

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-111

12.2.2018

Protector Forsikring ASA

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

Fritidseiendom — klausuleringsbestemmelser — gitt tilstrekkelige opplysninger? — avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En fritidseiendom i Melhus kommune oppført i 1933 ble solgt "som den er" for kr 1.650.000 ved kjøpekontrakt av 3.4.17. Fritidseiendommen var beliggende i nedbørsfeltet til drikkevannskilden B og var dermed underlagt strenge klausuleringsbestemmelser. I forkant av kjøpet ble gjeldende klausuleringsbestemmelser fremlagt. Etter overtakelsen ble kjøper kjent med at selger hadde vært i en rettslig prosess mot kommunen. Ved skjønn avsagt kort tid før salget hadde selger blitt tilkjent erstatning som følge av at klausuleringsbestemmelsene hadde et generelt forbud mot oppføring av bygninger på eiendommen, og at dette kunne hindre tilbakeføring av bygningsmassen i tilfelle brann eller annen totalskade. Videre ble det avdekket at fritidseiendommen lå i et LNFR-område. Kjøper anførte at det forelå en mangel da det var tilbakeholdt opplysninger om gjenoppbyggingsforbudet ved totalskade og at eiendommen lå i et LNFR-område. Selskapet avviste ansvar, og viste til at kjøper fikk de aktuelle klausuleringsbestemmelsene før kjøpet. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, under henvisning til opplysningene som ble gitt om eiendommen ved salget. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 250.000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum som følge av:

1. Klausuleringsbestemmelser: Gjenoppbyggingsforbud ved brann eller annen totalskade
2. LNFR-område: Søknadsplikt ved vedlikehold

Den aktuelle saken omhandler en fritidseiendom oppført i 1933. Eiendommen var beliggende i nedbørsfeltet til drikkevannskilden B, kun få meter fra vannkanten. Området var derfor underlagt strenge negative servitutter (klausuleringsbestemmelser) som la begrensninger for bruk og utnyttelse av eiendommen.

Vedrørende klausuleringsbestemmelsene ble det i salgsprospektet opplyst at:

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger til i nedbørsfeltet til drikkevannskilden B. Det er viktig at man gjør seg kjent med klausuleringsbestemmelser i nedbørsfeltet. Det anbefales videre at man besøker (...) nettsider for ytterligere informasjon: (...)

I selgers egenerklæringsskjema hadde selger svart "ja" på spørsmålet "*Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlige vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?*". Selger hadde videre bemerket at:

Foreligger klausuleringsbestemmelser ifm M (...) prosjektet. Disse kan fortsatt bli endret. Nærmeste nabo skal flytte båthuset sitt ved siden av båthuset på denne eiendommen

Før avtaleinngåelse fikk kjøper overlevert de aktuelle klausuleringsbestemmelsene. I

"Klausuleringsbestemmelser i nedbørfeltet til B (...)" § 1-8 var det opplyst:

Det er forbudt med tiltak som oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Det er ikke i strid med dette forbudet å utføre

- ordinært vedlikehold av bygninger, konstruksjoner og anlegg
- tiltak for å oppfylle krav i klausuleringsbestemmelsene
- tiltak knyttet til det offentlige drikkevannsanlegget

Vannverkseier kan gi dispensasjon fra forbudet, forutsatt at tiltaket ikke vurderes å være i strid med drikkevannsinteressen.

Salgsoppgaven inneholdt for øvrig ingen opplysninger om at eiendommen lå i et LNFR-område.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 3.4.17. Kjøpesum var kr 1.650.000.

Kjøper ble etter overtakelsen kjent med at selger hadde vært i en rettslig prosess mot kommunen. Ved skjønn avsagt kort tid før salget hadde selger blitt tilkjent kr 75.000 i erstatning som følge av at oppføringsforbudet i klausuleringsbestemmelsenes § 1-8 kunne hindre tilbakeføring av bygningsmassen i tilfelle brann eller annen totalskade. Retten vektla bl.a. usikkerheten som forelå ved at det ikke ville bli gitt dispensasjon fra forbudet, og det ble ansett mer sannsynlig at det ikke ville bli gitt dispensasjon for eiendommene som lå nærmere enn 50 meter fra innsjøen, slik som kjøpers eiendom, enn for de som lå utenfor. Erstatningen var begrunnet i verditapet som gjenoppbyggingsforbudet medførte ved et evt. videresalg. Fra skjønnet hitsettes:

Når det gjelder tiltaksbestemmelsen mener retten at det også i forhold til fritidseiendommene innebærer ekspropriasjonsvedtaket et inngrep som begrunner erstatning for det verditapet i salgsverdi som ligger i den usikkerhet som er til stede mht. muligheten for at gjenoppbygging etter brann eller annen total ødeleggelse nektes.

Det ble videre avdekket at eiendommen var beliggende i et LNFR-område. Kjøper innhentet uttalelse fra kommunen hvor det fremgikk at reguleringen medførte søknadsplikt for mindre tiltak. Selskapet innhentet imidlertid en uttalelse fra Fylkesmannen som tilbakeviste at mindre tiltak som alminnelig vedlikehold utløste søknadsplikt i LNFR-områder.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det var tilbakeholdt og gitt mangelfulle opplysninger om klausuleringsbestemmelsenes innhold, tidligere tvist med kommunen og at eiendommen lå i et LNFR-område. Det er fremsatt krav om prisavslag på kr 250.000 etter avhl. § 4-12 første ledd, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og vist til at klausuleringsbestemmelsene ble fremlagt ved salget, at selger ikke hadde noen opplysningsplikt om tidligere tvist med kommunen og at LNFR-reguleringen ikke hadde noen negativ konsekvens utover de allerede opplyste klausuleringsbestemmelsene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 hva angikk gjenoppbyggingsforbudet, og viste til at det ikke var opplagt at en alminnelig kjøper ville forstå at forbudet også omfattet gjenoppføring etter brann eller annen totalskade. Ettersom innholdet og rekkevidden av forbudet

hadde vært fullt ut kjent for selger, hadde han all oppfordring til å gi klare og fullstendige opplysninger om forholdene, jf. bl.a. FinKN-2016-021. Vedrørende LNFR-reguleringen kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser blant annet spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, da selger ikke opplyste om et skjønn som ble avhjemlet fire måneder før salget, og som omfattet den aktuelle fritidseiendommen. Skjønnen gjaldt fastsettelse av erstatning for ekspropriasjon av rettigheter (klausulering) for blant andre eiere av fritidseiendommer som helt eller delvis er beliggende i nedbørsfeltet til en drikkevannskilde. Selgeren i den foreliggende saken ble ved skjønnen tilkjent kr 75.000 i erstatning.

I klausuleringsbestemmelsenes § 1-8 heter det at *"det er forbudt med tiltak som oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom"*. Det kan i henhold til klausuleringsbestemmelsene gis dispensasjon fra forbudet forutsatt at tiltaket ikke ble vurdert å være i strid med drikkevannsinteressen. Nemnda forstår kjøper slik at det anføres at forståelsen av klausuleringsbestemmelsens § 1-8 i stor grad ble klarlagt ved skjønnen, og at det følgelig skulle ha vært opplyst om dette ved salget.

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

Flertallet, Nygaard, Sogn, Skramstad, Olsen og van der Lagen Larsen, bemerker innledningsvis at de nye klausuleringsbestemmelsene i sin helhet var vedlagt salgsdokumentasjonen. Videre var det i prospektet opplyst at eiendommen ligger i nedbørsfeltet til en drikkevannskilde, og at det var viktig at kjøper kjente innholdet av klausuleringsbestemmelsene. Det var også anbefalt at kjøper gjorde seg kjent med informasjonen fra kommunen på internett vedrørende den aktuelle drikkevannskilden. Etter flertallets skjønn var det etter dette i salgsdokumentasjonen på en tydelig måte opplyst om de aktuelle klausuleringsbestemmelsene, og kjøper hadde en klar oppfordring til å undersøke innholdet av disse.

Videre viser flertallet til at det ut fra en tolkning av ordlyden i § 1-8, er nærliggende å legge til grunn at det hefter usikkerhet ved om det vil bli gitt tillatelse til oppføring av ny bygning, konstruksjon eller anlegg dersom den eksisterende ødelegges i brann, etc.

I skjønnen het det blant annet følgende om den aktuelle bestemmelsen:

Når det gjelder tiltaksbestemmelsen mener retten at det også i forhold til fritidseiendommene innebærer ekspropriasjonsvedtaket et inngrep som begrunner erstatning for det verditapet i salgsverdi som ligger i den usikkerhet som er til stede mht. muligheten for at gjenoppbygging etter brann eller annen totalt ødeleggelse nektes. For tiltak som går på andre endringer og utvidelser mener retten at inngrepet er innenfor det man måtte forvente som en konsekvens av samfunnsutviklingen og de stadig skjerpede krav til drikkevannssikkerhet. (...) Retten viser også til at det synes som et gjennomgående trekk i skjønnen fra 1970 at det ble gitt erstatninger for reduserte muligheter for utvidelser. (...) Allerede i skjønnsforutsetningene i 1970 skjønnen synes det lagt betydelig vekt på å hindre økt aktivitet i nedbørsfeltet.

Som det fremgår av skjønnen, gjelder det fastsettelse av erstatning for ekspropriasjon av rettigheter for blant andre selgeren i den foreliggende saken. Skjønnen gjaldt med andre ord hvilke konsekvenser en endret rettighetssituasjon skulle ha i forholdet mellom kommunen, som vannverkseier, og de private partene. Selv om skjønnsretten omtaler klausuleringsbestemmelsenes § 1-8 og hvordan retten forstår bestemmelsen i lys av de spørsmål skjønnsretten har fått seg forelagt, kan ikke nemnda se at skjønnsretten gir noen endelig avklaring på hvordan bestemmelsen skal forstås og praktiseres ut over hva som fremgår av en tolkning av ordlyden i § 1-8.

På denne bakgrunn kan flertallet ikke se at selger skulle ha opplyst om skjønnet ved salget av fritidseiendommen, og det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Mindretallet, Asak Oftedahl og Sørлие, bemerker at det for en alminnelig kjøper ikke fremstår som klart at forbudet mot *"oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger ..."*, også innebærer et forbud mot gjenoppbygging ved brann eller annen totalskade. Det fremgår tydelig av skjønnet at erstatningsutmålingen nettopp er begrunnet i *"det verditapet i salgsverdi som ligger i den usikkerhet som er til stede mht. muligheten for at gjenoppbygging etter brann eller annen total ødeleggelse nektes"*. All den tid skjønnet ble fastsatt relativt kort tid forut for salget, legger mindretallet til grunn at innholdet og rekkevidden av forbudet må ha vært fullt ut kjent for selger. Selger hadde derfor etter mindretallets syn en klar oppfordring til å gi klare og fullstendige opplysninger om skjønnet og forbudets praktiske konsekvenser for adgangen til gjenoppbygging på eiendommen. Mindretallet er videre av den oppfatning at man kan gå ut i fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt til kjøper. Etter mindretallets syn foreligger det derfor en mangel etter avhl. § 3-7.

En samlet nemnd er for øvrig enig med kjøper i at det i salgsdokumentasjonen burde ha vært opplyst om at eiendommen ligger innenfor LNFR-området, jf. avhl. § 3-7, jf. også eiendomsmeglingsloven § 6-7. Slik saken er opplyst, kan nemnda imidlertid ikke se at LNFR-området har negativ betydning for eiendommen ut over det som allerede følger av klausuleringsbestemmelsene og som kjøper var kjent med ved salget. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

For ordens skyld bemerker en samlet nemnd at den heller ikke kan se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis 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), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).