

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-903

10.12.2018

Protector Forsikring ASA

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

Utbygging på naboeiendom – gitt tilstrekkelige opplysninger? – avhl. § 3-7.

En enebolig fra 2000 i Skedsmo kommune ble solgt "som den er" i april 2015 for kr 5,8 mill. I salgsdokumentasjonen ble det gitt opplysninger om at det forelå et forslag om å omregulere naboeiendommen fra næringseiendom til boligeiendom. Ca. 2 år etter salget fikk kjøper kjennskap til at det forelå planer om at naboeiendommen skulle bebygges med 4 blokker med til sammen 118 leiligheter. Blokkene skulle være på mellom 4 til 6 etasjer. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Saken reiser spørsmål ved om selger, som også eide nabotomten og kjente til planene for denne, oppfylte sin opplysningsplikt med de opplysningene som ble gitt. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 600 000 med tillegg av forsinkelsesrente fra.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av manglende opplysning om omregulering/utbygging på naboeiendom, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en kjedet enebolig oppført i 2000.

Den 6.3.15 ble det avholdt et oppstartsmøte i Skedsmo rådhus knyttet til reguleringsplanarbeid for naboeiendommen til den aktuelle eiendommen. Til stede var blant annet selger, som representerte forslagsstiller N. AS. Foretaket ønsket, i forbindelse med fraflytting av lokaler på naboeiendommen, at eiendommen ble omregulert fra næringseiendom til boligformål. Av møtereferatet fremgikk det at området var avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan. Det fremgikk også at forslagsstiller anså at boligblokker på mellom 4 og 6 etasjer var en naturlig høyde på tiltenkt blokkbebyggelse. Kommunen var ikke negativ til forslaget, men hadde enkelte kommentarer til forslaget som måtte hensyntas i det videre planarbeidet.

I prospektet som forelå ved salget ble boligen omtalt som svært lekker og moderne. Boligen lå sentralt til på Strømmen og nærområdet ble beskrevet som meget barnevennlig, som for det meste besto av villa- og småhusbebyggelse. Videre ble det opplyst at boligen hadde blitt rehabilitert i 2011 som følge av en brann. Tomten ble beskrevet som pent opparbeidet. Prisantydning var kr 5,8 mill. Fra pkt. "Reguleringsforhold" hitsettes:

Området er regulert til boligbebyggelse, ref. reguleringsplan fra Skedsmo kommune.

Det er sendt inn forslag til kommunen om regulering av nabotomt fra næring til boligformål.

Vedlagt prospektet fulgte et kart som viste at eiendommen på salgstidspunktet var regulert til boligeiendom, mens naboeiendommen var regulert til næringsvirksomhet. Det var også inntatt et kart som viste at det forelå planer om å omregulere området til fremtidig sentrumsformål.

Vedlagt prospektet fulgte også opplysninger fra kommunen hvor det fremgikk at kommunens forslag til ny arealplan var lagt ut for offentlig ettersyn. Lenke til dokumentet var inntatt/opplyst.

Ifølge gjeldende arealplan på salgstidspunktet, var det ikke tillatt å oppføre boliger i 1 eller 2 etasjer på arealer tiltenkt sentrumsformål. På disse arealene skulle det oppføres bygninger i 2 eller 3 etasjer til kontorformål.

I egenerklæringen datert 15.4.15 opplyste selger at han hadde eid boligen siden byggeår. Selger opplyste også det var sendt inn forslag om omregulering av nabotomten fra næringsformål til boligformål.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport datert 20.4.15 hvor det bl.a. ble opplyst at boligen hadde normalt gode lys- og solforhold samt utsikt. Selger hadde ikke opplyst takstmannen om spesielle forhold som berørte eiendommen og det fremgikk at takstmannen hadde kontrollert selgers egenerklæring. Tomteverdien ble anslått til kr 2,45 mill. slik tomten fremsto på befaringstidspunktet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill. ved kjøpekontrakt datert den 30.4.15, og overtatt av kjøper den 25.6.15. Av kontrakten fremgikk det at kjøper på kjøpstidspunktet var bosatt i Oslo kommune.

Kommunen godkjente ny arealplan den 10.6.15, og planen ble stadfestet av departementet den 3.1.17.

Den 30.5.17 vedtok kommunens hovedutvalg for tekniske tjenester selgers reguleringsplan for naboeiendommen og planen ble lagt ut for offentlig ettersyn. Av saksfremlegget fremgikk det at naboer var blitt varslet ved eget skriv, samt at oppstart var blitt kunngjort i lokalavis og på kommunens hjemmeside den 13.5.15. Det ble opplyst at det skulle bygges en støttemur på 3 meter mellom den aktuelle eiendommen, og at naboeiendommen skulle bebygges med til sammen 118 leiligheter fordelt på 4 blokker med en høyde på 4 til 6 etasjer.

Etter å ha mottatt nabovarsel i juni 2017, fikk kjøper oversendt dokumentene for planene for naboeiendommen fra kommunen. Kjøper ble da kjent med at planene var helt andre enn det kjøper mente de var blitt forespeilet på visning.

Kjøper reklamerte til selskapet den 21.7.17 over at det skulle bygges blokker på naboeiendommen på 5 og 6 etasjer med totalt 118 enheter.

I epost datert 24.7.17 opplyste selskapet at selger ikke var kjent med hva eller når det skulle bygges på nabotomten.

Kjøper innhentet en meglervurdering fra megler L. datert 28.8.17. Fra denne hitsettes:

Etter å ha mailt samt pratet med deg om saken, dro jeg også ned for å befare eiendommen. Det er vanskelig for meg å uttale meg om hva som har blitt sagt, men slik saken har blitt fremstilt for meg er det åpenbart at det som nå fremlegges vil medføre ett verditap.

1. Det vil gi mer skygge og ikke mins mer innsyn fra det som skal bygges. Hvis kjøper har blitt beroliget med at det ikke skal bygges høyere enn det som står der i dag, men virkeligheten er at det skal bygges 2 etasjer høyere sier det seg selv at dette ikke "blir det samme"

2. Når det bygges høyere, bygges det selvsagt også flere boenheter. Dette vil igjen medføre flere beboere og mer trafikk. Dette er også noe som spiller inn på verdien.

3. Jo mer/høyere det bygges jo lengre holder de på å bygge (tar lengre tid) Jeg skal ikke gjette hvor mye lengre tid det er snakk om, men å bo ved siden av en byggeplass forbindes sjeldent med noe positivt. Støy, bygningstrafikk etc.

Jeg estimerer at verditapet det her kan dreie seg om vil ligge et sted mellom kr 400 000,-600 000,-

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger kjente til konkrete planer på naboeiendommen uten at selger opplyste om dette. Planene var verdireduserende. Kjøper viste til at selger på salgstidspunktet var meglers kommende svigerfar og at megler derfor hadde samme informasjon om eiendommen som selger. Kjøper påpekte også at megler hadde gitt betryggende opplysninger på visning.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå et avvik fra det avtalte, jf. avhl §§ 3-1 og 3-10. Uansett forelå det ingen mangel etter avhl. § 3-7, da verken selger eller megler hadde gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen. Selskapet bemerket at det ennå ikke var vedtatt en reguleringsplan for naboeiendommen og da heller ingen byggesøknad. Videre anførte selskapet at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Ved vurderingen etter avhl. § 3-7, kom sekretariatet under sterk tvil til at det ikke forelå en mangel. Forholdet lå innenfor den risikoen som kjøper hadde tatt ved å kjøpe eiendommen sett hen til de opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda vurderer først om det foreligger en mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-7. Om det rettslige utgangspunktet har sekretariatet uttalt følgende:

I henhold til avhl. § 3-7 foreligger det en mangel dersom en kjøper ikke har fått opplysning om forhold ved en eiendom som selger kjente eller måtte ha kjent til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om. Bestemmelsen oppstiller også et krav om at den mangelfulle opplysningen må ha virket inn på den inngåtte avtalen.

I henhold til Rt. 2002 s. 696, er "måtte kjenne til" et normativt begrep og ikke noen bevisregel. Ifølge rettspraksis er lovens kunnskapskrav oppfylt dersom det foreligger grov uaktsomhet fra selgerens side. Sagt på en annen måte, så må det ikke foreligge noen rimelig grunn for selgerens uvitenhet. I henhold til nemndspraksis, må det foreligge klare bevismessige holdepunkter for selgers kjennskap for at bestemmelsen kommer anvendelse, jf. FinKN-2014-304.

Nemnda legger dette til grunn.

Når det gjelder den konkrete vurderingen etter avhl. § 3-7 har sekretariatet under sterk tvil kommet til at det ikke foreligger mangel som følge av tilbakeholdte opplysninger:

Kjøper ble i salgsdokumentasjonen både gjort kjent med at kommunen planla å omregulere området til fremtidig sentrumsformål i henhold til forslag om ny arealplan, samt at det forelå planer om omregulering av naboeiendommen til boligformål. Etter sekretariatets vurdering, må en kjøper i et slikt tilfelle være forberedt på at areal vil kunne bli bebygd i henhold til opplyste planer. Tatt i betraktning at det var tale om et ikke ubetydelig areal med sentrumsnær beliggenhet, måtte kjøper være klar over risikoen for at en utbygging ville være relativt omfattende, jf. FKN-2009-015.

Nemnda har ikke tidligere behandlet noen lignede saker, men i FKN-2010-156, uttalte nemnda at FKN-2009-015 ikke kunne forstås slik at selgerens alminnelige plikt til å opplyse om nabovarsel om oppføring av bygning på nabotomt ikke gjaldt. Nemnda har fulgt dette prinsippet i flere uttalelser, se FKN-2009-364, FKN-2010-195 og FinKN-2016-422. Sekretariatet har derfor vurdert om ikke selger burde ha opplyst om de konkrete planene han hadde særlig i forhold til høyde og omfang, men etter sterk tvil har sekretariatet funnet at dette var innenfor den risikoen som kjøper tok i forhold til de opplysningene som ble gitt.

Nemnda har også vært i adskillig tvil på dette punkt. Selger ga altså opplysninger i egenerklæringsskjemaet om at *"Det er sendt inn forslag til kommunen om regulering av nabotomt fra næring til boligformål"*, det var i salgsoppgaven lagt ved et kart som viste at det forelå planer om å omregulere området til fremtidig sentrumsformål, samt angitt lenke til opplysninger fra kommunen om forslag til ny arealplan. Spørsmålet for nemnda er om selger i tillegg skulle ha opplyst om innholdet i forslaget, ettersom det var han selv som hadde fremsatt det og fordi forslaget anså boligblokker på mellom fire og seks etasjer som en naturlig høyde.

På den ene siden var det altså selger selv som hadde fremsatt forslaget og startet prosessen. Det var ikke dermed unaturlig å forvente at en kort skisse av innholdet i forslaget også ble angitt. Særlig må dette gjelde når forslaget – om det ble gjennomført – ville få betydelige konsekvenser for eiendommen mht. lys, innsyn og trafikk.

På den andre siden ble det altså gitt opplysninger om at det forelå et forslag om utbygging på naboeiendommen. Det var ikke slik at salgsoppgaven var helt taus om dette. Det ble videre angitt lenker og opplysninger om hvor kjøper kunne finne detaljene om forslaget om ombygging. Et innlevert forslag er også noe annet enn et konkret vedtak om utbygging. Utfallet av plansaken var med andre ord ukjent på salgstidspunktet, selv om det er opplyst at kommunen *"ikke var negativ"* til forslaget.

Nemnda har delt i spørsmålet om det foreligger tilbakeholdte opplysninger etter regelen i avhl. § 3-7.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Sogn, Skramstad, Olsen og van der Lagen-Larsen – bemerker:

Flertallet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Flertallet legger særlig vekt på at det var gitt opplysninger om at det forelå et forslag, og at kjøper fikk tydelige opplysninger om hvor man kunne finne mer informasjon om dette forslaget. Flertallet legger videre vekt på at opplysninger om et forslag er noe annet enn opplysninger om et konkret vedtak, og at det på salgstidspunktet ikke var truffet noe reguleringsvedtak om omregulering av naboeiendommen.

Mindretallet – bestående av Grannes og Hafnor – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Mindretallet legger særlig vekt på at de aktuelle opplysningene er av sentral betydning for eiendommens fremtidige kvalitet og verdi, og at selger selv var den som hadde fremsatt forslaget. Selgers opplysningsplikt må i et slikt tilfelle klart gå foran kjøpers plikt til å foreta ytterligere undersøkelser.

I tråd med flertallets syn, blir konklusjonen at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda finner heller ikke at det foreligger mangel på annet grunnlag, og konklusjonen blir derfor at selskapet gis medhold.

Nemnda finner grunn til å tilføye at det under enhver omstendighet fremstår tvilsomt hva slags prisavslag kjøper i dette tilfellet ville ha hatt krav på, jf. avhl. § 4-12. I tråd med HR-2016-901-A, jf. Rt. 2003 s. 387, skal prisavslagskravet tilsvare kjøpers reelle tap. Verdiforringelsen av eiendommen, slik denne er beregnet av megler i epost 27.8.17, bygger på en forutsetning om at en reguleringsplan blir vedtatt med et bestemt innhold. Nemnda oppfatter at det fremdeles ikke er truffet noe vedtak om reguleringsplan i saken, og at endelig utfall av prosessen ennå er usikkert. Inntil en konkret verdiforringelse av eiendommen er sannsynliggjort vil det derfor være vanskelig å utmåle et prisavslag etter avhl. § 4-12 i tråd med kjøpers krav.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).