

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-131

15.2.2019

AmTrust Europe Limited

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

Nabovarsel om oppføring av ballbinge på tilgrensende lekeplass/fotballbane – innvirkning? – avhl. § 3-7.

En enebolig i Røyken kommune oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 5,6 mill., og overtatt av kjøper den 15.7.17. Nabotomten var et friområde som ble benyttet som lekeplass/fotballbane på salgstidspunktet. Etter overtakelsen ble kjøper kjent med at det skulle bygges en ballbinge på nabotomten. Etter nærmere undersøkelser ble det avdekket at selger hadde underskrevet nabovarsel i forbindelse med tiltaket. Kjøper engasjerte en eiendomsmegler som mente at manglende opplysning om oppføring av ballbingen medførte en verdiforringelse på kr 120 000. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger, og krevde verditapet dekket. Selskapet bestred ansvar. Det ble bl.a. vist til at det både var synlig på visning og vedlagte reguleringsplaner i prospektet at nabotomten var et friområde med lekeplass/fotballbane, og at en opplysning om oppføring av ballbinge ikke ville hatt betydning for kjøpsavtalen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 120 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av manglende opplysninger om bygging av ballbinge på nabotomten, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 2008.

Boligen ble markedsført med en usjenert beliggenhet på en liten høyde i blindvei. Utendørs hadde boligen opparbeidet gressplen avgrenset med en støttemur ned mot garasjen. Nedenfor garasjen var det ved salget et gruslagt område som var benyttet til fotballbane/lekeplass. I reguleringsplanen vedlagt salgsoppgaven var området inntegnet som "*felles lekeareal*".

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2014. På spørsmål i egenerklæringen 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*" hadde selger kryssset av "*nei*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 600 000 ved kjøpekontrakt datert 23.6.17. Overtakelse fant sted 15.7.17.

Etter overtakelsen ble kjøper gjort kjent med at det skulle bygges en ballbinge på fotballbanen/lekeplassen. Kjøper fremla bilder av ballbingen, som viste et inngjerdet område hvor det ble lagt kunstgress.

Etter nærmere undersøkelser avdekket kjøper at selger hadde underskrevet nabovarsel i forbindelse med søknaden om bygging av ballbingen.

Kjøper engasjerte eiendomsmegler H. for en vurdering av verditapet som følge av manglende opplysning om bygging av ballbinge på tomten. Ifølge H. var verdiforringelsen på ca. kr 120 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at selger var kjent med forholdet, og at verdiforringelsen og kjøpers forventninger til området tilsa at innvirkningsvilkåret var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 120.000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Selskapet har avvist ansvar i saken. Det ble i all hovedsak vist til at det ikke forelå et avvik fra avtalen, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-7 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at en opplysning om forholdet ikke ville ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det ved salget ikke var opplyst om at det var sendt nabovarsel om oppføring av ballbinge på et område grensende til eiendommen. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. For at det skal foreligge en mangel, må en kunne gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Det er ikke omtvistet at selger hadde mottatt nabovarsel om oppføring av ballbingen, og at selger følgelig var kjent med planene. Nemnda bemerker at området der ballbingen skal oppføres ved salget var angitt som felles lekeareal. Området var gruslagt og det var fotballmål der. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta endelig stilling til om det ble gitt ufullstendige opplysninger ved salget, da nemnda har kommet til at eventuelle ufullstendige opplysninger uansett ikke har virket inn på avtalen. Om innvirkningsvurderingen fremholdt sekretariatet:

I denne saken var det en fullt synlig anlagt grusplass som var benyttet som fotballbane/lekeplass. Det måtte dermed fremstå som en synlig forutsetning at arealet i større eller mindre grad ble benyttet til formålet, og at fremtidige opprustninger kunne komme. At det etter salget avdekkes at forholdet kan utgjøre et verdiminus ved et ev. videresalg, finner vi ikke å tillegge vekt av betydning (...).

Etter hva vi forstår, ligger den aktuelle grusplassen i noe avstand fra boligen og i en lavere terrenghøyde. Vi kan ikke se at det er dokumentert at en ballbinge f.eks. vil medføre økt innsyn, tap av utsikt, støy eller annen sjenanse av betydning, ut over den bruken av området som allerede måtte påregnes. Slik saken er belyst, kan vi dermed vanskelig se at en opplysning om et nabovarsel vedrørende bygging av ballbinge er et negativt og upåregnelig avvik fra det forventbare.

Vi finner det dermed lite sannsynlig at en ev. opplysningssvikt ville ha hatt betydning for den aktuelle kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Nemnda slutter seg sekretariatets vurdering om at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Det bemerkes i denne forbindelse at det aktuelle området var oppgitt som et felles lekeareal, noe det også var opparbeidet og benyttet som på salgstidspunktet. Slik nemnda ser det, er det ikke holdepunkter for at bruken av en ballbinge vil påvirke eiendommen på en negativ måte sett i forhold til den forventede bruken av det felles lekearealet. Nemnda har merket seg at eiendomsmegleren har uttalt at forholdet utgjør en verdiforringelse på kr 120 000, men nemnda finner ikke å kunne tillegge dette avgjørende vekt. Det vises i denne forbindelse til at det ikke fremgår av eiendomsmeglerens uttalelse at det er tatt hensyn til den faktiske bruken av området ved salget, samt at det var opplyst at det var felles lekeareal.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).