

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 178

01.03.10

Saken omhandler: Manglende godkjenning som enebolig og manglende ferdigattest fra rørlegger. Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1957/2007, ble april 2007 solgt ”som den er” for kr. 2 020 000,-. Overtakelsen fant sted 06.05.2007. I april 2009 reklamerte kjøper over at eiendommen ikke var godkjent som enebolig. Kjøper hadde før avtaleinngåelsen fått opplyst at bruksendring fra fritidsbolig til enebolig ikke var gitt, men at selger hadde uttalt at dette var kun en formalitet hos kommunen ettersom alle dokumenter var sendt inn. I februar 2009 ble imidlertid kjøper opplyst fra kommunen om at brukstillatelse ikke kunne gis før ferdigmelding fra rørlegger hadde blitt innsendt. Reklamasjonen ble oversendt til Protector Forsikring ASA (”selskapet”), som avsto kjøpers krav med den henvisning at kjøper var kjent med at eiendommen ikke var godkjent som enebolig ved overtakelsen. Kjøper opprettholdt sitt krav og fremholdt at kjøper hadde grunn til å regne med at rørleggerarbeidene var godkjent. Kjøper innhentet takstrappport som anslo at verdien på eiendommen ville vært lavere om eiendommen hadde blitt vurdert som en hytteeiendom i verdi- og lånetaksten. Verdidifferansen ble estimert til kr. 320 000, hvilket kjøper krevde dekket av selger. Selskapet avsto igjen kjøpers krav, og saken ble klaget inn til KFE. Sekretariatet avsto kjøpers klage med den begrunnelse at selger på avtaletidspunktet var klar over at eiendommen ikke var godkjent brukt som enebolig, og at dette ikke utgjorde noen mangel. Videre kom sekretariatet til at manglende ferdigmelding fra rørlegger heller ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat har klaget saken inn til KFE og anfører at det foreligger mangel etter § 3-7. Selger opplyste at all dokumentasjon for godkjenning til enebolig var levert inn til kommunen, men i ettertid viste det seg at ferdigmelding fra rørlegger ikke var sendt inn. Det faktum at rørlegger ikke hadde sendt inn ferdigmelding utgjør også en mangel etter § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 320 000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i sekretariatets vurdering av 17.12.09. Avgjørelsen er inntatt i redegjørelsen. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-585

Enebolig ble april 2007 solgt "som den er" for kr. 2 020 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utformet salgsprospekt (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

"... Boligen ligger solrikt til og inneholder følgende: ... Tilbygget er uinnredet. 2.etg er uinnredet. Tegninger foreligger..."

... Bygningen:

Bygget i 1957. Tilbygd: 2007.

... Eiendommen er opprinnelig en hytte. Hytta er tilbygget i 2007 og det er søkt kommunen om omdisponering til boligformål...

... Spesielle/andre forhold:

Kjøper må selv bekoste ferdigstilling av bygget og betale tilkobling til offentlig vann og avløp".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) krysset selgerne av for at eiendommen var en hytte/fritidsbolig, og at hadde eid eiendommen siden januar 2006. Videre opplyste selger:

"Spm. 13. Kjenner du til manglende ferdigattest/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen? Svar: Ja. Kommentarer: Nybygget er ikke ferdig.

I forbindelse med salget ble det også utformet verdi- og lånetakst datert 10.03.2007 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"Sammenfattet beskrivelse

... Gjenstående arbeider på tomt/bygning: Alle arbeider med innredning, panelling og takteking m.m. på tilbygg gjenstår ved befaringen. Eiendommen er taksert slik den fremstår på befaringdagen...

... Spesielle/andre forhold: Det forutsettes i taksten at alle papirer og godkjenninger er innvilget i forbindelser med tilbygging og omgjøring av eiendommen fra fritidsbolig til enebolig. Det forutsettes at alle avgifter vedrørende tilbygg og tilkobling av vann og avløp er betalt.

Taksten forutsetter at det er gitt bruksendring fra fritidsbolig til enebolig ... I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunens arkiver...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi): kr. 1 850 000.

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): kr. 1 600 000.

... 200 Bygning generelt

Eiendommen er opprinnelig hytte. Hytta er tilbygget i 2007 og det er søkt om omdisponering fra fritidsbolig til boligformål. Taksten forutsetter at denne godkjenningen er gitt... ”.

Kjøper overtok boligen 06.05.2007 (**bilag 1**).

I brev av 23.04.2009 reklamerte kjøpers advokat til selger. Det ble reklamert over at eiendommen ikke var godkjent som enebolig (**bilag 5**). Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”Av selger og selgers representant ble eiendommen avertert som enebolig. Det vises til den forbindelse til overskriften i salgsoppgaven ... videre vises det til sammendraget i taksten hvor det blant annet fremgår at: ”Taksten forutsetter at det er gitt bruksendring fra fritidsbolig til enebolig”.

Taksten bygget altså på at eiendommen var godkjent som enebolig og kjøper betalte da også for en enebolig. Kjøper ble imidlertid opplyst at bruksendring på overdragelsestidspunktet ikke var gitt men at det kun var en formalitet.

Det viste seg imidlertid å bli svært vanskelig å få boligen godkjent som enebolig. Bl.a. har det vært vanskelig å få rørleggerarbeidene som var utført under Deres eierskap godkjent. Kjøper har nå brukt et beløp i millionklassen og boligen er fremdeles ikke godkjent. Det vises i den forbindelse til brev fra Ås kommune av 03.02.2009. Det fremgår her at bruksendring vil gis så snart ferdigmelding for rørleggerarbeidene er innsendt av Stor-Oslo rørleggerservice AS og godkjent av kommunen.

Ovennevnte innebærer at kjøper i prinsippet kjøpte en hytte men betalte i henhold til taksten for en enebolig. Manglende godkjenning har utover kostnader knyttet til arbeidet for å få godkjenning, medført en rekke ulemper for kjøper. Eiendommen er bl.a. registrert som hytte hos strømleverandøren slik at strømmen avregnes to ganger årlig og man sitter igjen med store regninger hver gang...

... Det følger av avhendingsloven § 3-2 nr 1... Boligen ble solgt som en enebolig og da er det på det rene at boligen ikke ”høver for dei føremål som tilsvarende eigedomar vanlegvis vert brukt til”. Videre er det også klart at selger kjente til at kjøper ønsket å kjøpe en enebolig men ble forespeilt at boligen ville bli godkjent uten at kjøper måtte utføre altfor store arbeider. Det foreligger etter dette klar mangel etter den nevnte bestemmelsen.

Videre foreligger det mangler etter avhendingsloven § 3-8 og § 3-9, jf. det som er sagt ovenfor.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre følger det av avhendingsloven § 2-12 (1) at kjøper kan kreve forholdsmessig prisavslag dersom eiendommen har mangel... ”.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte brev fra Ås kommune datert 03.02.2009 (**bilag 6**). Her ble det gitt igangsettingstillatelse for eiendommen. Det ble samtidig vedtatt at bruksendring til bolig ville bli gitt når ferdigmelding for utvendige rørleggerarbeidene var gitt og ferdigattest for de bygningsmessige arbeidene var utstedt. Av vedtaket hitsettes:

”IGANGSETTINGSTILLATELSE OG BRUKSENDRING

etter plan- og bygningsloven § 93.c... Søknad innlevert: 25.03.2008...

... Tidligere behandling av saken:

Bygnings- og regulerings sjefen gav rammetillatelsen den 08.08.2006 ... til tilbygg og ombygging av eksisterende hytte på eiendommen. Når tilbygget og ombyggingen var fullført, ville bruksendring til bolig bli gitt.

Søknad om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket ble innsendt den 09.10.2006, med oppgaver over ansvarshavende. Søknaden var noe mangelfull og igangsettingstillatelsen ble stilt i bero. Nødvendig dokumentasjon er nå på det nærmeste innsendt.

Tidlig i 2007 besluttet eieren å selge eiendommen. Det meste av arbeidene var utført og fremsto som ferdig. Dette ble bemerket på eiendomsopplysninger til megler.

Ny eier søker om bruksendring til bolig på dette grunnlaget.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det meste av kravene i rammetillatelsen er oppfylt. Vi ser det nå som svært vanskelig å få nye ansvarshavende for de utførte arbeidene. Det meste er dokumentert tilfredsstillende, selv om en i ettertid har trukket sin ansvarsrett. Kommunalteknisk avdeling har godkjent tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger og utvendige rørleggerarbeider.

For å få saken ut av verden godkjennes de utførte arbeidene med den innsendte dokumentasjonen. Brukstillatelsen kan imidlertid ikke gis før ferdigmelding for rørleggerarbeidene er innsendt av Stor-Oslo Rørleggerservice AS og godkjent av kommunalteknisk avdeling.

VEDTAK:

- 1. Under henvisning til saksutredningen gir bygnings sjefen i medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 97 samt innsendt dokumentasjon tillatelse til at arbeider godkjent i rammetillatelse ... nå igangsettes på [eiendommen].*
- 2. Bruksendring til bolig gis når ferdigmelding for utvendige rørleggerarbeider er gitt og ferdigattest for de bygningsmessige arbeidene er utstedt.”.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I brev av 07.05.2009 opprettholdte kjøper sitt krav overfor selger (**bilag 7**). Det ble varslet søksmål.

Selger videresendte reklamasjonen til Protector Forsikring ASA ("selskapet") og uttalte seg om forholdet i brev av 15.05.2009 (**bilag 8**). I brevet ble det blant annet bemerket:

"Jeg stiller meg i stor forundring på dette kravsbrev som kommer 2 år etter salg/kjøp er gjort.

Jeg har i samtale med [kjøpers advokat] fått opplyst at kjøper [kjøper] har lagt mest vekt på alle problemene han har hatt med kommunen i forhold til ferdigstilling/bruksendring av eiendommen.

Der vil jeg bare personlig tilføye at kjøper valgte annen planløsning, dermed har de ikke brukt tegningene jeg hadde av tilbygget, som var godkjent fra kommunen.

De har også måtte hatt andre ansvarshavende personer på disse to årene av byggingen."

Selskapet bekreftet mottak av reklamasjonen i brev av 18.05.2009 (**bilag 9**). Det ble etterspurt dokumenter i saken.

I brev av 20.05.2009 ble dokumentene oversendt (**bilag 10**). Kjøpers advokat anførte at det var en absolutt forutsetning for avtalen at eiendommen ville bli godkjent som enebolig.

Selskapet avslo kjøpers krav i brev av 30.05.2009 (**bilag 11**). Prinsipalt ble det anført at kjøper hadde reklamert for sent, ettersom kjøper ventet urimelig lenge med å fremme kravet, jf. avhl. §§ 4-19 og 4-9. Subsidiært utgjorde forholdet ingen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Av mangelsvurderingen hitsettes:

"For øvrig vises det til at avhl. § 3-10, hvor det legges til grunn at Deres klient var kjent med at bygget ikke var ferdigstilt ved overtakelsen.

Subsidiært anføres at selger har overholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 og 3-8. Videre kan selskapet ikke se at vilkårene i avhl. § 3-9 annet punktum er oppfylt.

Det vises til at det i salgsoppgaven er opplyst at tilbygget og 2.etg er uinnredet, og at tegninger foreligger. Det er opplyst at eiendommen opprinnelig er en hytte med et tilbygg fra 2007. Det er søkt kommunen om omdisponering til boligformål. Selskapet kan ikke se at det er opplyst at slik omdisponering er godkjent ved kontraktsinngåelsen. Deres klient er spesielt gjort oppmerksom på at de selv står ansvarlig for å bekoste ferdigstillelse av bygget med mer.

Selv om det fremgår at det for utarbeidelsen av taksten er forutsatt godkjenning som enebolig er deres klient godt kjent med at det i verdi- og lånetaksten fremgår at eiendommen er taksert slik den fremstår på befaringsdagen. Det vil si uten godkjenning som omdisponering til enebolig og med et uinnredet tilbygg/2.etg.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter det opplyste skal Deres klient ikke ha benyttet de foreliggende tegninger/planløsninger noe som i seg selv kan medføre at boligen ikke er blitt godkjent. Videre skal Deres klient ha benyttet annen ansvarshavende som kan medføre at blant annet rørlegger arbeider utført i selgers eiertid av annen ansvarshavende blir godkjent. Dette er forhold selger ikke kan stå ansvarlig for. Risikoen ligger hos Deres klient.”.

Kjøpers advokat opprettholdte reklamasjonen i brev av 26.06.2009 (**bilag 12**). Her ble det anført:

”Det fremgår i taksten at det ”forutsettes i taksten at alle papirer og godkjenninger er innvilget i forbindelse med tilbygging og omgjøring av eiendommen fra fritidsbolig til enebolig”.

En er fra denne side enig i at boligen ble solgt slik den stod på avtaletidspunktet. På dette tidspunktet var rørleggerarbeidene ute ferdig utført. Ut i fra det som fremgår av taksten og øvrige opplysninger kjøper fikk, er det på det rene at kjøper hadde grunn til å gå ut i fra at rørleggerarbeidene var godkjent. Dette var imidlertid ikke tilfelle. Søknad om godkjenning som enebolig ble fremsatt i januar 2008. På dette tidspunkt la kjøper til grunn at alt i forhold til offentlige tillatelser var i orden slik de hadde fått opplyst. Den 03.02.2009 opplyste imidlertid Ås kommune at rørleggerarbeidet ute ikke var godkjent. Selger hadde ikke levert inn nødvendig dokumentasjon for å få den aktuelle godkjenning. I februar 2009 fikk altså kjøper vite at boligen ikke kunne godkjennes fordi tidligere eier ikke hadde levert inn nødvendig dokumentasjon i forhold til det arbeid som var utført før overdragelsen fant sted. I tillegg hadde ansvarshavende trukket seg. Det var altså først i februar 2009 kjøper ble klar over at rørleggerarbeidet ute ikke var godkjent.

Kjøper tok telefonisk kontakt med selger i slutten av 2007 for å få tak i ansvarshavende. Til tross for to henvendelser til selger var det altså ikke mulig å finne frem til ansvarshavende. Dette ville naturlig nok medføre store vanskeligheter i relasjon til å få arbeid utført av tidligere eier godkjent. Ås kommune presiserte også dette. Det var manglende dokumentasjon og oppfølging fra tidligere eier som gjorde at godkjenning ikke kunne gis slik forutsatt.

I henhold til det som fremgår ovenfor er det åpenbart at reklamasjonen er fremsatt innen de frister avhendingsloven fastsetter.

Videre skal det presiseres at kjøper ikke bestrider at de var kjent med at bygget ikke var ferdigstilt ved overtakelsen. Det ble allikevel gitt uriktige opplysninger av selger. Det vises bl.a til det som fremgår ovenfor om at taksten forutsatte at alle godkjenninger var gitt. Det kostet altså mer å få ferdigstilt boligen enn det kjøper ble forespeilt ved kontraktsinngåelsen. Det vises her til brev fra Ås kommune av 03.02.2009...

... Det er her på det rene at uryddighet fra tidligere eiers side knyttet til søknadsprosessen har medført at godkjenningsprosessen har tatt så lang tid. Det presiseres for ordens skyld at Stor-Oslo Rørleggerservice er det firmaet som utførte rørleggerarbeidet ute for tidligere eier. Nødvendig dokumentasjon ble imidlertid ikke innsendt til kommunen og godkjenning ble derfor ikke gitt...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... For øvrig skal det bemerkes at kjøper ved overtakelse undersøkte boligen så godt det lot seg gjøre... ”.

Ved e-post datert 07.09.2009 opplyste kjøpers advokat at det ville ta noe tid å dokumentere kravets størrelse (**bilag 13**).

Det ble utarbeidet takstrapport av Byco AS Bygningskontroll & Takst datert 08.10.2009 (**bilag 14**). Takstmannen konkluderte med at verdien av boligen ville vært lavere dersom eiendommen hadde blitt vurdert som en hytteeiendom. Av rapporten hitsettes:

”Beskrivelse av oppdraget

Vurdering av prisdifferansen når boligen er solgt som en enebolig med ferdigattest, med kommunal godkjenning av tilbygg og bruksendring fra fritidsbolig til enebolig, kontra det at den ikke er godkjent i kommunen og ferdigattest er utstedet...

Sammendrag

Historikk:

Boligen er kjøpt som enebolig hvor verdien baserer seg på at det er godkjent bruksendring fra hytte til enebolig, samt at tilbygg blir godkjent av kommunen. Kjøpet ble gjennomført i 2007 og kjøper har brukt to år på å få eiendommen godkjent. I følge opplysninger til kjøper skulle det ikke være nødvendig å bruke tid, penger og krefter på dette...

... Konklusjon

Verdien i taksten fra 2007 forutsetter at alle godkjenninger er gitt med ferdigattest.

Min vurdering er at hvis disse opplysningene var kjent på forhånd ville også verdien på eiendommen blitt vurdert lavere. Jeg vil tro at en kjøper ville vurdert dette som en ekstrakostnad verdt kr 100-200.000 lavere.

Skjønnsmessig vurdert ekstrafradrag settes til: kr. 150.000,-

Når salget startet endte kjøpet på kr. 2.020.000,- altså kr. 170.000,- over takst. Grunnen til dette er at det antagelig har vært en budrunde som har drevet prisene opp. Dette kunne ført til at en eller flere budgivere ville trukket seg fra budrunden. Risikoen er derfor stor for at salgssummen ikke ville overskredet taksten slik den nå har gjort.

Jeg vil derfor tro at i en budrunde med opplysninger om en to år lang saksgang med kommunen ville ført til at eiendommen ikke gikk over takst. Dette er meget skjønnsmessig vurdert i et marked som er styrt av mye følelser og subjektive holdninger.

Vurdert svikt i faktisk salgssum subtrahert med antatt salgssum settes derfor til kr. 320.000,-.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Antatt markedsverdi med svikt for eiendommen: kr. 1 700 000.

I brev av 09.10.2009 (**bilag 15**) fremmet kjøper krav om kr. 320 000 for verdidifferansen på boligen. I tillegg ble det krevd dekket utgifter på kr. 20 405,- til oppretting av skjeve tak- og veggkonstruksjoner. Dette er ikke vurdert av KFE og hitsettes derfor ikke.

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 05.11.2009 (**bilag 16**). Av brevet hitsettes:

"For det første bestrides forutsetningene for taksten. Det er ikke riktig at taksten fra 2007 forutsetter at alle godkjenninger er gitt med ferdigattest. Dette er etter sigende dine klienter klar over ved kjøpet. Det vises her til ditt brev datert 26.juni d.å. Årsaken til at deres takstmann ikke legger dette til grunn vites ikke.

Det anføres at taksten og verdivurderingen av eiendommen ville vært den samme, selv om det var medtatt et passus om at ansvarshavende for rørleggerarbeid ikke forelå. Takstmann Sestøl har vurdert saken. han poengterer at eiendommen ligger i et eneboligområde, og at Ås kommune godkjenner og godkjente tidligere hytter som eneboliger og at dette var forutsetningen når han vurderte boligen i 2007.

Den forutsetningen har ligget der hele tiden. At det mangler en ansvarshavende på rørleggerarbeid, endrer ikke dette faktum. Eiendommen ville fremdeles i 2007 kvalifisere til å bli verdivurdert som en enebolig, da manglende ansvarsrett fra rørlegger ikke gjør eiendommen om til en hytte.

At rørlegger trakk tilbake sitt ansvar, er ingen mangel som gir grunnlag for prisavslag. Det var kun en formalsak å få dette i orden. Dette viser også historien ved at det i dag foreligger ferdigattest på boligen. Denne ble gitt av Ås kommune i juni i år, etter søknad fremsatt først i januar 2009. Dette er opplyst av Ås kommune til undertegnede.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på at ansvaret til rørleggeren har vært en ekstra kostnad for dine klienter. Dette viser igjen at det kun var tale om en formalsak.

Videre har jeg vært i kontakt med eiendomsmegler... Hun er klar på at beliggenheten på eiendommen var svært attraktiv og at mange var interessert i boligen, og dersom boligen var solgt uten ansvarsrett fra rørlegger, så ville ikke dette ha hatt noe betydning for salgssummen og antall interessenter. Det gjensto mye arbeider på boligen, slik at å få fremskaffet en ansvarsrett fra rørlegger ville ikke preget verken budrundene eller pris.

Mange var særs interessert i boligen, til tross for at det gjensto mye arbeider. Boligen ville blitt godkjent og fått ferdigattest, hvilket boligen også har fått.

Det er også innehentet megleruttalelse fra Privatmegleren i Drøbak. [Megler] er også klar på at markedet i 2007 ville med svært stor sannsynlighet respondert på nøyaktig samme måte om det var

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

opplyst at det manglet ansvarsrett fra rørlegger. Verdivurderingen ville også etter all sannsynlighet også vært den samme, all den tid en manglende godkjenning som følge av manglende ansvar hos rørlegger, ville vært et enkelt forhold å få rettet opp i. Dette vet en takstmann. Markedet var i 2007 uansett så hett og interessenter ville forstått at en manglende ansvarsrett fra rørlegger ville vært rimelig greit å skaffe.

Å få godkjenning fra Ås kommune om å omgjøre hytte til enebolig når området er omregulert til enebolig, er å betrakte som en formalsak. Dette er Ås kommune enig med undertegnede i og Ås kommune ved byggesak vil derfor innkalles som vitne i en eventuell tvistesak mellom partene.

Eiendommen er her solgt som en hytteeiendom under omgjøring til enebolig. Dette fremkommer i klartekst i salgsoppgaven. Det gjensto mye byggearbeider. Det er med fete typer i salgsoppgaven opplyst følgende:

"Spesielle/andre forhold: Kjøper må selv bekoste ferdigstillelse av bygget og betale tilkobling til offentlig vann og avløp".

Dette må også tas i betraktning ved vurdering av om det foreligger en mangel. Dine klienter var svært klar over at eiendommen var under omgjøring og at det kun var søkt om omdisponering til boligformål. Det var dette det ble inngitt bud på. Det foreligger således intet avtalebrudd ved at en ansvarsrett ikke foreligger, jfr. avhl. § 3-1.

Herunder er det også slik at kjøperne har tatt en risiko ved kjøp av eiendommen. Selgerne har ikke gitt noe garanti for at eiendommen vil godkjennes. Det kan neppe selgerne heller gjøre, all den tid det står mye arbeider igjen som kjøperne påtar seg ansvar for ved handelen. Takstmannen har i sin verdivurdering tatt høyde for at eiendommen vil bli godkjent som enebolig. Det er også ikke gitt noen garanti for at slikt er tilfelle. Risikoen er derfor på kjøpers hånd...

... Det tas forbehold om at det i en eventuell tvistesak vil anføres at reklamasjon vedrørende manglende ansvarsrett er for sent fremsatt, jfr. avhl. § 4-19, jfr. § 4-9."

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 25.11.2009 (bilag 17). Av klagen hitsettes:

"... Protector anfører videre at beliggenheten på eiendommen var svært attraktiv og at mange var interessert i boligen, og at dersom boligen var solgt uten ansvarsrett fra rørlegger, så ville ikke dette ha hatt noen betydning for salgssummen og antall interessenter.

Det skal kort her bemerkes at takstmann flere ganger i taksten har presisert at taksten forutsetter at godkjenning er gitt. Dette innebærer i prinsippet at det er av betydning for verdien om godkjenning er gitt eller ikke. I foreliggende sak opplyste selger at alt i forhold til godkjenning var i orden og at man

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ville få slik godkjenning ved å kontakte kommunen. Etter overdragelsen fant imidlertid kjøper ut at det var flere hindringer i veien for å få denne godkjenningen. Kjøper havnet i en situasjon hvor de måtte legge inn betydelige ressurser for å legge forholdene til rette for at en søknad om godkjenning kunne sendes inn. Kjøper var flere ganger i kontakt med selger for å bringe i orden i forholdene knyttet til ansvarshavnede. Videre hadde kjøper kontakt med Ås kommune og diverse håndverkere. Etter mye om og men klarte kjøper å samle sammen den dokumentasjon som selger trodde skulle til for å få godkjenningen. Dette var imidlertid ikke tilstrekkelig og godkjenning ble allikevel ikke gitt. Bakgrunnen for at taksten forutsatte at godkjenning var gitt var nettopp at det kun dreide seg om en formalitet og at godkjenning ville bli gitt umiddelbart dersom søknad ble sendt inn. Når dette ikke ble gjort må en legge til grunn at dette har kostet kjøper ekstra i form av bruk av ekstra ressurser og tid.

Det vises til avhendingsloven § 4-12 (1) som sier at kjøper kan kreve forholdsmessig prisavslag dersom eiendommen har mangel ... I herværende sak er gjennom en reklamasjonsrapport godtgjort at verdien på boligen på mangel ville ha vært kr. 320 000 lavere. Det bes derfor om at prisavslaget fastsettes lik dette beløpet.

Videre vises det til § 4-14 i avhendingsloven om erstatning. Med bakgrunn i det som fremgår ovenfor må kjøper anses å ha betalt mer for boligen enn det den var verdt på det aktuelle tidspunkt. Dette må anses som direkte tap kjøper har lidt og kreves dekket etter § 4-14 (2). En må her legge til grunn at boligen ikke var i samsvar med den garanti selger har gitt om at boligen umiddelbart ville bli godkjent ved å kontakte kommunen. Selger ga ikke opplysninger om at flere av ansvarshavende ikke hadde gitt ferdigattester for de arbeidene som hadde blitt utført før overdragelsen fant sted. Selger må ha visst at disse forholdene ville få betydning ved vurderingen av søknaden om godkjenning av boligen. Atter subsidiært kreves tapet dekket etter § 4-14 (1). Det kreves erstatning på kr. 320.000...".

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 17.12.2009 (**bilag 18**). Sekretariatet var av den oppfatning at selger på avtaletidspunktet var klar over at eiendommen ikke var godkjent brukt som enebolig, og at dette ikke utgjorde noen mangel. Videre kom sekretariatet til at manglende ferdigmelding fra rørlegger heller ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Av sekretariatets avgjørelse hitsettes:

"Det fremkommer av reklamasjonen at kjøper på avtaletidspunktet var klar over at eiendommen ikke var godkjent brukt som enebolig.

Det forhold at eiendommen ikke var godkjent som enebolig utgjør følgelig ingen mangel. Om dette var av betydning for kjøper ved avtaleinngåelsen skulle det enten blitt tatt høyde for ved budgivningen eller tatt forbehold om godkjent bruksendring ved avtaleinngåelsen.

I salgsdokumentasjonen fremkommer det at selger selv må bekoste ferdigstilling av bygget og betale tilkobling til offentlig vann og avløp.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet blir dermed om manglende ferdigmelding fra rørlegger medfører at eiendommen har en mangel.

Etter avhendingsloven § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger som kjøper kunne regne med å få og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.

Det er ikke dokumentert at selger har hatt kjennskap til at ferdigmelding ikke var innsendt av rørleggeren. Det er følgelig ikke dokumentert at selger har holdt tilbake opplysninger om eiendommen.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Spørsmålet blir så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil det foreligge en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.

Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det foreligger følgelig ingen mangel ved eiendommen.

Spørsmålet blir dermed om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder forholdets art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før noe utgjør en mangel ved en eiendom.

I dette tilfellet er det opplyst at eiendommen ikke er godkjent endret fra hytte til enebolig. Kjøper må da være forberedt på at det kan foreligge forhold som kan medføre problemer med godkjenningen. Eiendommen var heller ikke ferdigstilt ved avtaleinngåelsen. Etter sekretariatets oppfatning er det ikke et vesentlig avvik fra det forventbare at rørlegger ikke har sendt inn ferdigmelding for utomhusarbeidene. Det skal bemerkes at det ikke er dokumentert hvor store problemer det vil medføre å fremskaffe slik melding fra rørlegger.

Sekretariatet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 11.01.2010 (bilag 19). Kjøper fastholdte at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 annet punktum. Av klagen hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Det anføres fra denne side at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7. Det er dokumentert at rørlegger ikke hadde sendt inn ferdigmelding. Sekretariatet legger til grunn selger at ikke visste om dette da det etter sekretariatets oppfatning ikke er dokumentert. Det anføres fra denne side at det er dokumentert at selger har opplyst at alle nødvendige tillatelser var gitt og at all dokumentasjon for å få den endelige godkjenningen var levert inn til kommunen. Når det fremgår av taksten at taksten forutsetter at alle godkjenninger er gitt må kjøper kunne legge dette til grunn. Boligen var ikke godkjent som enebolig med dette var i følge selger selv kun en formalitet da all dokumentasjon var levert inn. Det er da selgers ansvars å vite hvorvidt rørlegger har sendt inn ferdigmelding.

Videre anføres det at det foreligger mangel etter § 3-9. Det forhold at rørlegger ikke hadde sendt inn ferdigmelding medførte at boligen ikke kunne bli godkjent som enebolig på flere år. [Takstmann] har anslått den reelle verdien til kr. 320 000 under salgsprisen. Dette innebærer en forskjell på 15,9 %. Når konsekvensene av manglende ferdigmelding fra rørlegger er så alvorlig utgjør dette helt klart et vesentlig avvik i lovens forstand ... For øvrig vises det til klage av 25.11.2009."

Selskapet innga sine kommentarer til kjøpers klage i e-post av 22.01.2009 (**bilag 20**). Her ble det bemerket:

"Undertegnede er enig med klagekontorets konklusjon.

Når det gjelder brev fra kravstillers advokat anføres følgende fra denne side:

Det bestrides at selger kjente til at rørlegger overfor kommunen hadde trukket tilbake sitt ansvar. Det bemerkes at en slik ansvarsrett må trekkes tilbake overfor kommunen som bygningskontrollør og godkjenningsinstans. Det kan ikke ut fra dette trekkes en konklusjon om, slik kjøpers advokat gjør, om at dersom en ansvarsrett er trukket tilbake overfor kommunen, så må selger være kjent med dette. Uansett kan ikke forholdet anses å ha virket inn på kjøpet. Boligen er åpenbart under endring og delvis under oppføring. Det er ubestridt at det er særlig vanskeligheter og ei heller særlig kostbart å få en rørlegger til å stille slik ansvarsrett som anføres som en mangel. Slik selskapet ser det må det derfor være riktig å legge til grunn at forholdet ikke kan ha virket inn på kjøpet og at det derved ikke foreligger ansvar etter avhl. § 3-7.

Det bemerkes videre at kjøpers advokat legger feil faktum til grunn for vurderingen av om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. [Takstmann] vurderer verdireduksjonen basert på at eiendommen IKKE kan gjøres om til enebolig. Dette er åpenbart ikke riktig. Det forelå kun en formalmangel, og den formalmangelen har latt seg rette, til en svært lav kostnad for kjøper. Ås kommune har hele tiden vært svært klar på at boligen var under endring fra fritidseiendom til enebolig og at omgjøring til enebolig var i gang ved salget. Det var kun formelle forhold, og noen gjenstående arbeider kjøper var kjent med, som gjensto før Ås kommune kunne gi ferdigattest på boligen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Slik undertegnede ser det, virker mangelskravet nærmest oppkonstruert. Det vises også til uttalelser fra [megler] og Privatmegleren i Drøbak, som begge har vært klare på at eiendommens verdi ville være den samme dersom boligen ble solgt med opplysning om at rørleggeren hadde trukket tilbake sitt ansvar.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt manglende godkjenning som enebolig og manglende ferdigattest fra rørlegger utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9 annet punktum.