

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-662

1.10.2018

AmTrust Europe Limited

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

Riving av garasje som en følge av utbygging av sykkelvei – heftelse på eiendommen – gitt tilstrekkelige opplysninger før salget? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo fra 1986 ble solgt "som den er" for kr 5,25 mill., og overtatt av kjøper 30.11.16. I forkant av salget var det blant annet opplyst at boligen disponerte garasjeplass i rekke med elektrisk port. Det ble også opplyst at det forelå et varsel om regulering av ny sykkelsti langs veien ved boligen, samt utbygging av en annen vei like ved boligen. I prospektet var det opplyst at *"slik planene fra kommunen om ny trase er nå, skal garasjeplassen ikke bli berørt"*. Noen måneder etter overtakelsen mottok kjøper innkalling til ordinært sameiermøte. Av innkallingen fremgikk det at sameiet kunne bli pålagt å rive garasjene for egen regning. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt og gitt ufullstendige og uriktige opplysninger om planene for veiutvidelsen og konsekvensene av disse. Selskapet avviste kravet og viste til at selger ikke hadde hatt ytterligere opplysninger om planene for veibyggingen. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag for verdiforringelsen på kr 220 000 samt utgifter til fagkyndig bistand på kr 6 250. Kjøper krever også erstatning for advokatbistand på kr 98 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av riving av garasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en 3-roms leilighet i Oslo oppført i 1986. I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en meget pen og lys leilighet, med garasjeplass. Det fremgikk videre av prospektet:

Med leiligheten følger en enkeltgarasje i rekke elektrisk portåpner og strømuttak. Oppmerkede gjesteparkeringsplasser. Forøvrig vanlig gateparkering etter gjeldende regler.

...

Enkel adkomst fra parkeringsplassene med ved f.eks. komme til med barnevogn og handlevarer. Kan låse seg inn også fra terrassen.

...

En garasjeplass i rekke med elektrisk port

Under punktet *"reguleringsmessige forhold"* var det opplyst:

Eiendommen er regulert til bolig. Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kart og reguleringskart er vedlagt i prospektet. Det bygges på nabotomten i (...). Det skal bli omsorgsboliger i et to etasjers bygg. Mottatt varsel om oppstart av planarbeid gang/sykkelvei og kollektivfelt (...) Slik planene fra kommunen om ny trase er nå, skal garasjeplassen ikke bli berørt. Konferer megler

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om:

1 garasjeplass i felles garasje.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "ja" på spørsmål om selger hadde kjennskap til *"forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser"*. I tillegg hadde selger opplyst følgende:

Varsel om regulering av ny sykkelsti langs (...) og oppføring av (...).

Selger svarte "nei" på følgende spørsmål i egenerklæringsskjemaet:

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

...

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

I salgsoppgaven var et dokument med overskriften *"salg av eiendommen (...) i Oslo"* inntatt som vedlegg. I dokumentet var det et punkt om *"vedtak om endring i fellesutgiftene, eller andre vedtak som kan ha interesse for ny eier"*, hvor det fremgikk:

Det pågår byggearbeid på nabotomt, (...) hvor det bygges omsorgsboliger (...). Mottatt varsel om oppstart av planarbeid gang/sykkelvei og kollektivfelt.

Vedlagt salgsoppgaven var også protokoll fra ordinært sameiermøte i sameiet i 2016, hvor selger var møteleder. Her fremgikk det blant annet:

Veisak (...): Det er knyttet usikkerhet til om dette vil bli gjennomført.

Utbygging av (...): Også her er det knyttet usikkerhet til fremdriften.

Det var også et dokument i salgsoppgaven med overskriften *"Oppslag eiendom med rettigheter"*. Under punktet *"servitutter i grunn"* var det blant annet opplyst:

10.06.1988 (..) Best om garasje/parkering

...

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.9.16.

Kjøper sendte e-post til selger den 14.10.16:

I tillegg så jeg at det var kommet nye dokumenter i plan- og byggesaken: (...).

Det ser heldigvis ut til at det akkurat er tatt hensyn til garasjen, men at det midlertidige anleggsområdet kan komme til å gå "over" garasjen. Jeg ser at du har hatt litt dialog med de tidligere i prosessen, er det noe du følger opp inntil vi tar over? Eller ønsker du at jeg plukker opp tråden med de? Jeg er litt opptatt av å prøve det vi kan, for å påvirke de til å ta hensyn til garasjen :)

Boligen ble overtatt av kjøper 30.11.16. Det ble ikke gjort påtegninger i overtakelsesprotokollen.

Noen måneder etter overtakelsen mottok kjøper innkalling til ordinært sameiermøte. I innkallingen datert 6.4.17 lå årsberetningen for 2016 hvor det blant annet fremgikk:

Utbygging av tomt (...)

Det har siden før oppstart og i hele byggeperioden vært tett kontakt med utbygger J AS. Hele prosjektet ble forsinket da fyllmassen måtte behandles som spesialavfall, men de har tatt igjen etterslepet. Det er forventet at de er helt ferdige i begynnelsen av juni og bygget tas i bruk fra 1. juli. De fikk låne litt av tomten vår mot at de bygde en redskapsbod/uthus til oss. Tomten skal tilbakeføres med plen og gjerdet skal settes opp igjen.

...

(..) - utbygging av kollektivfelt (..)

Det har ikke skjedd noen vesentlige endringer i denne saken siden det ble tatt opp på årsmøtet 2016. Det ser ut til at de har falt ned på et forslag hvor støyskjermen flyttes slik at den går i flukt med den nederste garasjen. Om de vil pålegge oss å rive er usikkert. I forbindelse med at det ble gitt tillatelse til å bygge de nederste syv garasjene ble det tinglyst en heftelse som sier at dersom de skal utvide veien må vi for egen regning rive de nederste garasjene.

Kjøper reklamerte da til selger og megler den 19.4.17. Megler viste til at det var opplyst om forholdet i salgsdokumentene i utskriften "*Oppslag eiendom med rettigheter*".

Kjøper oppdaget at beboere i området hadde hatt innsigelser mot planene. Nabo AB. skrev i e-post av 9.12.15 til kommunen:

Vi har fått et varsel om oppstart av planarbeid, det dreier seg om bygging av kollektivfelt og egen sykkelvei (i tillegg til gangfeltet) langs (...). Dette vil ha innvirkning på vår eiendom og i verste fall våre garasjer.

De 7 nederste garasjene er oppført med anmerkning fra veisjefen i Oslo om at de må rives for eiers regning og uten erstatning hvis veien skal bygges ut, dette er betingelsen for at bygningstillatelse ble gitt og er tinglyst i 1987.

Av notatet s.5 som er tilgjengelig på Plan- og bygningsetaten sine nettsider står det at "tiltaket ikke vil berøre bebyggelse".

Vi føler informasjonen her er tvedtydig. Hva er riktig?

Fint om du kunne gitt oss informasjon her da dette vil ha store økonomiske konsekvenser for oss både med tanke på verditap, samt at vi må ta kostnaden ved riving selv.

Nabo MMG. skrev i e-post til kommunen den 11.12.15 at rivingen av 7 av garasjene ville påvirke både beboerne og hele lokalsamfunnet, og viste til at det ikke var tilstrekkelig parkeringskapasitet i området.

I august 2017 ble planforslaget sendt ut av plan- og bygningsetaten. I planforslaget fremgikk det blant annet:

Konsekvenser

(..) De viktigste konsekvensene for lokalbefolkningen er grunnnerverv langs begge sidene av veien, mest på nordsiden av krysset (...).

Støyskjermene som erstattes må flyttes innover på eiendommene. Trær og vegetasjon som berøres vil erstattes med ny vegetasjon, som på sikt vil gjenspeile dagens grøntpreg. Naboene til (...), på sørsiden mister biladgang til de to nordligste garasjeplassene. En del av garasjeanlegget ligger utenfor byggegrensen og er oppført etter midlertidig dispensasjon fra vegmyndighet/ er forutsatt revet ved behov.

...

For garasjen lengst nord i garasjeanlegget (...) vil de to nordligste garasjene (se figur) ikke lenger kunne brukes til bilparkering på grunn av innsnevring av manøvreringsarealet foran garasjen.

...

Ut fra opplysningene i saken vil ikke eierne ha rett på erstatning for dette tapet, jf. at garasjen er bygget utenfor regulerte byggegrense mot (...).

Det fremgikk av planforslaget at selger også hadde kommet med innspill vedrørende utbygging av sykkeltrasé og kollektivfelt.

I oktober 2017 fikk kjøper kjennskap til at planforslaget ble vedtatt og at veiutvidelsen dermed hadde blitt godkjent av kommunen.

Kjøper engasjerte takstmann EK. som i rapport datert 17.10.17 konkluderte med at *"verdiforringelsen ved salg vurderes til å være kr 220 000"*.

Selger har forklart at de på salgstidspunktet ikke hadde informasjon utover det som fremgikk på plan- og bygningsetatens sider, og at det da så ut til at det var tatt hensyn til garasjene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og har vist til at selger hadde gitt ufullstendige og uriktige opplysninger om planene for veiutvidelsen og innholdet samt konsekvensene av disse. Kjøper har forklart at de ikke var kjent med at riving av garasjen måtte gjøres på egen regning og at garasjen ikke ville bli erstattet. Kjøper viste til at selger i flere år hadde vært styreleder i sameiet, og at saken hadde vært velkjent for styremedlemmene. Selger hadde derfor ingen grunn til å være uvitende om dette. I tillegg ble det anført at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og kjøper viste til den dokumenterte verdiforringelsen, og at det var begrenset med parkeringsmuligheter i området.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verdiforringelsen på kr 220 000, samt krav om utgifter til fagkyndig bistand på kr 6 250, og krav om erstatning for advokatbistand på kr 98 000, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke satt med viktig informasjon om innholdet av planen og virkningen av denne. Selger hadde hatt samme informasjon som kjøper. Selskapet viste til at det var opplyst om heftelser på eiendommen samt utbyggingsplaner i salgsoppgaven. Det ble også opplyst under reguleringsmessige forhold at slik planene så ut på daværende tidspunkt, skulle garasjeplassen ikke bli berørt, og etter selskapets syn hadde kjøper overtatt denne risikoen. Garasjeplassen tilhørte sameiet, og kjøper hadde ingen berettiget forventning om kompensasjon dersom garasjeplassen ble berørt av planen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet la til grunn at kjøper hadde blitt opplyst om forholdet i forkant av kjøpet, og kom dermed under tvil frem til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget av boligen om mulige konsekvenser for deler av sameiets garasjer av et pågående planarbeid, herunder om en heftelse som påhvilde garasjene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Planarbeidet gjaldt ny sykkelsti langs veien ved boligen samt utbygging av en annen vei ved boligen.

Nemnda viser til at det i salgsdokumentene var opplyst om en heftelse som omhandler garasje/parkering på eiendommen ved at det var lagt ved utskrift fra Statens Kartverk *"Oppslag eiendom med rettigheter"*. I prospektet var det vist til denne utskriften i vedleggslisten. Samtidig var det i egenerklæringsskjemaet krysset av *"nei"* på spørsmålet om selger kjenner til *"om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen"*. I egenerklæringen var det også svart benektende på om det er *"andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (for eksempel rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler"*. Det er følgelig en viss motstrid mellom utskriften fra Kartverket og opplysningene i egenerklæringsskjemaet.

I sekretariatets vurdering heter det:

Imidlertid fremgår det av salgsoppgaven at *"slik planene fra kommunen om ny trase nå er, skal garasjeplassen ikke bli berørt. Konferer megler"*. Kjøper ble med dette informert om at planene kunne ha betydning for garasjeplassen, uten at det fremgikk nærmere hva dette omhandlet. Kjøper ble videre

oppfordret til å kontakte megler vedrørende dette. Sekretariatet vil bemerke at slik saken er opplyst for oss, finnes det ikke holdepunkter for at opplysningene i salgsoppgaven var uriktig på daværende tidspunkt.

Flertallet – bestående av Nygaard, Sogn, Skramstad og Ravndal – bemerker:

Flertallet deler sekretariatets vurderinger på dette punktet. Videre viser flertallet til den etterfølgende korrespondansen mellom kjøper og megler. Korrespondansen er riktignok etter kontraktsigneringen, og således etter skjæringstidspunktet for selgers opplysningsplikt, men den bærer preg av at kjøper var kjent med planene for veiutbygging og at disse kunne ha konsekvenser for disponeringen av sameiets garasjer.

Det følger av fast nemndspraksis at kjøper har overtatt risikoen for utvikling av forhold som kjøper har fått opplysninger om i forkant av kjøpet. Slik denne saken ligger an, og under henvisning til at nemndas saksbehandling er skriftlig, har flertallet – dog under noe tvil – kommet til at selger og megler ikke har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget. Ideelt sett burde selger etter flertallets skjønn, i større grad ha tydeliggjort at det forelå en heftelse på garasje/parkeringen på eiendommen, og gjerne også hva denne innebar. Det er imidlertid det totale opplysningsbildet som er avgjørende ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I salgsdokumentasjonen var det – ved opplysningen fra Statens Kartverk som det var vist til i salgsprospektet og vedlagt dette – opplyst at det var heftelser ved garasje/parkeringen. Kjøper hadde med dette fått informasjon om at det var restriksjoner av en eller annen karakter på garasjen/parkeringen, og fått en oppfordring til å skaffe ytterligere informasjon i den grad det var ønskelig. Dette gjelder særlig fordi det i salgsdokumentasjonen var fremholdt at utbyggingsplanene, slik de fremsto på salgstidspunktet, ikke berørte disponeringen av garasjene. I dette lå en mulighet for at dersom planene ble endret under kommunens behandling av saken, slik de også ble, kunne det påvirke utnyttelsen av garasjene.

Flertallet er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Flertallet kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som sekretariatet, legger flertallet til grunn at kjøper ble opplyst om risikoen for at garasjen kunne bli revet i forkant av kjøpet. At kommunen har vedtatt byggeplanene, og at disse berører disponeringen av enkelte av sameiets garasjer, er i tråd med den risikoen kjøper aksepterte ved kjøpet. Flertallet kan følgelig ikke se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – bestående av Grannes og Hafnor – bemerker:

Mindretallet har vurdert de motstridende opplysningene i utskriften fra Kartverket og opplysningene i egenerklæringsskjemaet annerledes enn flertallet. Mindretallet viser til at selger i sin egenerklæring har svart benektende, og uriktig, på at det forelå heftelser eller tinglyste forhold ved eiendommen som det kunne være relevant for kjøper å vite noe om. I en slik situasjon kan det vanskelig fremstå som klart for en alminnelig kjøper at overskriften "*Bestemmelser om garasje*" i utskriften fra Kartverket refererer til en tinglyst heftelse om at en eventuell riving av garasjene skal skje på sameiernes bekostning.

Det er videre dokumentert at sameierne forut for salget av den aktuelle boligen i 2016 var godt kjent med heftelsen knyttet til garasjen. Slik saken er dokumentert for nemnda, legger mindretallet til grunn at dette også gjaldt selger, som leder for sameiets styre. Selger hadde derfor etter mindretallets syn en klar oppfordring til å gi fullstendige opplysninger om forholdene knyttet til garasjen.

Avhl. §§ 3-7 og 3-8 krever ikke at risikoen har materialisert seg, jf. ordlyden "*verka inn på avtala*". Vurderingen av om et forhold har virket inn på kjøpsavtalen, skal knyttes til tidspunktet for

inngåelse av avtalen. Det er mindretallets oppfatning at det aktuelle forhold var egnet til å innvirke på kjøpsavtalen som ble inngått i 2016. Etter mindretallets syn foreligger det derfor en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

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), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).