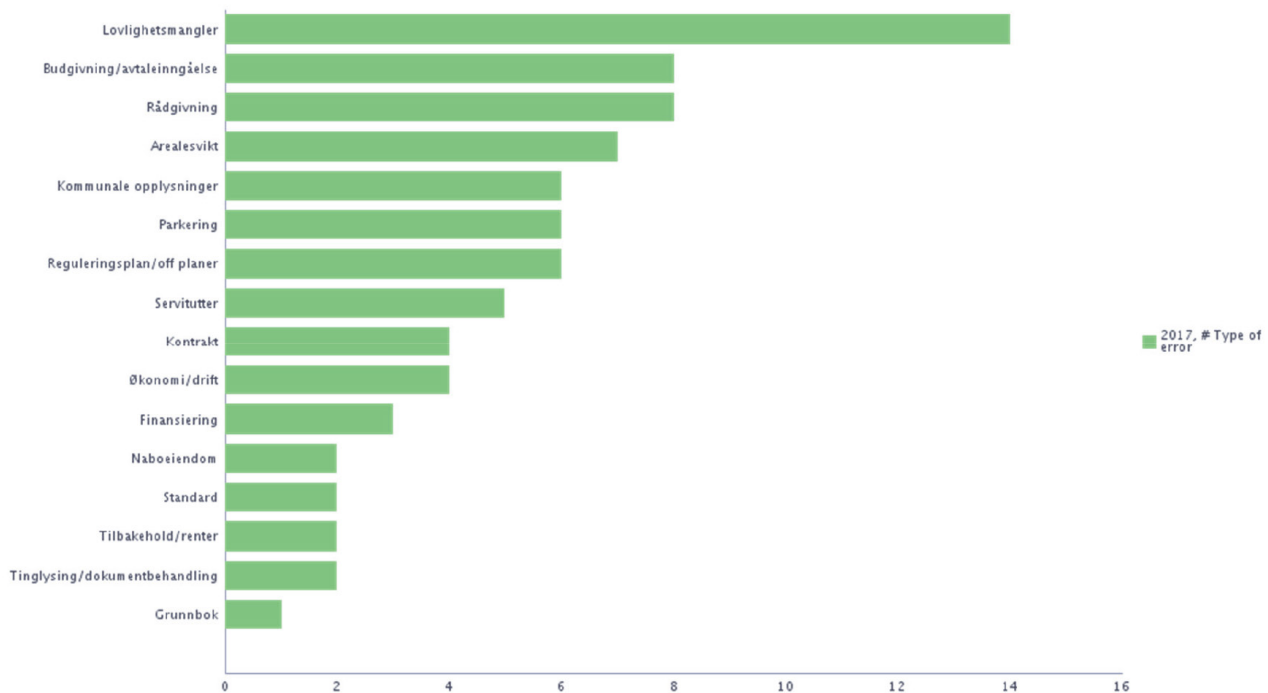


Lovlighetsmangler – hvordan unngå slike saker

Lovlighetsmangler har tidligere vært omtalt som den skadetyperen som opptrer hyppigst og som medfører flest utbetalinger under den ansvarsforsikringen som Eiendomsmeglerne har gjennom Forsikringsfondet.

Lovlighetsmangler betyr at boligen ikke er i samsvar med offentligrettslige krav for eksempel at det ikke er søkt om bruksendring fra enebolig til tomannsbolig, eller at en bruksendring fra vaskekjeller til rom for varig opphold ikke er godtatt av plan og bygningsmyndigheten.



Av skadestatistikken for 2017 ser vi at lovlighetsmangler fortsatt «topper listen».

Hvorfor klarer vi ikke å få redusert antallet saker innenfor dette problemområdet til tross for at det har vært sterkt fokus på denne type mangler i lengre tid?

En mulig forklaring er at vi har et etterslep av saker som knytter seg til eiendomsmeglingsoppdrag som går mange år tilbake i tid. Lovlighetsmangler oppdages ofte først ved videresalg av boligen og det kan da ha gått mange år fra vår eiendomsmegler hadde salgoppdraget. Et krav fra kjøpere mot eiendomsmeglere kan dukke opp etter mange år, da absolutt foreldelsesfrist først inntreffer 20 år etter salgoppdraget.

En annen forklaring er at eiendomsmeglerforetakene ikke har nok fokus på å forebygge slike feil i sin virksomhet. At innredede kjellere og loft kan være ulovlig å bruke som boligareal og at seksjonerte leiligheter i eldre tomannsboliger ikke er lovlig etablert i henhold til plan og bygningsloven, er forhold som ethvert eiendomsmeglerforetak bør ha høyt fokus på å oppdage. Mange vil hevde at det å oppdage ulovligheter ved en bolig er midt i kjernen av eiendomsmeglerens oppdrag.

Vi vet at en rekke eiendomsmeglerforetak i forsikringsordningen har gode rutiner for å avdekke lovlighetsmangler. Dette ser vi ved at eiendomsmeglere ved neste salg oppdager den ulovligheten som eiendomsmegler ved tidligere salg ikke avdekket. Fortsatt er det imidlertid foretak som har et potensiale til å forbedre sine interne kvalitetssikringsrutiner på dette feltet.

Er eiendomsmegler for opptatt av de positive sidene ved boligen fremfor å rette et kritisk blikk på potensielle ulovligheter?

Det ligger i eiendomsmeglerens natur å være positiv til boligen og slik skal det være. Dette må imidlertid ikke gå på bekostning av å lete etter og avdekke ulovlige forhold. En lovlighetsmangel kan være ødeleggende for salget og medføre en svært misfornøyd kunde. Det må imidlertid aldri bli et dilemma om hvorvidt man skal grave dypere når man blir mistenksom på en potensiell ulovlighet. Det er en streng forpliktelse i lovverket til å ivareta både kjøper og selgers interesser.

Lovlighetssakene ender ofte med høye erstatningskrav.

Dersom det blir slått fast at eiendomsmegler var uaktsom da han ikke oppdaget lovlighetsmangelen, er det felles for disse sakene at det ender med høye erstatningskrav. Det koster å utbedre ulovligheter dersom det i det hele tatt er mulig. Feilen vil da koste eiendomsmegleren i form av egenandel samt unødvendig tidsbruk i følge med tvisten. Denne type feil kan også gi negativ omdømmerisiko, da eiendomsmegler ikke har sørget for den trygge bolighandelen som man har reklamert med i sin markedsføring.

Hvordan unngå disse feilene

Vi tror at eiendomsmeglere med relativt enkle virkemidler kan unngå å gjøre disse feilene.

- Vær bevisst på mulige ulovligheter i følge med befaringer. Vær særlig oppmerksom på:
 - kjellere og loft innredet som bo-areal
 - seksjonerte leiligheter i eldre boliger/tomannsboliger/flermannsboliger
 - tilbygg
- Still spørsmål til selger om historikken, når seksjonen ble etablert, tilbygget bygget osv,
- Sjekk at ferdigattesten er dekkende for boligens nåværende bruk
- Når det ikke finnes ferdigattest kontakt alltid byggesak for å avklare at boligens bruk er i samsvar med det som er godkjent hos plan og bygningsmyndigheten
- Husk at det IKKE er tilstrekkelig for å regne en seksjon som lovlig selv om det foreligger en godkjent seksjonering. Det er et «tosporet» system hvor plan og bygningsmyndigheten også må godkjenne tiltaket
- Sett av god tid til å gjennomgå dokumentasjonen som innhentes og da særlig den offentlige informasjonen fra «meglerpakka»,
- Blir man mistenksom på uoverensstemmelser kontakt byggesak og be om bekreftelse på lovligheten

Vennlig hilsen

Tryg Forsikring
ADVOKAT BJØRGE SKJELDESTAD