10.

Nemnda forstår faktum på samme måte som sekretariatet, dog slik at nemnda ut fra arkitektens uttalelse finner det sannsynliggjort at terrassen ikke vil bli godkjent av plan- og bygningsetaten før rekkverkshøyden er utbedret, jf. arkitektens e-post av 16.6.24. Selger var altså forut for budaksept klar over at terrassen ikke var godkjent av plan- og bygningsetaten, noe kjøper ikke ble informert om før etter budaksept. Slik nemnda ser det, er det gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Nemnda finner det også klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, da den tilbakeholdte opplysningen medfører en usikkerhet – både om terrassen vil bli godkjent og om hvilke kostnader som vil påløpe for å få terrassen godkjent. Dette gjelder uavhengig av om borettslaget selv dekket kostnadene ved selve søknadsprosessen.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Utbedringskostnadene utgjør kr 39 000, og er knyttet til å øke rekkverkshøyden slik at den oppfyller forskriftens krav. Nemnda kan ikke se at det skal gjøres standardhevingsfradrag eller fradrag for forlenget levetid i dette tilfellet. Rekkverket fremstår å være forholdsvis nytt samtidig som det etter nemndas syn vanskelig kan sies å innebære en standardheving at rekkverkshøyden økes 10 cm, slik denne saken ligger an.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 39 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).