

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-213

30.3.2020

Protector Forsikring ASA

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

Rusomsorg/psykiatri-klinikk i nabolaget – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En rekkehusleilighet i Bærum fra 1972 ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.10.18. I salgsprospektet ble det opplyst om rolige og barnevennlige omgivelser i boligens nærområde. På visning spurte kjøper megler om hva slags bygg som lå i boligens nabolag, og megler svarte at han ikke visste hva dette var. Kjøper oppdaget at dette var et bo- og behandlingssenter for rusavhengige, og holdt som en følge av dette tilbake deler av kjøpesummen ved overtakelsen den 12.1.19. Kjøper flyttet ikke inn i boligen, men videresolgte den kort tid etter overtakelsen for kr 6,066 mill., med opplysninger om klinikken. Som en følge av videresalget ble kjøper påført diverse kostnader knyttet til låneopptak, meglerutgifter etc. Selger opplyste selv å ha opplevd bomiljøet som uproblematisk i sin eiertid. Kjøper anførte at det var gitt manglende opplysninger om klinikken både fra selger og megler, og at det uansett forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 239 970 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende opplysninger om et bo- og behandlingssenter for rusavhengige i nabolaget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet i Bærum kommune.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Her bor du i barnevennlige omgivelser med kort vei til barneskole, ungdomsskole, barnehager og en rekke fritidstilbud. Kort vei til flotte turområder og (...) idrettsanlegg med ishall, fotballbaner, idrettshall, fotballgolf, rulleskibane m.m. Boligen er innholdsrik og har en familievennlig planløsningen som innbyr til et aktivt liv.

I Finn-annonsen ble det gitt opplysninger om boligens beliggenhet:

Barnevennlig boligområde for barn i alle aldre.

(...)

Boligen ligger rolig og usjenert til i solrike og barnevennlige omgivelser i et veletablert boligområde på (...).

Ifølge kjøper var de på to visninger og begge gangene spurte de megler hva slags bygg klinikken var. Megler skal da ha svart at han ikke visste dette. Kjøper har i den forbindelse fremlagt en uttalelse fra en venn som var med på visningen for å bevitne hva som ble uttalt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 800 000 ved kjøpekontrakt datert 11.10.18, og overtatt av kjøper den 12.1.19.

Ved overtakelsen ble kr 600 000 av kjøpesummen tilbakeholdt og det ble bl.a. bemerket "*Verditap pga. R.-klinikken*".

Kjøper flyttet aldri inn i boligen, men valgte å videreselge den.

I prospektet ved videresalget ble det bl.a. bemerket:

Det nevnes at (...) rehabiliteringssenter ligger i nærheten og som driftes av (...) under tilsyn. For mer informasjon, ta kontakt med kommunen direkte via servicetorget.

Som en følge av videresalget ble kjøper påført diverse kostnader knyttet til låneopptak, meglerutgifter, etc. Boligen ble etter kort tid videresolgt for kr 6 066 666.

Det ble innhentet en uttalelse fra eiendomsmegler F., hvor det bl.a. fremgikk:

Tenker at mange av disse spørsmålene bør tas sammen i felleskap og at eiendommen bør besiktiges.

På et generelt grunnlag så kan boliger få en lavere pris hvis det ligger i nærheten av institusjoner. Det er ofte litt avhengig av hva slags institusjon, hvor mye aktivitet er det der og har man hatt noen problemer med det tidligere. Vi må alltid opplyse kunder om at det ligger en institusjon i salgsoppgaven hvis det er nærmeste nabo. Om det ligger i område så trenger man ikke å opplyse det i en salgsoppgave. Vi kan ikke lyve på visning.

Det er vanskelig å si noe om salgsprisen kan bli lavere ettersom det er veldig avhengig av hva den blir lagt ut til og hva dere forventer.

Dessverre så må eiendommen sees før jeg kan gå mer inn på direkte spørsmål.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra sin venninne som tidligere har jobbet på R.-klinikken:

Mens jeg utdannet meg til sykepleier, hadde jeg min praksistid på (R.) (...). Jeg jobbet der i perioden 2011 til 2013.

Da jeg jobbet på (R.) var det beboere der med ulike psykiske problemer blant annet schizofreni, alkoholproblemer, rusproblematikk, personlighetsforstyrrelser osv.

Selv om beboerne kunne være ustabile, kunne de komme og gå som de ville. Det var ingen vakter eller lignende som forhindret dem i å forlate boligen. De kunne også få besøk utenfra.

Flere ansatte hadde opplevd ubehagelige situasjoner med noen av beboerne. Flere beboere slet med psykoser, og kunne bli truende i sin oppførsel. Av og til måtte politiet kontaktes. I gjennomsnitt måtte politiet kontaktes kanskje en gang i måneden på grunn av problemer med beboere. Det var særlig problemer i helgene. Da var det flere beboere som dopet seg, eller de fikk besøk som økte ustabiliteten.

Generelt var det en del uro på (R.).

Det hendte også at det var ubehagelige møter mellom beboere og naboer. Jeg er blant annet kjent med at en beboer stjal en barnesykkel fra en av naboene.

Da jeg i November 2018 hørte fra min venninne (...) at hun hadde kjøpt seg hus ved (...), fortalte jeg henne at det var en institusjon for rusmisbrukere like i nærheten og at jeg hadde jobbet der selv. Jeg sa at jeg selv ikke ville bodd i nærheten av (R.). Jeg har barn, og vil at de skal kunne være ute å sparke fotball og andre aktiviteter uten å risikere å støte på en ustabil og muligens psykotisk beboer fra (R.).

Det ble også fremlagt en uttalelse fra K. i R. huseierforening:

Styreleder har bebodd eiendommen i 28 år og sittet i styret godt og vel 15 år. (R.) har vært bebodd i over 30 år med mennesker med ulike behov.

Det har også i alle å vært svært mange familier med barn som har vokst opp her og i nærområdet uten at dette har ansett å være forhold av betydning.

Styret har i mange år hatt tett dialog med kommunen og ledelesen i (R.). Man har i løpet av alle disse årene hatt noen få beboere som ikke har fungert godt i denne boformen, de har blitt flyttet til annen egnet bolig.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger opplyser at de kommunale boligene består av ca. ti personer. I tillegg har boligene plass til to psykiatriske pasienter. Disse plassene er ikke okkupert til enhver tid, men står tilgjengelige dersom det skulle være behov. De psykiatriske pasientene får oppholde seg i boligene i maks fem dager før de enten sendes hjem eller flyttes. Disse er også underlagt kontinuerlig bemanning.

Selgerne har bodd i området i flere år med sin sønn og opplyser at de aldri har erfart problemer med beboerne og har ansett disse på lik linje som de øvrige naboene i området.

De omkringliggende boligene har også god korrespondanse med de kommunale boligene. Møtene som avholdes er ikke for å snakke om "problemer og hendelser" slik kjøpersiden anfører, men heller et møte for at nabolaget skal ha et godt og tett samspill.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at selger og megler har tilbakeholdt opplysninger om klinikken, og at boligen uansett hadde en vesentlig mangel. Kjøper viste til at flere av naboene til klinikken hadde fortalt om problemer med støy, skriking på nattetid, og at naboer hadde følt seg utrygge.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 239 970, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14 og rentel. § 2. Beløpet inkluderte kjøpskostnader, eierkostnader før videresalget, salgskostnader, samt advokatkostnader.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke var kjent med omstendigheter som han pliktet å opplyse om, og at forholdet ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Etter en konkret helhetsvurdering av sakens dokumenter, kom sekretariatet til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at selger var kjent med negative omstendigheter knyttet til klinikken som utløste en særskilt opplysningsplikt. Sekretariatet fant derfor ikke grunnlag for mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7, og heller ikke etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det i salgsdokumentasjonen ikke var opplyst om at det i nabolaget lå et bo- og behandlingssenter for pasienter med utfordringer knyttet til rus og psykisk helse. Sekretariatet bemerket i sin vurdering innledningsvis at det kan foreligge opplysningsplikt om uheldige og sjenerende naboforhold, men at det ikke i alle saker gjelder en opplysningsplikt om at det i nærheten ligger en institusjon eller et bo- og behandlingssenter. Nemnda er enig i dette, og bemerker at hvorvidt det foreligger en opplysningsplikt om slike forhold vil bero på de konkrete forholdene i hver enkelt sak, herunder selgers og eventuelle kontraktsmedhjelpers kjennskap til de relevante forholdene.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

I denne saken er det fremlagt noe motstridende dokumentasjon på naboenes forhold til R. Kjøper har på sin side fremlagt en uttalelse fra en venninne som tidligere har jobbet på R. I uttalelsen gis det uttrykk for at det generelt var en del uro på R. og "ubehagelige møter mellom beboere og naboer". Det ble også vist til et tilfelle hvor en beboer hadde stjålet en barnesykkel fra en av naboene. Forutsatt at selger hadde erfart lignende opplevelser i løpet av sin botid og dette ikke var av forbigående karakter, kan dette isolert sett tale for en særskilt opplysningsplikt.

Selger har imidlertid vist til at de bodde i området i flere år med sin sønn og at de aldri har erfart problemer med beboerne. Ifølge selger har det vært god korrespondanse mellom de kommunale boligene og naboene, og møtene som har blitt avholdt har ikke vært for å snakke om problemer, men for å sikre at nabolaget har et godt samspill. Det er også fremlagt en uttalelse fra R. Huseierforening ved K. som har bodd i nabolaget i 28 år og vært i styret i 15 år. K. har bl.a. vist til at R. har vært bebodd i over 30 år av personer med ulike behov, og

at det i området har vært svært mange familier med barn som har vokst opp uten at R. har vært ansett som et forhold av betydning. Det har vært tett dialog med R., og de beboerne som ikke har fungert i boformen har blitt flyttet til en annen egnet bolig.

Som påpekt innledningsvis kan vi kun vurdere saken på bakgrunn av de skriftlige dokumentene som er forelagt oss. Slik vi forstår faktum er det uenighet mellom kjøper og selger hvordan forholdene knyttet til R. bl.a. påvirker bomiljøet, og de to relevante uttalelsene som er fremlagt er langt på vei motstridende. Det må også vektlegges at selger har bebodd boligen i en lengre periode, noe som i seg selv kan tilsi at de har funnet bomiljøet uproblematisk. Videre forstår vi det slik at kjøper aldri flyttet inn i boligen, og kan dermed ikke selv vise til erfaringer rundt bomiljøet etter overtakelsen. Endelig må det nevnes at boligen ble videresolgt med opplysninger om at R. var beliggende i nærheten, uten at dette ser ut til å ha påvirket interessentene negativt.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at selger var kjent med negative omstendigheter knyttet til bo- og behandlingssenteret som utløste opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon, og kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som er egnet til å endre denne vurderingen. Det anses følgelig ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Slik saken er opplyst, har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).