

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-645

5.9.2019

Protector Forsikring ASA

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

Utbygging av sykkelvei – gitt tilstrekkelige opplysninger? – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført 1950 i Lillehammer ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill., og overtatt av kjøper den 17.7.17. Ved salget ble det opplyst at *"Lillehammer kommune planlegger å bygge ut sykkelstien i (...) som vil medføre at tomte blir litt mindre"*. Etter overtakelsen ble kjøper kjent med reguleringsplanen, hvor det fremgikk at sykkelveien ville gå to meter inn på tomten. Kjøper viste til at megler hadde gitt uttrykk for at tomteinngrepet ville være av mindre betydning og anførte at reguleringsplanen skulle ha blitt fremlagt ved salget. Selskapet avviste ansvar, og viste i all hovedsak til at forholdet ble tilstrekkelig opplyst om ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende påførte kostnader og verditap.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utbygging av gang- og sykkelvei, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1950.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Tomteareal er ca. 1000 m² på eiet tomt. Noe skrånende tomt med gruset adkomst og biloppstillingsplass. Opparbeidet med plenarealer og noe eldre beplantninger. Tomten har gjerde som grensemerking rundt eiendommen. (...) Solrikt beliggende med god lysforhold. Noe utsikt til omkringliggende landskaper. Opparbeidet uteplass på vestsiden av huset. Eiendommen er meget solrik. I vestre hjørne av eiendommen er det tinglyst at nabo kan benytte dette område til parkering. Gjerdet på eiendommen inkluderer i dag ikke dette området.

...

Eiendommen er regulert til bolig. Reguleringsbestemmelser for området (..) fås ved henvendelse til megler.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Lillehammer kommune planlegger å bygge ut sykkelstien i (...) som vil medføre at tomte blir litt mindre.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2013. På skjemaets spørsmål om kjennskap 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"* hadde selger svart "ja", og bemerket:

Lillehammer kommune planlegger å bygge ut sykkelstien i (...) som vil medføre at tomte blir litt mindre.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.7.17, og ifølge kjøpekontrakten overtatt den 17.7.17.

Den 13.3.18 ble det fremsatt reklamasjon overfor selskapet, hvor det bl.a. fremgikk:

Ikke fått opplyst fra selger og megler om at det foreligger en reguleringsplan på utvidelse av gang- og sykkelsti. Fikk ved kjøp høre at det muligens var planer om å utvide med ca en halv meter. Når blåstikk settes ser vi at det er snakk om mye mer.

...

Under visning på eiendommen ble det sagt at gang- og sykkelveg skal utvides litt, det ble nevnt en halvmeter. Virkeligheten er noe helt annet. Etter at Statens vegvesen har satt ut blåstikk, i midten av januar, viser det seg at det faktisk dreier seg om 2 meter! Det er noe ganske annet enn hva vi ble fortalt. Dette kommer som et stort sjokk på oss! Vi mener vi ikke har fått opplyst det vi burde angående denne saken fra selger da vi kjøpte bolig. Utvidelse av gang- og sykkelveg ble vedtatt i 2014. Alle berørte har fått oversendt reguleringsplan. Dette er selgers opplysningsplikt. Hadde vi vist hvor nær sykkelvegen kommer huset, ville vi ikke kjøpt det.

Fra den aktuelle reguleringsplanen "*GANG- OG SYKKELVEI LANGS (...) TIL (...)*" godkjent av kommunestyret 11.12.14 hitsettes:

Eiendomsområdet for den planlagte utbyggingen er satt til 2 meter fra skulderkant på fortauet. I tillegg vil det bli midlertidige beslag av arealer under anleggsperioden.

Reguleringsplankartet gir informasjon om eiendomsinngrepene. Arealer vil bli beregnet senere i planprosessen når reguleringsplanen har vært ute til offentlig ettersyn og eventuelle merknader er behandlet. Dette vil danne grunnlaget for gjennomføring av grunnnerverv for de som er berørt av tiltaket. Adresselisten under er en oversikt over de som mottar planen.

Noen eiendommer vil bli direkte berørt ved at tiltaket delvis kommer inn på deres eiendom. For disse eiendommene vil det bli gjennomført en prosess med grunnnerverv, og når planen er vedtatt vil grunnnerverver fra Statens vegvesen ta kontakt med tanke på å få til en avtale om det.

I e-post fra Statens vegvesen av 25.4.18 ble det bekreftet at selger var oppført på den ovennevnte adresselisten.

Megleren som gjennomførte salget oppga i e-post av 14.3.18 til kjøper følgende:

Som dere skriver ble dere informert om på visning at det var planer om en utvidelse av gang- og sykkelvegen langs (...). Da jeg ikke har hatt informasjon om eventuelle grensejusteringer har jeg heller ikke hatt noe grunnlag for å si noe konkret vedrørende dette, noe som da heller ikke ble gjort.

Det ble opplyst i både egenerklæringsskjemaet og tilstandsrapporten følgende: "Lillehammer kommune planlegger å bygge ut sykkelstien i (...) som vil medføre at tomta blir litt mindre". I tillegg er det i salgsoppgaven opplyst: "Eiendommen er regulert til bolig. Reguleringsbestemmelser for området (...) fås ved henvendelse til megler". Reguleringsbestemmelser og all annen informasjon vi er forelagt fra kommunen ble overlevert dere i kontraktsmøte som ble avholdt 03 juli 2017.

Fra selskapets tilbakemeldinger i saken hitsettes:

Megler H. kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen om at det på visning ble nevnt at veien skulle utvides med en halvmeter. Han har opplyst til selskapet at det ikke ble antydnet noe om hvor stor utvidelsen av veien ville være. Han hadde ikke grunnlag for å antyde noe spesifikt.

Selger på sin side opplyser at han ikke deltok på visningen ettersom han ikke var i Lillehammer på dette tidspunkt, og at han ikke fikk direkte spørsmål knyttet til utvidelsen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget fra selger og megler vedrørende utbyggingen av gang- og sykkelstien. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag pålydende påførte kostnader og verditap mangelen medfører, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ble gitt tilstrekkelige opplysninger om forholdet ved salget, og at det ikke forelå mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1, 3-10, 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la avgjørende vekt på opplysningene som ble formidlet ved salget, og fant ikke grunnlag for mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper måtte 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, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet.

Nemnda viser til at følgende opplysning ble gitt i tilstandsrapporten:

Lillehammer kommune planlegger å bygge ut sykkelstien i G..veien som vil medføre at tomta blir litt mindre.

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål om kjennskap 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*" var det svart "*ja*", og angitt nøyaktig det samme som i tilstandsrapporten.

Den aktuelle reguleringsplanen er fremlagt for nemnda og inneholder i punkt 6 opplysninger om at eiendomsinngrepet innebærer at det er behov for bruk av 2 meter av hagen. Det synes uomtvistet at selger var kjent med reguleringsplanen. Spørsmålet blir derfor om selger i større grad skulle ha informert om det konkrete inngrepets omfang, dvs. om formuleringen "*tomta blir litt mindre*" ikke kan sies å ha vært tilstrekkelig sett i lys av at selger hadde mer presis kunnskap.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 og bl.a. vist til følgende:

Slik opplysningen ble kommunisert i salgsoppgaven måtte det tas høyde for at det ville bli tatt areal på tomten knyttet til veien. Da det ikke ble opplyst om hvor stort areal av tomten utbyggingen ville ramme, kan vi ikke se at et inngrep på to meter kan betegnes som et avvik av betydning, sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget.

Riktignok kan vi være enig i at reguleringsplanen burde vært fremlagt ved salget. Dette kan imidlertid ikke få avgjørende betydning for mangelsvurderingen, da forholdet langt på vei ble opplyst i både tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Det vises til lignende praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte i FinKN-2018-903. Saken gjaldt en enebolig hvor det ved salget ble opplyst om at "Det er sendt inn forslag til kommunen om regulering av nabotomt fra næring til boligformål". Ny kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var selger som eide nabotomten, og at selger hadde søkt om å få bygge blokker med totalt 118 leiligheter. Nemnda kom etter en nærmere vurdering til at selgers opplysninger i salgsoppgaven oppfylte opplysningsplikten etter avhl. § 3-7.

Tilsvarende standpunkt må legges til grunn i denne saken, og vi har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda har funnet spørsmålet mer tvilsomt.

På den ene siden ble det gitt en særskilt opplysning om reguleringsplanen og inngrepet i tilstandsrapport og egenerklæring. Kjøper hadde derfor oppfordring til å undersøke forholdet nærmere dersom dette var et viktig for ham.

På den andre siden går selgers opplysningsplikt foran kjøpers undersøkelsesplikt, og selger satt med spesifikke opplysninger om det kommunale inngrepets innhold. Et inngrep på 2 meter fra fortauskant og inn i hagen kan ikke anses av bagatellmessig art på denne eiendommen. Nemnda ser at formuleringen *"tomta blir litt mindre"* ikke har noe ensartet innhold, men har etter en samlet vurdering kommet til at selger har underkommunisert forholdet og skulle ha opplyst om at reguleringsplanen innebar en sykkelvei to meter inn i hagen på eiendommen.

Nemnda mener videre forholdet må sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen og dens innhold. Nemnda legger her særlig vekt på at hagen ikke er spesielt stor, og at den er et verdifullt element ved denne eiendommen. Herunder vises det til fremlagte bilder som illustrerer at huset etter gjennomført inngrep vil kun ligge ca. 5,60 meter fra sykkelveien.

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

Når det gjelder prisavslaget, jf. avhl. § 4-12, har kjøper fremlagt en megleruttalelse som anslår et verditap på kr 100-200 000. Nemnda anser anslaget nokså upresist, og det er heller ikke begrunnet i noen grad. Megler har dessuten opplyst at *"Ved tiltak for å skjerme mot veg- og gangfelt vil man kunne forsvare samme pris."* I tillegg kommer det forhold inn at kjøper vil få erstatning for selve inngrepet, jf. fremlagt kontrakt mellom kjøper og Oppland fylkeskommune ved Statens vegvesen Region øst. Nemnda mener det fremstår som urimelig dersom selger skal bli ansvarlig for et verditap som dels vil bli kompensert på et senere tidspunkt. I mangel av andre holdepunkter finner nemnda at prisavslaget derfor skjønnsmessig kan settes til kr 50 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).