

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-117

21.2.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Byggeplaner på naboeiendom – utmåling av prisavslag ved etterfølgende omstendigheter – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En leilighet i Oslo oppført i 2007 ble solgt "som den er" for kr 7,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.5.18. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, og det ble opplyst ved salget om supre solforhold og flott utsikt. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til nabovarsel. Etter salget, ble kjøper kjent med en pågående byggesak på naboeiendommen, som ville øke høyden på et nabobygg med 2 etasjer. Selger hadde fått nabovarsel og informasjon om byggesaken. På salgstidspunktet var søknaden avslått av kommunen, og påklaget av utbygger. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og krevde prisavslag tilsvarende verditapet som en følge av utbyggingen. I etterkant av overtakelsen var byggesaken til behandling i flere instanser, hvor avslaget ble opprettholdt. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det på bakgrunn av den etterfølgende utviklingen i byggesaken ikke lenger forelå noen usikkerhet eller feil ved boligen, og heller ikke noe økonomisk tap for kjøper. Nemndas flertall kom til at det ikke var grunnlag for å utmåle et prisavslag når byggesaken var avsluttet, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 256 250, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av tilbakeholdte opplysninger om byggeplaner på naboeiendom, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 2007.

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

Leiligheten ligger i gårdens 3. etasje (med heisadkomst) og består av en hoveddel og en utleiedel. (..)
Hoveddelene har en stue som er lys og luftig. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med supre solforhold og flott utsikt.

(...)

Dersom man ønsker å nyte solen med utsikt over Oslo by, har sameiet tilgang til en fantastisk, felles takterrasse med flott utsikt og meget gode solforhold. Takterrassen har utemøblement til bruk for beboerne - Her ligger alt til rette for å nyte de varme sommerdagene vi har i vente!

(...)

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i (...). Det er kommet inn forslag om eventuell bygging av gangvei på vestsiden Akerselva fra V., samt koordinering av arbeider i forbindelse med Friluftsetatens planer for opparbeidelse av O. skateboardpark og bypark N. Vennligst se (..) på plan- og bygg sine hjemmesider for mer info. Reguleringskart datert 01.03.2018 følger vedlagt i salgsoppgaven.

I egenerklæringsskjema datert 11.4.18 inntatt i salgsprospektet hadde selger svart "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Budaksept fant sted den 23.4.18.

I forkant av overtakelsen var kjøper i kontakt med styreleder i borettslaget for å undersøke muligheter for å foreta endringer i leiligheten. Ifølge kjøper, spurte styreleder av eget initiativ om kjøper hadde fått informasjon om byggesaken på naboeiendommen (H.gata 1 A-B). Styreleder skal videre ha opplyst at det var sendt ut informasjon om byggesaken per e-post til alle beboerne.

Den 11.5.18 fikk kjøper tilsendt kopi av to e-poster om byggesaken, sendt fra styret i borettslaget til andelseierne. Følgende fremgikk av e-post datert 16.12.17:

Emne: Nabovarsel

Til eiere av leilighet i Sameiet H.gata 3-9

A. eiendom har tidligere søkt om å få utvide H.gata 1 A-B med 3 etasjer. Denne søknaden fikk de først avslag på, for så å anke den videre til Byrådsavdeling for Byutvikling (BUK)

Se <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/> (..) for saksgang, dokumentasjon og klager fra berørte parter ved forrige søknad

Styret har igjen, fått et nabovarsel fra A. eiendom. De ønsker nå å utvide H.gata 1 A-B med 2 etasjer. Se vedlegg i denne eposten for søknad og tegninger.

Selv om søknaden er redusert med 1 etasje ift. til forrige søknad så vil dette fremdeles påvirke lysforhold for flere leiligheter og føre til økt press på fellesarealer. Styret oppfordrer beboere til å sette seg inn i saken. Se vedlegg for mer informasjon, samt se også link lengre oppe i denne eposten for å se tidligere klager fra både styret i Sameiet T.veien 5, beboere i H.gata 1 C, beboere i H.gata 3-9, samt Styret i H.gata 3-9.

Følgende fremgikk av e-post fra styret til andelseierne datert 3.3.18:

Emne: fw: Nabovarsel

(...)

H.gata 1 A-B - Påbygg med to etasjer så ble denne 28.2.18 avslått av Plan- og bygningsetaten.

Tiltakshaver/søker kan anke avgjørelse fra Plan- og bygningsetaten

Styret følger med videre i denne saken og kommer med ny informasjon så fort vi vet noe mer.

Det ble fremlagt SMS fra styreleder hvor følgende fremgikk:

Kjenner jeg blir litt oppgitt over selger. Jeg var svært tydelig når det gjaldt at hun burde opplyse om byggesaken. Det hadde holdt med en halv setning i prospektet som viste til avslått byggesak. Utbygger forsøker å få dialog med borettslagene rundt, men naboene er svært uvillige til dette. Utbygger vil nok prøve igjen, og de har en sak liggende hos BUK. Det er en mulighet for at de vil søke igjen, men med en annen løsning og jeg kan ikke svare på om det er lite sannsynlig, eller veldig lite sannsynlighet om de får lov til å bygge ut. Men som du sikkert ser så har det vært stort engasjement blant beboerne.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.5.18. Boligen ble overtatt av kjøper 10.7.18. Forholdet ble anmerket i vedlegg til overtagelsesprotokollen.

Etter overtakelsen ble det innhentet verdivurdering fra eiendomsmegler S. datert 24.08.18:

Det jeg skal vurdere er hvorvidt det usikkerhetsmomentet på salgstidspunktet som forelå vedr mulig bebyggelse i H.gt 1 A og B, ville påvirket salgsprisen.

Leiligheten var annonsert for. Kr 6 800 000 og salgssummen endte på kr 7 250 000. Det var fremhevet i prospektet at takterrassen hadde flott utsikt og meget gode solforhold. Leiligheten har også hybeldel. Dette taltaler interessenter, og som derfor gjør at jeg ender på den gitte vurderingen i siste avsnitt i dette brevet.

I og med at leiligheten ligger i 3. etasje, så er det en engstelse om hvorvidt leilighetens lysforhold blir påvirket av byggeprosjektet. Kjøper har blitt opplyst om at byggeprosjektet ville innvirke på leilighetens lysforhold. Utsikten fra felles takterrasse også. Undertegnede har ikke gjort undersøkelser vedr. dette. Iflg salgsoppgaven står det ikke noe om dette. Heller ikke en kommentar i egenerklæringen utfylt av selger. Jeg kan ikke se at det var gitt noe signal om byggeprosjektet hverken i salgsprospektet herunder da egenerklæringen og forretningsførers opplysninger. Dette skulle vært kommentert.

Jeg har ikke gått inngående inn i hvor leiligheten er plassert i bygget annet enn det opplyste 3. etasje.

Så har man problem 2 – nemlig byggeaktivitet over tid med bråk og støv og uryddige omgivelser.

Dette er dog mer kortsiktig og ikke en permanent negativ situasjon som mindre gode lysforhold representerer mm.

Det er vanskelig å si konkret hva dette hadde gjort med pris, men det kunne godt ha redusert aktiviteten i en budrunde, således at salgsprisen hadde endt noe lavere. Hvis jeg skal driste meg inn på et mulig tall, vil jeg si kanskje kr 250 000.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Hun var ikke kjent med at det var godkjent bygging på nabotomten, da hun fikk beskjed om at de hadde fått avslag på søknaden. Senere fikk hun beskjed fra borettslaget om at avslaget var påklaget til Byrådsavdelingen for Byutvikling (BUK).

Selskapet fremla et telefonnotat fra megleren som gjennomførte salget, som uttalte at salgssummen ville blitt den samme med opplysninger om byggesaken. Megleren viste til at en konkurrerende budgiver bodde i samme blokk, og følgelig var kjent med forholdet.

Etter overtakelsen av leiligheten ble byggesaken behandlet i flere instanser. Kommunens vedtak om avslag ble opprettholdt av Fylkesmannen den 21.12.18. Etter anmodning fra Byrådsavdelingen for byutvikling foretok Plan- og bygningsetaten en ny vurdering. I brev av 15.2.19 fremgikk det at Plan- og bygningsetaten opprettholdt sin tidligere vurdering.

Kjøper har i hovedsak anført at det boligen har en mangel som en følge av at selger har tilbakeholdt opplysninger om utbyggingsprosjektet på naboeiendommen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har videre vist til at det fremdeles var aktivitet i byggesaken hos kommunen, og at det følgelig forelå en usikkerhet rundt hva det endelige resultatet for nabotomten ville være.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12, oppad begrenset til kr 250 000, med tillegg av forsinkelsesrente. Videre ble utgifter til verdivurderingen på kr 6 250 krevd dekket som en del av prisavslaget.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet var enig i at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, men har anført at forholdet ikke ville ha virket inn på avtalen, og at det ikke forelå grunnlag for et prisavslag. Selskapet har i hovedsak anført at det sentrale i saken måtte være den etterfølgende utviklingen i byggesaken, jf. LB-2012-114605 og FinKN-2014-321. Selskapet viste til at byggesaken etter overtakelsen hadde vært til behandling i flere instanser hvor avslaget ble opprettholdt, slik at feilen nå måtte anses å være borte. Det forelå dermed ingen usikkerhet om utbyggingen i dag, og ikke noe økonomisk tap for kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste i hovedsak til at byggesaken medførte et usikkerhetsmoment som måtte antas å ha virket inn på avtalen. Sekretariatet fant videre at kjøper hadde krav på prisavslag, og at prisavslaget måtte fastsettes skjønnsmessig ut fra en vurdering av boligens verdireduksjon i lys av korrekte opplysninger, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da selger ikke opplyste om at det var søkt om utbygging på en naboeiendom.

Nemnda legger til grunn at selger var kjent med utbyggingsplanene. Det vises til at det er framlagt e-poster fra styret i borettslaget med emnet "*Nabovarsel*". E-postene skal være sendt til andelseierne forut for salget av leiligheten. Videre har selger opplyst at hun var kjent med at det var gitt avslag på søknaden om byggetillatelse, og at avslaget var påklaget til Byrådsavdelingen for byutvikling.

Nemnda finner det også klart at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om utbyggingsplaner på naboeiendommen, jf. avhl. § 3-7. Det vises til at det var søkt om å bygge to nye etasjer på et eksisterende bygg, noe som nødvendiggjorde søknad om dispensasjon fra høyderegulering og nabogrenseavstandsregulering. Det var følgelig søkt om et byggeprosjekt av et visst omfang.

Videre finner nemnda at det er gitt en uriktig opplysning da det i egenerklæringsskjemaet er svart benektende på spørsmål om selger var kjent med "*forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser*", jf. avhl. § 3-8.

For så vidt gjelder innvirkningsvurderingen, siteres fra sekretariatets vurdering:

Innvirkningsvilkåret legger opp til en kasualitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på samme vilkår dersom korrekt informasjon hadde blitt gitt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90-91. Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det avgjørende for innvirkningsvurderingen vil være om den aktuelle opplysningens "art og karakter" sett opp mot den konkrete boligen, tilsier at opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen, se f.eks. FinKN-2014-055.

Videre er det selger som har bevisbyrden for at opplysningen ikke ville virket inn på avtalen, jf. Rt. 2003 s. 612. Det følger av dommens avsnitt 42 at når en opplysning generelt kan sies å være motiverende for den alminnelige kjøper, må det foreligge helt konkrete omstendigheter for å legge til grunn at selgers bevisbyrde er oppfylt.

Etter sekretariatets syn er en opplysning om en pågående prosess for utbygging av naboeiendommen en opplysning som etter sin art er egnet til å virke avskrekkende og påvirke potensielle budgivere. Det må imidlertid foretas en konkret vurdering av opplysningen sett opp mot den aktuelle boligen, og i lys av sakens øvrige opplysninger.

Selskapet har vist til at den andre budgiveren selv bodde i blokken, og følgelig var kjent med det påreklamerte forholdet ved sin budgivning. Etter sekretariatets syn er dette alene lite egnet til å belyse betydningen av opplysningene for den alminnelige kjøper. Det kan ha vært andre forhold som medførte at han var villig til å by det han gjorde for den aktuelle leiligheten, særlig ettersom han allerede hadde en leilighet i samme blokk. Videre var kjøpers bud kr 93 000 over dennes siste bud.

I vurderingen må det være relevant å se hen til hvilke konsekvenser utbyggingen potensielt kunne ha for den konkrete boligen.

Sett hen til nabobyggets beliggenhet, fremstår det sannsynlig at borettslagets bakgård vil kunne påvirkes, ettersom bygningens høyde påvirker solforholdet og det generelle uttrykket i dette området. Videre vil utsikt og solforhold på borettslagets takterrasse, som utgjør en del av andelseiernes fellesareal, kunne påvirkes.

Leiligheten ligger i tredje etasje. Ut fra bildene i salgsprospektet ser det ut til at nabobygget er synlig fra enkelte av leilighetens vinduer og fra balkongen. Utsynet fra leiligheten vil følgelig kunne påvirkes i noen grad. (...) Selv om det ikke er tilstrekkelige holdepunkter for å fastslå om utbyggingen faktisk vil ha noen innvirkning på sol- og/eller lysforholdet i leiligheten, er en bekymring for dette i seg selv egnet til å skape usikkerhet blant potensielle budgivere.

(...)

Det kan stilles spørsmål ved om usikkerheten knyttet til byggeprosjektet, basert på de tidligere avslagene, tilsier at forholdet ikke ville ha innvirket på avtalen. Etter vår vurdering fremsto situasjonen å være av slik karakter at den var egnet til å vekke en generell usikkerhet og innebære en risiko for potensielle kjøpere, også med kunnskap om de avslagene som var gitt. Slik vi vurderer saken forelå det på salgstidspunktet en potensiell mulighet for at byggeprosjektet ville bli gjennomført, eller for at utbygger eventuelt ville gjøre nye endringer i det planlagte prosjektet for å få dispensasjon/godkjenning til utbygging i området.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at innvirkningsvilkåret var oppfylt. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Bestemmelsen lyder slik:

Har eigedomen mangel, kan kjøparen krevje eit forholdsmessig prisavslag.

Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadane ved å få mangelen retta.

I denne saken er det ikke mulig å utbedre mangelen, og nemnda finner at vilkårene er oppfylt for å fastsette prisavslaget skjønnsmessig etter bestemmelsens første ledd, forutsatt at mangelen utgjør et verdiminus ved leiligheten.

Ved utmålingen av prisavslaget har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard, Hødnebø og Walderhaug – bemerker:

Spørsmålet som kommer på spissen i denne saken, er hvorvidt det er relevant ved utmålingen av prisavslaget å se hen til de etterfølgende omstendighetene, nemlig at byggesøknaden nå er endelig avslått av plan- og bygningsmyndighetene. På tidspunktet for utmålingen av prisavslaget, foreligger det ikke lenger et verdiminus ved leiligheten som en følge av mangelen som er konstatert. Det forelå imidlertid et verdiminus på overtakelsestidspunktet.

Vurderingen av om det foreligger en mangel, skal foretas ut fra forholdene på tidspunktet for risikoens overgang, jf. avhl. § 3-1 andre ledd. Mangelsvurderingen skal altså foretas ut fra forholdene på overtakelsestidspunktet.

Kjøperens krav ved avtalebrudd på selgers side, er regulert i avhl. kapittel 4, nærmere bestemt fra §§ 4-8 til 4-16 for så vidt gjelder mangler. Utmåling av prisavslag er som nevnt regulert i avhl. § 4-12. Flertallet kan ikke se at det er direkte regulert i loven hvilket tidspunkt som skal legges til grunn for det faktum det er relevant å se hen til ved utmålingen av prisavslaget. Etter flertallets syn er heller ikke lovens regulering av hvilket tidspunkt mangelsvurderingen skal foretas i lys av, bestemmende for tidspunktet for fastsettelse av verdiminuset. Det vises i denne forbindelse til Ot.prp. nr. 66 (1990-91) under kommentarene til avhl. § 4-12 hvor det heter:

Etter lausøyrekjøpslova § 38 skal tidspunktet for utrekning av verdigrunnlaget vere leveringstida.

Departementet har ikkje teke med ei tilsvarande føresegn i avhendingslova, i det fast eigedom oftast ikkje vil ha ein like klår marknadspris som lausøyre i mange tilfelle vil ha. Fastsetjing av prisavslag ved fast eigedom vil derfor måtte bli noko meir skjønnsmessig, og det vil då kunne vere noko uheldig å binde opp delar av vurderinga slik ei direkte tilknytning til leveringstida vil kunne gjere. Der eigedomen likevel har ein nokså klår marknadsverdi og marknadsverdien endrar seg, kan likevel prinsippet i lausøyrekjøpslova om at leveringstida skal leggjast til grunn ved utrekning av verdigrunnlaget og kunne nyttast ved prisavslag ved kjøp av fast eigedom. Tidspunktet for bruksovertaking vil her måtte svare til "leveringstida".

Slik flertallet ser det, taler uttalelsene i forarbeidene for at utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 ikke er bundet til faktum på overtakelsestidspunktet, men at det må foretas en bredere skjønnsmessig vurdering ved utmålingen.

Flertallet bemerker videre at det fremgår av HR-2016-901-A avs. 27 og 28 med videre henvisninger at kjøper ved utmålingen av prisavslaget ikke skal ha kompensert mer enn sitt reelle tap. Dette

taler etter flertallets syn for at det på tidspunktet for utmåling av prisavslaget, er relevant å ta i betraktning også forhold som i tid har oppstått etter risikoens overgang. Dersom en ved utmålingen av prisavslaget ikke hensyntar de etterfølgende omstendigheter i denne saken, vil kjøper få kompensert mer enn sitt reelle tap. Flertallet har på denne bakgrunn kommet til at det ved utmålingen av prisavslaget må ses hen til de etterfølgende omstendigheter. Dette er også i samsvar med den rettsoppfatning som er lagt til grunn i LB-2012-114605, hvor anke til Høyesterett ikke ble tillatt fremmet, samt FinKN-2014-321, FinKN-2014-395 og FinKN-2017-209. I FinKN-2014-395 fremholdt nemnda:

På samme måten som en økning av omfanget av en mangel etter overtakelsen vil øke omfanget av prisavslaget, jf. prinsippet i avhl. § 3-1 annet ledd, vil en reduksjon av omfanget pga. ytre omstendigheter som inntreffer før prisavslag er fastsatt ved avtale eller på annet grunnlag, medføre en reduksjon av prisavslaget. Dersom mangelen opphører å ha betydning før prisavslaget er fastsatt, må utgangspunktet være at mangelen ikke lenger gir grunnlag for prisavslag.

Flertallet har etter dette kommet til at det ved utmålingen av prisavslaget ikke lenger foreligger noe verdiminus i denne saken, og kjøper tilkjennes ikke prisavslag. Det bemerkes i denne forbindelse at flertallet legger til grunn at byggesøknaden er endelig avslått av plan- og bygningsmyndighetene, jf. vedtak av 15.2.19, og flertallet kan ikke se at det hefter noe større usikkerhet om videre utnyttelse av naboeiendommen enn hva som normalt vil være tilfelle. Kostnadene til verdivurderingen i saken er dekket av boligkjøperforsikringen, og er i samsvar med nemndspraksis ikke del av et eventuelt prisavslag.

Mindretallet – Iversen og Sandvik – bemerker:

Mindretallet viser til at boligen har en mangel ved at informasjon om den pågående byggesøknaden ikke ble formidlet til potensielle kjøpere. Videre har denne informasjonen hatt betydning for kjøpsbeslutningen, og dermed virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet, med mindre "*noko anna vert godtgjort*". Ettersom mangelen ikke er mulig å utbedre må prisavslaget fastsettes skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd.

Selgers mangelsansvar vurderes etter tidspunktet "*då vågnaden (..) gjekk over på kjøparen*", jf. avhl. § 3-1 andre ledd første punktum. Spørsmålet er om utmålingen av prisavslaget skal foretas med utgangspunkt i risikoens overgang, eller om etterfølgende hendelser kan tillegges vekt. Etter ordlyden i avhl. § 3-1 vil mangelens økonomiske betydning ved risikoens overgang være utgangspunktet for utmålingen. Etterfølgende forhold som øker mangelens omfang vil ikke være selgers risiko. Tilsvarende, vil etterfølgende forhold som fører til at mangelens omfang reduseres, eller faller helt bort, ikke påvirke selgerens ansvar. Det følger av lovens system at dette er den riktige forståelsen av spørsmålet, se også Benestad Anderssen (2008) s. 97 og s. 275.

Lagmannsretten kom til motsatt konklusjon i en tilsvarende sak, og uttalte at "*etter lagmannsrettens oppfatning må man ved vurderingen av spørsmålet om prisavslag se på situasjonen i dag*", jf. LB-2012-114605. Avgjørelsen er tynt begrunnet, og knytter slutningen til ordlyden i avhl. § 4-12 som sier "*har eieendommen mangel*". Det er ordlyden "*har*" som etter lagmannsrettens syn fører til at tidspunktet for utmålingen må legges til nå-situasjonen, og ikke til risikoens overgang etter avhl. § 3-1.

Som mindretallet viser til over, går det klart frem at det er tidspunktet for risikoens overgang som er avgjørende for mangelsvurderingen, jf. avhl. § 3-1. Dette gjelder både *om* det foreligger en mangel og *omfanget* av mangelen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 78, med henvisning til Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 64, samt Benestad Anderssen (2008) s. 97 og s. 275. Plasseringen av tidspunktet for når omfanget av prisavslaget skal vurderes vil kunne føre til en tilfeldig fordel for enten kjøper

eller selger. Lovgiver har løst dette i avhl. § 3-1 andre ledd, ved å legge risikoens overgang til grunn. Mindretallet ser ingen grunn til å fravike lovens ordlyd og system i denne saken. I vår sak hadde eiendommen en opplysningsmangel på det tidspunktet da risikoen gikk over fra kjøper til selger. Kjøper har dermed krav på prisavslag utmålt etter mangelens størrelse på tidspunktet for risikoens overgang.

Hvis prisavslaget likevel skal vurderes med utgangspunkt i nå-situasjonen, påpeker mindretallet at søknadsprosessen i nabobygget viser en intensjon hos bygningseier om videreutvikling av tomten. Selv om søknaden i denne runden ble avslått, avskjærer ikke dette muligheten for å søke på nytt med endret grunnlag. Selv om endringer i omkringliggende bygningsmasse er en risiko alle løper i større eller mindre grad, vil den intensjon som den aktuelle byggesøknaden viser overstige den vanlige risikoen for bygningsmessige endringer i et nabolag.

Mindretallet viser til kjøpers krav om prisavslag ikke forutsetter at kjøper har lidt et økonomisk tap, kun at eiendommen har et "verdiminus", jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 107. Som det fremgår over, er det verdiminuset ved risikoens overgang som er avgjørende i denne saken. Prisavslaget skal tilsvare differansen mellom den faktiske salgsverdien og verdien boligen ville hatt dersom selger hadde oppfylt sin opplysningsplikt vedrørende byggeplanene. Det er her snakk om en hypotetisk verdivurdering, som følgelig må bli skjønnsmessig, jf. tilsvarende i LB-2017-106064, FinKN-2017-678 og FinKN-2019-686. Kjøper har dokumentert at boligen ville hatt et verdiminus på kr 250 000 dersom korrekt informasjon var blitt gitt. Selskapet har ikke imøtegått dette på tilfredsstillende måte. Kjøperen har etter mindretallets syn krav på et prisavslag satt til kr 250 000.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).