

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-436

25.7.2017

Protector Forsikring ASA

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

Utvendig arealavvik – bygging av idrettshall på nabotomt – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 4-12.

En enebolig i Asker ble solgt som den er for kr 6,7 mill., og overtatt av kjøper den 20.7.15. Før overtakelsen ble kjøper gjort kjent med at tomten var mindre enn forutsatt ved kjøpe, og at det skulle bygges en idrettshall på nabotomten. Kjøper anførte at oppføringen av idrettshallen hadde skjedd før risikoens overgang, subsidiært at det forelå opplysningssvikt. I tillegg hevdet kjøper at de på visningen hadde fått påvist en annen tomtegrense enn den reelle. Selskapet avviste ansvar og viste til at beslutningen om oppføringen av idrettshallen var blitt tatt etter overtakelsen, og at selger uansett ikke var kjent med tiltaket. Når det gjaldt tomten, viste selskapet til at opplysningene gitt i salgsdokumentene var korrekte, og at avviket uansett ikke ville hatt noen innvirkning på avtalen. Nemndas flertall kom til at feil tomtegrense utgjorde en mangel, og ga dermed kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag oppad begrenset til kr 1 mill., med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av en opplysningssvikt knyttet til tomteareal og bygging av idrettshall på nabotomten er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Kjøper la inn bud som ble akseptert den 22.5.15.

Den 5.6.15 ble det sendt ut et nabovarsel fra kommunen:

Asker kommune ønsker å føre opp en idrettshall som er en midlertidig løsning for gymsal/treningsarealer tilknyttet D. skole. Utførelsen skal bestå av en midlertid hall kledd med isolert duk, dimensjonert for basket pluss sikkerhetssoner, samt 4 garderober.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 6,7 mill. ved kontrakt datert 9.6.15.

Den 17.6.15 opplyste selger kjøper om nabovarselet. Reklamasjon ble fremsatt den 18.6.15. Den 30.6.15 reklamerte kjøper også over at utvendig tomteareal var 255 m² mindre enn oppgitt i forbindelse med salget.

Overtakelse fant sted den 20.7.15, og det ble på grunn av omstendighetene holdt tilbake kr 500.000 av kjøpesummen.

1. Arealavvik på tomt

I salgsprospektet ble det opplyst om at det var:

Eiet tomt / 1.471 kvm

Og at tomten/hagen var en:

Skjermet hage som er hovedsakelig flat og pent opparbeidet med stor gressplen, prydbusker/bed og trær.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at deler av tomten var opparbeidet på annen manns eiendom. Avviket ble antatt å være mellom 235 og 285 m².

Verdiforringelsen ble samlet sett for de to anførte forholdene vurdert til å være mellom kr 500.000 og 1.000.000.

Kjøper har anført at det er gitt en uriktig opplysninger om tomtearealet, og at det således foreligger mangel etter avhl. § 3-8. Det ble i den forbindelse vist til at kjøper på visning stilte spørsmål ved tomtens størrelse, og at de da skal ha fått som svar at hele hagen tilhørte eiendommen.

Selskapet har avvist kravet, og vist til at tomtegrensen måtte ha vært klar for kjøper allerede før de innga bud, da tomtegrensen klart fremgikk av kart som lå vedlagt prospektet. Det ble også bestridt at tomtegrensa var et tema under visningen. Uansett var selskapet av den oppfatning at arealavviket ikke ville fått noen innvirkning på avtalen.

2. Bygging av idrettshall på nabotomten

Ved salget ble det opplyst at:

Eiendommen er regulert til bolig. Eiendommen ligger i nåværende boligområde i kommuneplanen, i område merket VD13 forretningsområde.

Eiendommen grenser i vest til næringsområde. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel samt kartgrunnlag finner du på: www.kommune.no/kommuneplan.

Det er forslag til planprogram for områderegulering av D. idrettspark.

Se også reguleringsbestemmelser og kart som er vedlagt salgsoppgaven. Kfr. Evt. megler.

I egenerklæringen, fylt ut den 26.9.14, har selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til *"reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette"*. Det var i tillegg kommentert:

Forslag til planprogram for områderegulering av D. Idrettspark.

Kjøper ble den 17.6.15 opplyst om at det ville bli oppført en idrettshall på nabotomta.

Den 24.7.15 gjorde kommunen endelig vedtak om idrettshall og dispensasjon fra reguleringsplanen.

Etter at idrettshallen ble oppført, ble verditapet av megler anslått til mellom kr 500.000 og kr 1.000.000, inkludert verditapet som følge av anført uriktig opplysning om tomteareal.

Det ble også innhentet en vurdering fra en eiendomsutvikler som anslo den samlede verdireduksjonen til kr 1.000.000.

Kjøper har anført at planene om idrettshall oppsto før risikoens overgang, slik at det foreligger ansvarsgrunnlag for selger i medhold av avhl. § 2-4. Videre ble det anført at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Planene om idrettsanlegg måtte ha vært kjent for selger allerede fra høsten 2014 på bakgrunn av hans medlemskap i den lokale velforeningen og at saken hadde vært oppe i lokalavisen.

Selskapet var av den oppfatning at forholdet oppstod etter risikoens overgang, og at det derfor ikke kunne gjøres gjeldende ovenfor selger jf. avhl. § 2-4. Selskapet har videre anført at selger verken kjente eller måtte kjenne til byggeplanene og at det derfor ikke foreligger noen opplysningssvikt jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I salgsdokumentasjonen er tomten opplyst å være 1.471 m², noe som er korrekt. Deler av naboens tomt er imidlertid beplantet og fremstår som å være del av kjøpers tomt. Dette utgjør et areal på mellom 235 og 285 m². Spørsmålet er om det på dette punkt foreligger en mangel med hjemmel i avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter bestemmelsene foreligger en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger som er gitt av selger eller i salgsdokumentasjonen. Det er videre et vilkår for at det skal foreligge en mangel, at en kan gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. Nemnda bemerker at det er kjøperen som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forholdene ved eiendommen.

Nemnda har ved vurderingen av dette spørsmålet delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – *Nygaard (leder), Skramstad, Olsen, Kiil og Bjønness* – bemerker at det fremgår av sakens opplysninger at forholdene på stedet var egnet til å skape et inntrykk av at tomtegrensen går andre steder enn det som er korrekt. Det vises til at tomten er opplyst å være totalt 1.471 m², mens den beplantede delen av naboeiendommen, som tilhører kommunen og som er innlemmet i kjøpers tomt, er mellom 235 og 285 m². Det kan følgelig med det blotte øyet være vanskelig å se at tomten fremstår som større enn den faktisk er. Selv om det ved salgsdokumentasjonen var vedlagt et kart over tomten, kan ikke flertallet se at forholdet ut fra dette burde ha blitt oppdaget av kjøper. Flertallet legger til grunn at selger var kjent med de korrekte grensene. Han må ha forstått at kjøper kunne bli forledet av forholdene på stedet, og at kjøper kunne få den oppfatning at tomtens utstrekning i terrenget var større enn den virkelig var. I tråd med FinKN-2012-402 finner flertallet at selger skulle ha gitt opplysninger om korrekte grenser i terrenget i medhold av avhl. § 3-7. Flertallet bemerker at de ikke har lagt til grunn at selger muntlig under visningen opplyste at hele hagen tilhørte eiendommen. Det vises til at nemndas saksbehandling er skriftlig, og selger har avvist at han har gitt slike opplysninger.

Det er etter retts- og nemndspraksis selgeren som har bevisbyrden for at manglende opplysninger ikke har virket inn på kjøpet. Denne bevisbyrden er ikke oppfylt. Flertallet bemerker at det ut fra det opplyste er noe begrenset hvilke konsekvenser det angitte forholdet har for kjøper, men det hefter uansett en usikkerhet ved at deler av kommunens tomt er beplantet og innlemmet i kjøpers hage. Flertallet finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på at kommunen foreløpig ikke har planer om å initiere flytting av gjerdet/hekken eller endre bruken av arealet. At grensen ikke går der kjøper ut fra terrenget kunne regne med, utgjør etter dette etter flertallets syn en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder hvilket prisavslag kjøper har krav på etter avhl. § 4-12 første ledd, har flertallet vært i tvil om størrelsen på dette. Flertallet finner lite veiledning i de verdivurderinger som er innhentet i saken. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor det særlig er lagt vekt på at konsekvensene av at det beplantede området rent faktisk ikke tilhører kjøpers tomt er begrenset, har flertallet kommet til at kjøper skal tilkjennes kr 60.000 i prisavslag inkludert forsinkelsesrente.

Mindretallet – *Sogn og van der Lagen-Larsen* – viser til at kjøper fikk forelagt flere kartutsnitt ved salget som tydelig viser at grensene til eiendommen ikke samsvarer med det man ser på visning. Kjøper har derfor fått korrekt informasjon om hvor grensene til tomten går. Det er også opp til en interessant å undersøke eiendomsgrensene til en tomt forut for et kjøp. Mindretallet er enige med flertallet i at det er selger som er nærmest til å klargjøre motstriden mellom eiendommens faktiske tomtegrenser når det er misforhold mellom det man ser på visning, og kartutsnitt inntatt i salgsdokumenter. Mindretallet har imidlertid kommet til at forholdet ikke har innvirket på avtalen. Det vises her til at størrelsen på tomten er korrekt opplyst i salgsdokumentene, samt at det er

denne størrelsen takstmann har tatt utgangspunktet i ved verdifastsettelsen av eiendommen. Videre vises det til at eiendommen er solgt under takst, og at det utfra sakens opplysninger er begrenset hvilke konsekvenser dette eventuelt får for kjøper. I forhold til FinKN-2012-402 mener mindretallet at denne skiller seg fra vår sak da det var oppført en garasje på den delen av tomten som viste seg å ikke tilhøre den aktuelle eiendommen.

Når det gjelder oppføringen av den midlertidige idrettshallen på nabotomten, kan en enstemmig nemnd ikke se at det er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til disse planene før salget. Nemnda bemerker at vedtaket om oppføring av den midlertidige idrettshallen ble truffet 24.7.15, altså etter at risikoen for eiendommen var overtatt av kjøper. Selv om det kan fremstå som påfallende at eierne av naboeiendommen til den planlagte idrettshallen ikke var informert om planene før mottaket av nabovarslet, er det ikke fremlagt noen dokumentasjon eller andre bevis som kan tas til inntekt for at selgerne kjente eller måtte kjenne til kommunens planer. Nemnda bemerker i denne forbindelse at den ikke kan legge til grunn at selgerne var medlemmer av velforeningen, eller at selgerne har mottatt informasjon om kommunens planer om oppføring av den midlertidige idrettshallen fra velforeningen. Nemnda finner følgelig ikke at det foreligger en mangel med hjemmel i verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Paal Bjønness (forbrukerrepresentant) og Ingebjørg Kiil (forbrukerrepresentant).