

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-371

25.05.2020

AmTrust Europe Limited

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

Byggeplaner på nabotomt – kommunal avlastningsbolig – selgers og meglers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig i Birkenes kommune fra 1974 ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill., og overtatt av kjøper 13.7.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen lå innerst i en blindvei i et rolig villastrøk. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det skulle bygges en kommunal avlastningsbolig på nabotomten, og anførte at både selger og megler måtte ha kjent til dette. Kjøper viste til at utbyggingen var omtalt i lokalavisen før salget. Selger forklarte at de ikke visste om utbyggingsplanene, og kontaktet kommunen som opplyste at det ikke var sendt ut nabovarsel i selgers eiertid. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste til at kunnskapsvilkåret i avhl. § 3-7 ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller megler kjente til utbyggingsplanene, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 140 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende opplysninger om utbygging av avlastningsbolig på nabotomten, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Birkenes kommune oppført i 1974.

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

Innholdsrik enebolig m/dobbelgarasje og solrik, stor tomt innerst i blindvei nær sentrum.

(...)

Eiendommen ligger innerst i blindvei i veletablert og rolig villastrøk kun 500 m fra B. sentrum.

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst å ha bodd i boligen i 42 år. Selger svarte "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 2 300 000 ved kjøpekontrakt datert 2.7.18, og overtatt av kjøper den 13.7.18.

Kort tid etter overtakelsen mottok kjøper et brev fra kommunen med innkalling til informasjonsmøte vedrørende ny avlastningsbolig på nabotomten. Avlastningsboligen skulle bestå av et stort bygg på 650 kvm og et stort uteareal, og ville ifølge kjøper påvirke deres eiendom i stor grad. Dette ved blant annet hogst av trær og støy som en følge av arbeidene og fra avlastningsboligen.

Kjøper har fremlagt to avisartikler fra lokalavisen fra henholdsvis 24.11.17 og 28.11.17 hvor det fremgikk at den aktuelle tomten var det mest sannsynlige alternativet for bygging av ny avlastningsbolig:

Det er en prosjektgruppe, hvor blant andre Lillesand og B. lokallag av Norsk forbund for utviklingshemmede (NFU) har hatt en representant, som har sett på de fire tomtene. Valget har falt på en tomt på ei hjørnetomt i N.. vegen. (..)

Det store flertallet blant politikerne ønsker å bygge nytt på tomta mellom N.. vegen og B. barnehage på S.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering utarbeidet av eiendomsmegler S. som la til grunn en skjønnsmessig prisreduksjon på kr 100 000 som en følge av opplysningene om ny avlastningsbolig på nabotomten.

Ifølge selskapet har selger opplyst at han aldri har blitt gjort kjent med det planlagte prosjektet. Etter det opplyste fra kommunen var det aldri vært sendt ut informasjon, eller kalt inn til noe møte før kjøper selv fikk invitasjon til informasjonsmøte. Årsaken til dette var at tomten allerede var i kommunens eie, og regulert til boligformål, og at kommunen således ikke hadde varslingsplikt.

Kjøper har i hovedsak anført at selger og megler har forsømt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 ved ikke å opplyse om at det skulle bygges en avlastningsbolig på nabotomten. Kjøper viste til at megler i salgsprosessen la stor vekt på tomtens beliggenhet og lune hage grunnet skogholt som grenset til tomten. Kjøper anførte at FinKN-2018-880 ikke var overførbar til nærværende sak, ettersom det her var tale om et mindre tettsted, og det hadde formodningen mot seg at selger ikke var kjent med utbyggingen på et så lite sted.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende prisreduksjonen, samt kostnader til å sette opp en støyskjerming mot avlastningsboligen, til sammen kr 140 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke kjente til utbyggingsplanene, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at hverken selger eller megler kjente eller måtte kjenne til utbyggingen på nabotomten, jf. bl.a. FinKN-2018-880. Det forelå dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det ved salget ikke var opplyst om at det var planlagt bygging av avlastningsbolig på nabotomten.

Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkt i saken for at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Det vises til sekretariatets vurdering hvor det heter:

Selger har opplyst å ha vært i kontakt med kommunen for å undersøke om det har blitt sendt ut informasjon til berørte naboer i anledning saken. Ifølge selger opplyste kommunen at de ikke hadde sendt ut varsel/informasjon til naboene før kjøper mottok innkallingen til informasjonsmøtet etter overtakelse av eiendommen. Det bemerkes at tomten var i kommunens eie og regulert til boligformål.

Kjøper har vist til at byggeplanene var omtalt i lokalavisen, og anført at dette underbygger selgers kunnskap om planene. Det kan imidlertid ikke uten videre legges til grunn at selger har hatt kunnskap om forholdet, selv om saken har vært omtalt i lokalavisen, jf. bl.a. FinKN-2018-880 vedrørende utbyggingen av et beredskapssenter i nabolaget (...).

På bakgrunn av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var planlagt å bygge avlastningsbolig på nabotomten. Sekretariatet kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at megler kjente eller måtte kjenne til de aktuelle planene.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder. Kjøper har i klagen til nemnda vist til at boligen ligger i en kommune med forholdsvis få innbyggere og at det av den grunn har formodningen mot seg at selger ikke var kjent med planene. Nemnda finner ikke å kunne tillegge dette forholdet avgjørende vekt slik saken er opplyst. Det vises i denne forbindelse til at nemndas saksbehandling er skriftlig, og basert på sakens dokumenter kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger eller megler kjente eller måtte kjenne til byggeplanene. Det foreligger følgelig etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).