

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-072

4.2.2019

AmTrust Europe Limited

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

Utbygging på nabotomt – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Frogn kommune oppført i 2015 ble solgt "som den er" for kr 7,3 mill. ved budaksept den 7.7.16, og kjøpekontrakt underskrevet den 29.7.16. I forkant av salget hadde kjøper vært på fellesvisning på naboeiendommen, og i den forbindelse mottatt reguleringsplanen for området. Da kjøper tapte budrunden på naboeiendommen ble kjøper kontaktet av eier av eiendommen denne saken gjelder, og det blitt inngått kjøpsavtale utenfor det åpne markedet. I forbindelse med salget ble det fremlagt verditakst og selgers egenerklæringsskjema, og eiendomsmegler bisto kun med selve oppgjøret. I selgers egenerklæringsskjema ble det ikke gitt opplysninger om utbyggingsplaner på naboeiendommene. Etter budaksept, men før overtakelsen, sendte eierne av naboeiendommene ut varsel om at det skulle utbygges 10 eneboliger. Kjøper overtok boligen den 1.9.16. Boligen ble den 11.5.18 videresolgt for kr 7 mill. Kjøper gjorde gjeldende at boligen ikke ble overlevert i kontraktsmessig stand, at det ble gitt mangelfulle opplysninger om utbyggingsplanene, og at avviket uansett var vesentlig. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at selger ikke var kjent med reguleringsplanen, at forholdet hadde oppstått etter risikoens overgang, og at det uansett ikke forelå en mangel etter avhendingsloven. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 438 750, hvorav takstutgifter på kr 3 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av utbygging av 10 eneboliger på nabotomten, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig (G.veien 3B) oppført i 2015. I forkant av salget var kjøper den 6.7.16 på privatvisning. Kjøper fikk forelagt verdi- og lånetakst og selgers egenerklæringsskjema.

Før kjøpet av den aktuelle eiendommen i G.veien 3B, hadde kjøper også vært på visning på naboeiendommen, nr. 3A. Inn tatt i prospektet for denne eiendommen var reguleringsplanen for området, hvor det bl.a. fremgikk:

På den enkelte tomt tillates det oppført frittliggende eneboliger med en hybelleilighet. (..)

...

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for håndtering av overvann.

Før det gis rammetillatelse til boliger skal kommunen godkjenne plan/tegninger for opparbeidelse av G.veien og V.veien.

Før det gis ferdigattest til boliger skal G.veien og V.veien være opparbeidet med eget areal for gående.

I verditaksten fra takstmann H. datert 1.7.16, ble boligens verdi angitt til kr 7,2 mill.

I selgers egenerklæringsskjema datert 29.7.16 hadde selger kryssset av "nei" på spørsmål om kjennskap til *"forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 300 000 ved budaksept den 7.7.16, og salget ble formalisert ved kjøpekontrakt datert 29.7.16. Salget ble gjennomført privat, men eiendomsmegler bisto ved det senere oppgjøret.

Den 22.8.16 sendte eierne av naboeiendommene i V.veien 45, 47 og 49 ut nabovarsel til selger om tiltak på nabotomtene, vest/sør-vest for den solgte boligen. Det skulle samlet bygges ut 10 eneboliger.

Overtakelse ble gjennomført 1.9.16.

Selger hentet ut den rekommanderte forsendelsen med nabovarselet den 7.9.16. Selger sendte e-post til utbygger samme dag, og opplyste at de måtte kontakte ny eier. Ifølge kjøper, ble de kontaktet av utbygger 7.9.16, og mottok da nabovarselet. Utbygger skal ifølge kjøper ha opplyst at selger mottok nabovarselet den 22.8.16, og kvitterte på varselet to dager senere.

Kjøper reklamerte til selskapet den 23.9.16.

Det ble innhentet en ny verdivurdering fra takstmann H. datert 14.10.16, som endret estimert verdi på boligen fra kr 7 200 000 til kr 6 500 000. I vurderingen fremgikk:

Gjeldende takstdokument er revidert ift. nye fremlagte opplysninger om at nabotomt skal bebygges med nye eneboliger. Ref nabovarsler fra august 2016. Oppføring av nevnte eneboliger vil forringe dagens beliggenhet mtp. utsikt, og dertil minske eiendommens omsetningsverdi mtp. at utsikt og utsyn fra tomten mot Oslofjorden og mot vest, vil bli betydelig dårligere, grunnet varslet planlagte bebyggelse på nabotomt.

Oppgitte markedsverdi og reduksjon ift. tidligere verdiansettelse er skjønnsmessig vurdert, basert på fremlagte opplysninger.

Den 10.4.17 ble det sendt byggesøknad for V.veien 47, som ligger i det sørvestre hjørnet for den solgte eiendommen i G.veien 3B.

Selger forklarte at de ikke visste noe om planene om at det skulle bygges ut boliger på tomten foran boligen før salget. Selger forklarte at de først ble kjent med nabovarselet den 7.9.16, etter overtakelsen.

Kjøper videresolgte eiendommen den 11.5.18 for kr 7 000 000. Kjøper viste til et verditap på 300 000, samt udokumenterte påkostninger på kr 135 250, og fremsatte et krav om prisavslag på kr 435 250, i tillegg til krav om dekning av takstutgifter på kr 3 500.

Kjøper har i hovedsak anført at en heftelse oppsto på eiendommen mellom kjøpekontrakt og overtakelse, jf. avhl. §§ 2-4 og 3-1. Videre ble det anført det at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om utbyggingen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at selgers navn fremgikk av distribusjonslisten til varsel om høring av reguleringsplanen som omfattet utbyggingen. Kjøper anførte også at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har anført at forholdet har oppstått etter overtakelse, jf. avhl. §§ 3-1 annet ledd og 2-4 annet ledd. Det ble både vist til at selger først mottok nabovarselet etter overtakelsen, samt at reguleringsplanen var kjent for kjøper før salget, ved at denne var vedlagt i prospektet til G.veien 3A. Videre ble det avvist mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Første spørsmål er om det må sies å ha oppstått en heftelse på eiendommen mellom tidspunktet for kontraktsinngåelsen og overtakelsen, jf. avhl. §§ 2-4 og 3-1.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og konkrete vurderinger knyttet til om og når avtalepartene fikk spesifikk kunnskap om et aktuelt forhold må ses i lys av de fremlagte dokumenter. På bakgrunn av selgers fremlagte kvittering på når nabovarslet om utbygging av V.veien 45, 47 og 49 ble avhentet, anses det sannsynliggjort at selger tidligst fikk kunnskap om den relevante utbyggingen den 7.9.16. Ettersom overtakelse fant sted 1.9.16, finner nemnda at den aktuelle heftelsen – utbygging på naboeiendom – må anses å ha oppstått etter overtakelsen. Risikoen hadde dermed gått over på kjøper, og det foreligger ingen mangel på dette grunnlaget. Nemnda tilføyer at det kan reises spørsmål ved om det var varselet eller vedtakstidspunktet som skal anses som det relevante skjæringstidspunktet i saken. Ettersom dette ikke får avgjørende betydning, er det ikke nødvendig for nemnda å gå nærmere inn på dette.

Det er videre spørsmål om det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, ev. etter avhl. § 3-8. Problemstillingen oppstår bl.a. i lys av at det er krysset av for "Nei" i egenerklæringsskjemaets spørsmål om hvorvidt selger kjente til reguleringsplaner eller andre planer som kan medføre endring av eiendommens omgivelser. For nemnda er det ikke påkrevd å gå inn i vurderingen av om det ble holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, all den tid nemnda uansett mener innvirkningsvilkåret i bestemmelsene ikke kan anses oppfylt. Både i avhl. §§ 3-7 og 3-8 er det en forutsetning at den påberopte mangelen må antas å ha virket inn på avtalen eller dens innhold. I dette tilfellet er det på det rene at kjøper hadde vært på visning, lagt inn bud og tapt budrunde for så vidt gjelder naboboligen i G.veien 3A. I den fremlagte salgsoppgaven for denne eiendommen fremgikk følgende:

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen ligger inn under reguleringsplan (...).
Reguleringsbestemmelser i tilknytting til plan for Kommunen. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Nemnda anser det på denne bakgrunn som sannsynliggjort at kjøper som et minimum var kjent med at utbygging til boligformål var planlagt i det umiddelbare nærmiljø. Selv om reguleringsplanen ikke omfattet V.veien 49, var utbygging på nærmeste naboeiendom, G.veien 7, omfattet. Når kjøper kort tid etter velger å inngå avtale om kjøp av G.veien 3B, kan nemnda ikke se at de anførte tilbakeholdte eller uriktige opplysningene om utbygging i området virket inn på avtalen eller avtaleinngåelsen. Nemnda finner grunn til å tilføye at det uansett ikke kan anses sannsynliggjort noen opplysningssvikt for så vidt gjelder utbyggingen av V.veien 49, all den tid nemnda som nevnt over har lagt til grunn at selgers dokumenterte kunnskap om dette var sammenfallende med avhenting av det rekommanderte brevet den 7.9.16.

Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Det blir deretter spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. 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. Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens*

stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Det er gjort gjeldende å foreligge et verditap på kr 435 250, og det kan derfor reises spørsmål ved om det kvantitative elementet er oppfylt. Det er dog ikke påkrevd for nemnda å gå nærmere inn på dette, all den tid man uansett ikke kan se at det kvalitative elementet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Kjøpers forventning til eiendommen må ses i lys av de opplysninger om utbygging i nærområdet som fremgikk av salgsoppgaven til G.veien 3A. Det er nok så at disse opplysningene, herunder kopi av de relevante opplysningene om reguleringsplanen, ikke kan anses som en del av avtalegrunnlaget for kjøpet av G.veien 3B. Når det likevel må legges til grunn som sannsynliggjort at kjøper var kjent med disse opplysningene, vil dette forhold inngå i den samlede vurderingen som avhl. § 3-9 andre punktum gir anvisning på. Opplysningene innebar etter nemndas syn en risikofaktor som ga en klar oppfordring til kjøper om å foreta ytterligere undersøkelser omkring reguleringsplaner mv. dersom dette var viktig for ham. I stedet valgte altså kjøper etter kort tid å inngå en avtale om kjøp av G.veien 3B uten salgsoppgave eller tilstandsrapport/takst, og med meglerbistand kun til det økonomiske oppgjøret. I lys av dette kan ikke nemnda se at det er noe åpenbart misforhold mellom boligens stand og det kjøper kunne regne med å få.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).