

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-880

29.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Utbygging av nasjonalt beredskapssenter – selgers og meglers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Et rekkehus i Oppegård kommune fra 1970 ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill. ved budaksept 31.10.16 og overtatt av kjøper 15.12.16. En tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var planlagt å bygge et beredskapssenter i nabokommunen. Kjøper mente at selger og megler måtte ha kjent til dette før salget, og anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt. Kjøper viste bl.a. til flere oppslag i lokalavisen i perioden fra august til oktober 2016. Beredskapssenteret ville ifølge kjøper medføre støy, og kjøper fremsatte krav om heving av kjøpet, subsidiært krav om prisavslag. Selskapet avviste kravet, og anførte at hverken selger eller megler hadde vært kjent med utbyggingsplanene før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Prinsipalt krav om heving og erstatning, subsidiært krav om prisavslag for verditap på mellom kr 300 000 og kr 610 000, i tillegg til krav om kostnad til fagkyndig bistand på kr 24 154 samt advokatbistand på kr 101 500.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus på Tårnåsen i Oppegård kommune oppført i 1970.

I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om følgende:

Meget barnevennlig med fine lekearealer på indre gårdstun.

Under punktet for "*områdebeskrivelse*" var det opplyst:

Se forøvrig nyttige linker med informasjon om Oppegård kommune. www.oppegard.kommune.no
www.kolben.no | www.kolbotntorg.no www.kolbotnil.no

I verdi- og lånetaksten var det opplyst:

Tur og friområde ligger rett i nærheten.

Egenerklæringsskjemaet var utfylt 16.10.16, og selger hadde krysset av for "*nei*" på spørsmål om selger kjente til "*reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill. ved budaksept 31.10.16. Kjøpekontrakten ble signert 4.11.16, og boligen ble overtatt av kjøper 15.12.16.

Kjøper har forklart at de flyttet inn i boligen i desember 2016. Kjøperne ventet da tvillinger og hadde en to år gammel sønn. Tvillingene ble født prematurt 3.2.17, syv uker før termin, noe som medførte at mor og tvillingene var innlagt på sykehus en tid etter fødselen. Tiden etter dette var krevende for kjøperne, og de hadde begrenset med muligheter for å følge med på hvilke planer som ble lagt for beredskapssenteret i nærområdet. Kjøper forklarte videre at de først forsto at de ville få beredskapssenteret som nabo da de deltok på et informasjonsmøte holdt av Justisdepartementet den 13.6.17. Det ble reklamert til selskapet 29.6.17.

Kjøper fremla etter dette dokumentasjon som viste dekningen av beredskapssenteret og plasseringen av dette i tiden før salget.

Kjøper fremla artikler fra lokalavisene, som viste at saken om plasseringen av beredskapssenteret på Taraldrud hadde blitt omtalt den 30.8.16, 23.9.16, 28.9.16, 21.10.16, 24.10.16, 31.10.16 og 2.11.16. I artiklene ble det bl.a. uttrykt bekymring for friluftsområder og støypåvirkning.

Kjøper viste videre til "*Statlig reguleringsplan med konsekvensutredning for Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud, Ski kommune*" utarbeidet av Justis- og beredskapsdepartementet datert 24.10.16, hvor det bl.a. fremgikk:

Regjeringen har besluttet at videre forprosjektering av Politiets nasjonale beredskapssenter skal avgrenses til Taraldrud i Ski kommune. Anlegget skal samle Helikoptertjenesten, Beredskapstroppen, Bombegruppen og Krise- og gisselforhandlertjenesten, som i dag er lokalisert på tre ulike steder i Oslo-området.

...

Planområdet ligger på Taraldrud i Ski kommune og grenser til Oppegård kommune i vest. Hele planområdet ligger i Marka. Planområdet er delt i to av E6, og består hovedsakelig av landbruksareal og noe bebyggelse i vest og skogsareal på Taraldrudåsen i øst. (..) Det går flere turveier og skiløyper fra Oppegård og over E6 til Sørmarka. Disse turveiene vil bli bevart. Nærmeste boligbebyggelse er Ødegården, Hellerasten, Sofiemyr og Tårnåsen i vest, og Bjørndal i nord.

Kjøper fremla også notatet "*PNB – Nye forbedrede støydempingstiltak og støysonekart*" fra R. Prosjekt AS datert 14.8.17. Avslutningsvis i notatet fremgikk det:

Med alle de støydempende tiltakene som nå er lagt til grunn for beregningene, vil situasjonen bli som følger: En stor andel av skuddene på skytebanene vil ha så lavt støynivå ved den omkringliggende støyfølsomme bebyggelsen og skogområdene i nærheten, at det anslås at 80-90 % av det totale antallet skudd som vil bli avfyrt på beredskapssenteret ikke vil bli registrert som støy ved den støyfølsomme bebyggelsen og skogområdene omkring. Med basisscenariot lagt til grunn, samt det at 2/3 av skytingen skjer utendørs, innebærer dette at den opplevde støyen utgjøres av rundt 100 000 skudd årlig, som alle har nivåer godt under aktuell grense for maksimalstøy.

I et udatert informasjonsbrev med tittelen "*Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud*" fremgikk blant annet:

Etter å ha vurdert et stort antall ulike tomter, besluttet regjeringen høsten 2016 at beredskapssenteret skulle legges til Taraldrud. Stortinget hadde ikke merknader til tomtevalget. Forslag til reguleringsplan var på høring våren 2017, og planen ble vedtatt i august 2017.

...

Friluftsliv

Det vil fortsatt være fullt mulig å bruke friluftsområdene på begge sider av E6 til friluftsliv. Utfartsveier og hovednett av løyper og stier vil bli opprettholdt. Det vil også bli bygget en ny turveibro over adkomstveien til beredskapssenteret fra Taraldrudkrysset. Denne vil bli knyttet til Eksisterende turbro over E6, og dermed kunne erstatte dagens skitrasé under E6.

Ikke farlig for omgivelsene

All trening ved senteret vil skje under kontrollerte og skjermede forhold. Sikkerhetsmessige forhold knyttet til skytebaner er regulert gjennom en egen forskrift. Aktivitetene ved senteret utgjør ingen fare for omgivelsene.

Andre effekter for nærområdet

Beredskapssenteret vil gi Ski kommune flere hundre nye arbeidsplasser, og vil på sikt føre til mange nye innbyggere i særlig Oppegård. Dette vil gi positive økonomiske ringvirkninger. Senteret vil også bli et kompetansesenter for politiet generelt, og dermed trekke besøkende til de to kommunene.

Politidekningen i området vil bli svært god, og bidra til å trygge nærområdet. Det vil være svært rask responstid ved eventuelle alvorlige hendelser som krever inngripen fra de nasjonale beredskapsressursene.

Det er besluttet å sette av 7-8 millioner kroner til kompenserende tiltak rettet mot barn og unges bruk av marka på dagtid. Midlene vil fordeles i samråd med kommunene og berørte skoler og barnehager. Også speiderbevegelsen vil bli involvert.

Høringsinnspill

Regjeringen har lagt betydelig vekt på høringsinnspillene og har lagt vekt på å imøtekomme kravene fra kommunene. Dette gjelder særlig tiltak for å begrense støy fra senteret.

Kjøper engasjerte takstingeniør MH. til å vurdere hvilken betydning det hadde for boligens markedsverdi at beredskapssenteret ble lagt i boligens nærområde. I rapport datert 23.4.18 fremgikk:

Som følge av opplysningene om beredsskapssenteret er undertegnede av den klare oppfatning om at dette vil gjøre at flere potensielle budgivere vil unnlate å legge inn bud dersom disse opplysningene hadde vært fremlagt i salgsopplysninger.

Undersøkelser viser tegn til at området som berøres av/grenser til støysoner og som kan tenkes å bli berørt av planene har hatt en lavere verdistigning enn øvrige områder i kommunen.

Forringelse av turområder og turterreng anses som et generelt verdireduserende forhold.

Usikkerhet rundt konsekvenser av planlagte tiltak anses generelt å ha større betydning for kjøperes betalingsvilje enn forholdene har etter at de er ferdigstilt og konkrete konsekvenser er synliggjort.

Konkret verditap er ikke beregnet i rapporten.

Selger opplyste at hverken selger eller megler var kjent med etablering og lokalisering av beredskapssenteret. Selger har via selskapet forklart at de ikke var kjent med den fremlagte informasjonen. Det ble først prat om dette i den etterfølgende perioden av budaksept, som følge av at planene ble mer allment kjent. Det forelå kun begrenset informasjon om at politiet skulle etablere en form for anlegg, uten at man visste noe om omfanget eller innholdet av dette prosjektet.

Megler opplyste via selskapet å ha den samme oppfatningen som selger. Det forelå ingen konkret informasjon som skulle tilsi at dette var en negativt omstendighet ved boligen, eller området som sådan.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viser til at det virket usannsynlig at selger ikke har fått med seg planene om beredskapssenteret sett hen til dekningen av, og debatten rundt, saken i lokale medier. Også eiendomsmegleren, som hadde tilhold på Kolbotn, måtte ha kjent til de aktuelle planene.

Kjøper krevde prinsipielt heving, jf. avhl. § 4-13, og erstatning, jf. avhl. § 4-14, subsidiært prisavslag tilsvarende boligens verdireduksjon, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 fordi det har gått for lang tid fra overtakelsen og frem til reklamasjon var mottatt. Selskapet har videre avvist at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at informasjon om

beredskapssenteret ikke var kjent for selger eller megler på tidspunktet for budaksept. Det kunne ikke legges til grunn at mindre artikler i en lokal avis var noe alle eiere i området forholdt seg til, eller leste fra perm til perm. Selskapet påpekte også at kjøpers bolig lå utenfor den støysonen som var klassifisert som lav til moderat støybelastning. Videre avviste selskapet at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at hverken selger eller megler hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum da kjøper etter overtakelsen av eiendommen ble kjent med planer for etablering av politiets nasjonale beredskapssenter i nabokommunen. Forslag til planprogram for beredskapssenteret ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 24.10.16 samtidig med varsel om planoppstart. Selgers egenerklæring i saken, hvor det ikke er opplyst om beredskapssenteret, er datert 16.10.16. Kjøpers bud ble akseptert 31.10.16, og kjøpekontrakten er datert 4.11.16.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene. Den foreliggende saken reiser enkelte bevissspørsmål hvor umiddelbar bevisførsel kan være av betydning.

Kjøper har anført at megler kjente eller måtte kjenne til planene om etablering av beredskapssenteret, og at dette var informasjon som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7. Nemnda bemerker at selger identifiseres med megler i relasjon til bestemmelsen, jf. FinKN-2014-445. Megler har benektet at han var kjent med de nevnte planene. Kjøper har vist til at eiendomsmegleren har meglet flere boliger i beredskapssenterets nærområde, og at planene for beredskapssenteret er noe som alle eiendomsmeglere med tilhold i samme område hadde hørt om. På denne bakgrunn anføres det at eiendomsmegleren kjente eller måtte kjenne til planene om etablering av beredskapssenteret på Taraldrud. Nemnda viser til, som fremholdt over, at dens saksbehandling er skriftlig. Slik nemnda ser det, kan det fremstå som påfallende at megleren ikke kjente til planene. Men ut fra de foreliggende opplysningene kan ikke nemnda se at det er dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort at megler kjente eller måtte kjenne til de aktuelle planene. Nemnda bemerker i denne forbindelse at det foreligger få opplysninger om meglerens virksomhet.

Selger har også forklart at de ikke var kjent med etablering og lokalisering av beredskapssenteret. De opplevde at det først ble prat om planene i tiden etter budaksept. Slik nemnda ser det, kan det synes påfallende at selger ikke var kjent med planene, men ut fra de foreliggende opplysningene – og under henvisning til at nemndas saksbehandling er skriftlig – finner ikke nemnda at det er dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort at selger kjente til de aktuelle planene.

Kjøper har også anført at selger måtte kjenne til planene om beredskapssenteret. Det vises til at Justis- og beredskapsdepartementet la ut forslag til planprogram for beredskapssenteret til

offentlig ettersyn en uke før budaksept. Det fremgikk av planprogrammet at beredskapssenteret var planlagt på Taraldrud.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Nemnda la i sin avgjørelse i FinKN-2016-422 vekt på at Statens Vegvesen hadde sendt brev til alle grunneiere med invitasjon til møte, da nemnda vurderte om selger hadde hatt kjennskap til planene:

"Statens Vegvesen har sendt brev til alle grunneiere om saken med invitasjon til et møte. Det er fremlagt liste over mottakerne som viser at brevet er sendt til selgerne, og det er ingen grunn til å tro at brevet ikke er kommet frem."

I denne saken var det altså fremlagt dokumentasjon på at brev var sendt grunneierne i området, herunder selger. Kjøpers anførsel i vår sak, om at selger må ha blitt innkalt til informasjonsmøte om beredskapssenteret i sin eiertid, er ikke dokumentert. Følgelig kan ikke sekretariatet legge dette til grunn.

Kjøper har videre anført at selger måtte være kjent med at saken var omtalt i lokale aviser i forkant av budaksept. Nemnda vektla blant annet i FinKN-2012-118 at forholdet hadde vært kunngjort ved avisannonse i selgers eiertid:

"Flertallet finner likevel ut fra en samlet vurdering av alle opplysningene i saken, at det er svært lite sannsynlig at selgerne var ukjent med planene knyttet til driftsbasen. Flertallet legger i den forbindelse vekt på at tiltaket var blitt kunngjort ved avisannonse allerede våren 2010, og at det var stor aktivitet i nabolag med protester mot planene i tiden omkring salget av eiendommen. Det er i lys av dette svært lite sannsynlig at selgeren ikke har fått med seg disse planene før han undertegnet protestoppropet omtrent samtidig med at eiendommen ble solgt til kjøperne."

Beredskapssenteret har blitt omtalt ved flere anledninger i lokalavisen i forkant av salget. Imidlertid skiller denne saken seg fra saksforholdet i FinKN-2012-118, ved at det var "stor aktivitet i nabolaget med protester mot planene" og at selger hadde signert et protestopprop i forkant. Det foreligger ingen slike holdepunkter i vår sak, utover at saken har vært omtalt i flere aviser. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det er fremlagt dokumentasjon på at selger faktisk har lest avisene og fått informasjonen med seg. Selv om man er bosatt i et område hvor det gis ut lokalaviser, kan man ikke legge til grunn at avisene blir lest av alle i området.

Til sammenligning med FinKN-2012-118, har selger forklart at det først ble snakk om beredskapssenteret i perioden først etter overtakelse da planene ble mer allment kjent.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda viser til at dens saksbehandling er skriftlig, og slik saken er forelagt nemnda er det ikke dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort at selger måtte kjenne til de aktuelle planene.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. I denne saken utgjør verdiforringelsen av boligen – slik den er beregnet av kjøper – omkring kr 300 000, noe som utgjør omkring 4,9 % av boligens kjøpesum. Nemnda bemerker at det hefter usikkerhet ved beregningen av den faktiske verdiforringelsen, men nemnda legger til grunn for sin vurdering av saken at det kvantitative kravet er oppfylt.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet, siteres fra sekretariatets vurdering:

Selv om det klart er negative sider ved å ha beredskapssenteret i området der boligen ligger, har det også vært pekt på mulige positive seider ved dette på lengre sikt. Sekretariatet viser til avisomtalen som kjøper har fremlagt, hvor det fremgår at enkelte politikere har vurdert det som positivt at beredskapssenteret blir bygget i kommunen, der de anser det for å være en mulighet for videreutvikling og økt vekst i kommunen. I dokumentet "*Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud*" er det også opplyst at "*politidekningen i området vil bli svært god og bidra til å trygge nærområdet*". Dette vil kunne bidra til positiv utvikling av området på sikt. Imidlertid var det på kjøpstidspunktet usikkert hvilken betydning dette vil få for området hvor boligen ligger. Etter sekretariatets forståelse, er dette fortsatt usikkert.

Boligens beliggenhet er et stykke utenfor støysonene som er skissert av Justis- og beredskapsdepartementet, hvilket betyr at boligen blir berørt i mindre grad. Oppføring av nye bygninger i et område vil det alltid være en viss risiko for, ettersom ulike områder stadig er i utvikling. Dette gjelder private så vel som offentlige byggeprosjekter.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets konklusjon og begrunnelse. Det vises særlig til at det ikke kan legges til grunn at det for eiendommen kun har negative konsekvenser at beredskapssenteret etableres på Taraldrud, samt at boligen ligger et stykke utenfor støysonene som er skissert av departementet. Samlet er nemnda enig med sekretariatet i at det kvalitative elementet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Det foreligger således heller ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant)