

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-678

9.11.2017

AmTrust Europe Limited

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

Manglende opplysning om bygging på nabotomt — krav om heving fremsatt innen "*rimeleg tid*"? — avhl. §§ 3-7, 4-12 første ledd, og 4-13.

Etter kjøpet av en fritidsbolig fra 2002 i Vindafjord kommune, som ble solgt som den var for kr 3,4 mill. ved kontrakt datert den 20.6.16, oppdaget kjøper at det skulle bygges på en tomt på en høyde bak hytta. Dette ville føre til innsyn og reduserte solforhold. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, og viste til at selger tidligere hadde protestert over utbyggingen til kommunen. Etter en stund ble det også fremsatt et hevingskrav. Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel, og viste bl.a. til at kjøper var gjort kjent med tomten på visning og på kart vedlagt salgsdokumentasjonen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og tilkjente kjøper et forholdsmessig prisavslag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Prinsipalt krav om heving, subsidiært krav om skjønnsmessig prisavslag på kr 300.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav som en følge av opplysningssvikt om utbygging på nabotomt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle eiendommen er en fritidsbolig fra 2002 i Vindafjord kommune. Hytten lå i utkanten av hyttefeltet S som ble regulert til fritidsbebyggelse i 1997. Den 8.2.11 vedtok kommunestyret en reguleringsplan der et tilstøtende område også ble regulert til fritidsbebyggelse. Området mellom de to hyttefeltene ble regulert til friområde, men på et lite høydedrag bak den aktuelle eiendommen ble det regulert inn to nye hyttetomter.

Reguleringsplanen var et resultat av en lengre saksbehandling i kommunen. Selger var blitt varslet om reguleringen og hadde i den forbindelse kontaktet en advokat som tilskrev kommunen flere ganger. I brevene fra selgers advokat til kommunen i 2004 og 2005, fremgikk det blant annet at utbygging på nabotomten ville medføre en betydelig verdiforringelse for eiendommen, noe som ville være et vesentlig kjøpelyte ved et evt. salg. Selgers advokat fremhevet videre store ulemper i form av innsyn på eiendommen og at det ville være skjemmende rent estetisk og topografisk.

I prospektet som ble utarbeidet ved salget av fritidsboligen ble det opplyst at eiendommen lå i et naturskjønt område med praktfull utsikt over Sunnhordlandsbassenget. Prisantydning var kr 3,69 mill. Videre hadde boligen blant annet en usjenert terrasse med sol hele dagen. Det var inntatt et kart over området som inkluderte tomtene på nabohyttefeltet hvor tomt 5 var bebygget med en hytte og merket med "23". Tomt 4 var ikke nummerert. Det var også inntatt et kart fra reguleringsplanen til hyttefeltet.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2002. Selger svarte "*nei*" på følgende spørsmål:

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Eiendommen ble solgt som den var for kr 3,4 mill. ved kontrakt datert den 20.6.16.

Den 27.6.16 ble det sendt ut nabovarsel om bygging på tomt 4. Dette ble ikke sendt til selger.

Overtakelse fant sted den 1.7.16.

Kjøper reklamerte til selskapet den 18.8.16 over at selger ikke hadde informert om at det skulle bygges en ny hytte på baksiden av eiendommen. Kjøper krevde prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Megleren som gjennomførte salget opplyste til selskapet at selger hadde opplyst på fellesvisning om tomt nr. 4 som ikke var bebygget, og at tomten også vises på kartet i salgsoppgaven. Megler bemerket også at det var satt opp et skilt ved veien med oversiktskart over alle tomtene på nabohyttefeltet.

Selger forklarte at kjøper fikk muntlig opplysning på visning om at tomt nr. 4 var solgt, men at en bekjent av selger hadde opplyst at byggeplanene var lagt på is. Selger opplyste også at de hadde klaget på det første forslaget til reguleringsplan, men at størrelsen og adkomstveien til tomt 4 og 5 senere var blitt endret.

Kjøper innhentet en vurdering fra megler V som antok at eiendommen ville blitt solgt for kr 3,4 mill. pluss/minus 5 % dersom det hadde blitt opplyst om byggeplaner på nabotomten. Takstmann K vurderte verdiforringelsen til kr 200.000.

Kjøper har vist til at krav om heving første gang ble fremsatt 24.3.17, men dette er ikke dokumentert. Kjøper fremsatte krav om heving i brev til selskapet datert 29.5.17, jf. avhl. § 4-13.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving, jf. avhl. § 4-13. Kjøper har anført at det forelå et vesentlig avtalebrudd da hytten, som følge av utbyggingen på nabotomten, ikke lenger lå usjenert til, samt at solforholdene var forringet. Forholdet kunne ikke avhjelpes ved et prisavslag og selger hadde opptrådt svikaktig. Kjøper var enig i at hevingskravet var fremsatt for sent, men anførte at unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-13 andre ledd annet punktum kom til anvendelse.

Kjøper fremsatte subsidiært krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 som følge av mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, da selger verken hadde opplyst om reguleringsplanen eller de konsekvensene bygging på nabotomten ville få.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel som følge av opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet har vist til at kjøper ble gjort kjent med eksistensen av tomt 4 både på visning og på kart inntatt i salgsdokumentasjonen. Selger var ikke kjent med konkrete planer om bygging på tomten på salgstidspunktet. En eventuell opplysningssvikt hadde uansett ikke virket inn på avtalen.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse i saken hvor kjøper fikk medhold. Sekretariatet fant at det ikke var grunnlag for heving av kjøpet, og viste til at hevingskravet ikke var varslet tidsnok, jf. avhl. § 4-13 andre ledd. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 85.000, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Kjøper har påklaget avgjørelsen til nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at hevingskravet er fremsatt for sent. Fristen tok til å løpe 1.10.16, og ble (slik saken er dokumentert for nemnda) først avbrutt ved erklæring 29.5.17. Kravet om heving er da ikke fremsatt innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-13 andre ledd. Unntaksregelen i bestemmelsens andre punktum har — som fremholdt av sekretariatet — et strengt skyldkrav. Nemnda kan ikke se at det er godtgjort at dette kravet her er oppfylt.

Sekretariatet kom til at det forelå en relevant opplysningssvikt fra selgers side om muligheten for utbygging på den aktuelle nabotomten, og at denne svikten innebar en mangel etter avhl. § 3-7. Denne avgjørelsen er ikke angrepet fra selskapets side, og at det foreligger en slik mangel legges derfor til grunn ved behandlingen av kravet om prisavslag.

Prisavslaget må fastsettes skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. I uttalelsen fra takstmann K fremlagt av kjøper ble verdiforringelsen på grunn av den aktuelle utbyggingen skjønnsmessig satt til kr 200.000. I en uttalelse fra megler V fremlagt av kjøper anslås det at eiendommen etter utbyggingen vil ha en salgsverdi på kr 3.400.000, pluss/minus 5 % — som tilsvarer det beløpet som kjøper betalte. Nemnda bemerker at uttalelser som tidligere er avgitt på selgers vegne til kommunen i forbindelse med planer om utbygging på det aktuelle området, taler for at det her foreligger en verdireduksjon av ikke helt ubetydelig størrelse. Nemnda finner at prisavslaget bør settes til kr 100.000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).