

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-731

30.6.2025

Protector Forsikring ASA

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

Mulig ulovlig bruk av loft som varig oppholdsrom – bortfall ved passivitet.

En leilighet i en bygning fra 1935 ble solgt «som den er» for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.10.17. Ved salget ble det opplyst at «leiligheten går over byggets 2.etasje og loft». Videre ble det opplyst at loftet inneholdt «tv-stue, innredet rom og soverom». Megler opplyste bl.a. at det forelå en ferdigattest vedr. «fasadeendring bolig» datert 11.9.09. I egenerklæringen oppga selger at hele bygget med fire leiligheter ble «fullstendig rehabilitert/bygget nytt i 2009». I forbindelse med en verdivurdering i 2019 fikk kjøper beskjed av en megler om at arealet på loftet ikke kunne være godkjent som beboelsesrom. Kjøper reklamerte den 2.5.19. Etter en videre dialog mellom partene i juni 2020, ble reklamasjonen først fulgt opp av kjøper i januar 2024. Kjøper har anført at det foreligger mangel og at kravet ikke hadde gått tapt pga. passivitet og/eller manglende oppfølging av reklamasjonen. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at bruken av loftet var «ulovlig», og at kravet uansett hadde gått tapt. Nemnda ga foretaket medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovlig bruk av boligens loft, herunder spørsmålet om kjøper krav har falt bort ved passivitet. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Vestland fylke i en bygning fra 1935.

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

INNHold

Leiligheten går over byggets 2.etasje og loft:

2. etasje: Entrè, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom og soverom.

Loft: Tv-stue, innredet rom og soverom.

(...)

Soverommet i 1. etasje er av god størrelse og plass til stor seng og garderobe.

FERDIGATTEST / MIDL. BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår. Det foreligger attest datert 05.01.1941 vedrørende inntallasjon av et wc-anlegg i 1. etasje og ferdigattest datert 11.09.2009 vedrørende fasadeendring bolig.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at bygningen var fra ca. 1935, og rehabilitert innvendig i 2009. Leiligheten var over to plan i byggets 2. etg. og loft, og loftet besto av tv-stue, soverom og sovealkove.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2009, og at selger hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til om det manglet ferdigattest/midlertidig

brukstillatelse var det krysset av for «nei». På spørsmål om boligen var innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut etter opprinnelig byggeår ble det krysset av «ja» med følgende kommentar:

Hele bygget med 4 leiligheter bl fullstendig rehabilitert/bygget nytt i 2009.

Boligen ble deretter solgt «som den er» for kr 3 500 000 ved kjøpekontrakt signert den 20.10.17, og overtatt av kjøper den 1.11.17.

I forbindelse med en verdivurdering av boligen i februar 2019 fikk kjøper tilbakemelding fra megler om at arealet på loftet trolig ikke var å anse som lovlig oppholdsrom. Kjøper reklamerte over at «*loftarealet ikke er godkjent som P-rom*» den 2.5.19.

Kjøper tok deretter kontakt med kommunen som ga en generell tilbakemelding om at loftet fremsto som fellesareal og kjøper ble henvist til å ta kontakt med styret. Etter dette kontaktet kjøper B Takstsenter som utarbeidet en befaringsrapport datert den 7.5.20.

Foretaket har imidlertid forklart at rapporten aldri ble oversendt dem, og at siste dialog med kjøper var i juni 2020, hvor foretaket kun ble orientert om at takstmann hadde befart boligen.

Kjøper mottok deretter et nytt brev fra kommunen den 18.9.23, etter at kommunen hadde blitt gjort oppmerksom på et mulig ulovlig soverom i loftetasjen. Kjøper tok derfor kontakt med foretaket den 5.1.24, og det ble vist til tidligere reklamasjon og at kjøper nå skulle gjøre ytterligere undersøkelser. Kjøper har nå opphørt bruken av loftet som beboelsesrom og kommunen avsluttet derfor «ulovlighetssaken» etter gjennomført befaring.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper mente videre at det var reklamert rettidig og at kravet ikke hadde bortfalt pga. passivitet.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel etter nevnte bestemmelser, og at kjøpers krav uansett var tapt pga. for sen reklamasjon og passivitet, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøpers krav hadde gått tapt pga. passivitet, og viste til at det gikk 3,5 år uten at kjøper opprettholdt kravet, jf. bl.a. HR-2018-383-A og FinKN 2020-870. Sekretariatet viste bl.a. til at det aldri ble signalisert overfor foretaket at reklamasjonen ville bli forfulgt videre, og det var heller ikke dokumentert at det hadde vært noen dialog med kommunen i den aktuelle perioden.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over at loftet ikke er lovlig å bruke til varig opphold og har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Spørsmålet er om kjøpers krav er bortfalt grunnet passivitet. Kjøper fremsatte nøytral reklamasjon 2.5.19 og etter dialog mellom partene i juni 2020, ble reklamasjonen først fulgt opp av kjøper i starten av januar 2024.

Hovedregelen i norsk rett er at kjøper ikke plikter å følge opp en rettidig reklamasjon. Unntak fra hovedregelen kan imidlertid tenkes dersom kjøpers manglende oppfølging er klanderverdig, eller hvis den manglende oppfølgingen kan oppfattes som et uttrykk for at kjøper ikke vil gjøre mangelen gjeldende likevel, jf. f.eks. FinKN 2018-224.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Som kjøper har påpekt, er det i alminnelighet lite rom for passivitetsbetraktninger i et forhold mellom en forbruker og et forsikringsforetak, jf. bl.a. nevnte FinKN 2020-870, FinKN 2021-66 og LA-2022-64548. I tilfeller hvor det går svært lang tid før en reklamasjon følges opp, kan imidlertid tidsforløpet bidra til å skape en naturlig forventning hos foretaket om at kravet er frafalt. I LA-2022-64548 vurderte lagmannsretten kjøpers

manglende oppfølging som «så eklatant at lagmannsretten finner den klanderverdig».

Fra nemndspraksis vises det til FinKN 2013-592, FinKN 2020-493 og FinKN 2020-564, hvor kjøpernes krav måtte anses tapt når det hadde gått mer enn 4 år før kjøperne fulgte opp reklamasjonen. Se motsetningsvis FinKN 2021-66, hvor en tidsperiode på 2 år og 3 måneder ikke i seg selv var tilstrekkelig til å utløse passivitetsvirkninger, jf. til sml. FinKN 2020-344 og FinKN 2020-644.

I denne saken gikk det ca. 3 år og 6 måneder mellom partenes dialog i juni 2020, og til kjøpers oppfølging av reklamasjonen den 5.1.24, som nærmest ved en tilfældighet ble fremprovosert av at kommunen mottok en anonym henvendelse vedr. bruken av leiligheten, se kommunens brev av 18.9.23. Selv om det foreligger et ikke-ubetydelig tidsforløp uten dialog mellom partene, kan ikke det alene få avgjørende betydning, herunder må det også vurderes om det foreligger andre omstendigheter eller rimelighetsbetraktninger som tilsier at kjøpers krav har gått tapt. Vi bemerker at kjøperne bl.a. fikk medhold i LB-2011-170228 og FinKN 2018-050, hvor tidsforløpet er sammenlignbart, her var det imidlertid andre omstendigheter som klart trakk i retning av at kjøperne ikke hadde utvist tilstrekkelig passivitet.

I LB-2011-170228, hvor garasjen var plassert på naboens eiendom, hadde kjøperen i den opprinnelige reklamasjonen gitt konkrete opplysninger til foretaket om at kjøperen var i dialog med kommunen og naboen, og om at kjøper ville komme tilbake med et krav når størrelsen på kravet kunne fastsettes.

I den foreliggende saken kan vi imidlertid ikke se at kjøper tok et tilsvarende forbehold, og vi bemerker oss at reklamasjonsrapporten av 7.5.20 aldri ble oversendt foretaket for videre vurdering. Med tanke på tidsperspektivet i saken, har derfor kjøper signalisert at reklamasjonen ikke ville bli forfulgt videre. Det burde også ha vært mulig for kjøper å gå i nærmere dialog med kommunen allerede i 2019 for en endelig avklaring på hvorvidt loftet er godkjent som hoveddel (beboelsesrom) eller tilleggsdel (bod), da dette fremstår som usikkert, herunder er en slik avklaring åpenbart i kjøpers egeninteresse.

Alle forhold tatt i betraktning har sekretariatet derfor kommet til at kjøpers krav er tapt som følge av utvist passivitet. Ved vurderingen har vi særlig lagt vekt på tidsforløpet i saken, sett opp mot kjøpers manglende vilje til å forfølge saken, både med kommunen og mot foretaket.

Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøpers krav er tapt som følge av passivitet og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har ved vurderingen blant annet sett hen til at det er uforklart hvorfor kjøper/kjøpers advokat ikke foretok seg noe overfor foretaket i perioden fra juni 2020 til januar 2024, samt at det heller ikke er noen indikasjoner på at kjøper/kjøpers advokat har vært i dialog med kommunen i perioden mellom november 2019 og september 2023 da kommunen hadde mottatt en anonym melding om at det var etablert soverom i leilighetens loftsetasje. Det er ikke anført noe i kjøpers nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).