

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-40

27.1.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Ikke opplyst om reguleringsplan – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En fritidsbolig i Vestre Slidre kommune oppført i 2004 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper den 23.8.14. Boligen ble kjøpt av klager i deres døtres navn. Den 12.11.17 sendte V. vegforening referat fra årsmøtet i mail adressert til klager om reguleringsplaner om utbygging av nye hytter, som kunne medføre at veien forbi fritidsboligen ville bli brukt som adkomstvei. Klager kontaktet flere aktører, herunder kommunen, Statskog og V. hyttevel, og sendte deretter krav til megler den 31.5.18, hvor også ansvar overfor selger og selgers boligselgerforsikringsselskap ble omtalt. Klager anførte bl.a. at selger og megler hadde unnlatt å opplyse om reguleringsplaner vedrørende bruk av veien forbi fritidsboligen for nye hytter i fremtiden. Klager viste bl.a. til at selger var i styret i VS. hytteforening og V. hyttevel, og hadde dermed kjennskap til reguleringsplanene. Selskapet avviste kjøpers krav bl.a. under henvisning til at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke var reklamert innen rimelig tid, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 300 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysningssvikt om reguleringsplan, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Saken omhandler en fritidsbolig i Vestre Slidre kommune oppført i 2004.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Denne praktfulle eiendommen ligger høyt og fritt i (...) ca. 940 moh. Her er det meget gode solforhold og en nydelig utsikt (...).

(...)

Flere lune og fine sitteplasser ute, hvor man kan nyte naturen og stillheten.

(...)

Festet tomt med grunnareal på ca. 1 707 kvm. Arealet er hentet fra målebrev, datert 18.11.2009. Bortfester: Statskog SF

(...)

Vei/vann/avløp

Privat helårsvei.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst, hvor det fremgikk:

Eiendommen ligger i V. hyttefelt. Hytta ligger i Øvre del av feltet, åpent, solvendt og meget fint til med flott utsikt utover (...) samt nordover i (...), fjellene og området rundt. Sommer og vinterveg med parkering ved hyttedøra. Bak hytta er det stort åpent friareal.

Fint turterreng i området både på sommer og vinterstid, milevis med oppkjørte skiløyper og ski inn/ut fra skiheisen. Ca 2 km ned til butikk og kafeteria, ca 15 km til (...). Tomta er bebygd med hytte og uthus/anneks. Hytta ligger på 940 m.o.h.

(...)

Eiendommen har meget bra beliggenhet og ligger i et ettertraktet hytteområdet.

(...)

Adkomst: Sommer og vinterveg helt til hyttedøra.

I verdi- og lånetaksten ble tomteverdien beregnet til kr 1,3 mill., samlet markedsverdi til kr 3,71 mill., og det ble opplyst at *"Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen"*.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger *"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"*. Videre opplyste selger å ha eid fritidsboligen siden 2004.

Vedlagt salgsprospektet var også festekontrakten for tomten, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Festere er bundet av avtale mellom hytteforening og Statskog når det gjelder veger m.m i hyttefeltet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.8.14, og overtatt av kjøper den 23.8.14. Klager kjøpte boligen i deres døtres navn.

V. vegforening sendte 12.11.17 referat fra årsmøtet i mail adressert til klager, hvor det ble opplyst om reguleringsplaner som tilsa at det skulle bygges ut nye hytteområder, som kunne medføre at veien forbi fritidsboligen ville bli brukt som adkomstvei til de nye hyttene.

Klager har opplyst at det var hans datter som mottok all post vedrørende hytta, og at klager ikke fikk kjennskap til brevet før opp mot juletider 2017.

I den forbindelse tok klager kontakt med kommunen og Statskog, som bl.a. skal ha opplyst at reguleringsplanen ble revidert i 2011, og at det i 2013 ble sendt ut kart og beskrivelse til hytteeierne. Klager har videre opplyst at selger informerte om at de kunne kjøpe tomten av Statskog for 30 ganger festeavgiften, som har vist seg å ikke stemme. Klager tok også kontakt med V. hyttevel i tiden rundt februar 2018, som de ikke fikk tilbakemelding fra. Det viste seg at klager måtte kontakte V. veglag i stedet.

Klager sendte krav til megler den 31.5.18, og purret på svar den 17.9.18. Megler hadde i mellomtiden forsøkt å få kontakt med klager flere ganger via telefon og SMS, uten å få svar.

Selskapet avsto kravet klager sendte til megler i brev datert 15.10.18 på bakgrunn av det ikke forelå en mangel, og at reklamasjonsfristen trolig var oversittet.

Klager har opplyst at selger har sittet i styret for VS. hytteforening og V. hyttevel, og at han dermed hadde kjennskap til reguleringsplanene.

I e-post til selskapet datert 8.10.18 har selger forklart følgende:

1) Var forholdet kjent for selger?: Vestre Slidre er en jordbruks- og hyttekommune og utbygging av nye hyttefelt er regulert i arealplanen til kommunen fra 2003. I arealplanen finnes det over 30 reguleringsplaner som regulerer eventuelle fremtidige hytteutbygginger.

For (området) ble planen regulert 22. september 2011 for eventuell utbygging i fremtiden, men selve vedtaket om utbygging ble først gjort av Statskog i 2016/2017. Avtale om utbygging ble avtalt mellom Statskog og (V. utbyggingsselskap) og undertegnet 21. september 2017 for (området) fordelt på felt A (vestre), felt B (midtre) og felt C (østre).

Det er kun felt A og B som vil bli iverksatt for salg og utbygging en gang i perioden 2018 - 2020, og begge disse feltene vil ha adkomstvei fra (annen vei). Selger hevder at " .. inntil 34 hytteenheter skal ha passerende kjøring inntil tomte (fritidsboligen)" ikke medfører riktighet slik vi leser utbyggingsvedtaket som sier at de vil få adkomst fra (annen vei).

Når det gjelder utbygging av felt C, er dette avhengig av salg i felt A og B. Tidligst beslutning om utbygging vil være i perioden 2020-2023. Om (V. utbyggingsselskap) i det hele tatt får mulighet til å benytte (veien forbi fritidsboligen) som adkomst inn til området vil være avhengig av sak i (jordskifteretten). Veien ble overtatt i 2004 av (V. Vegforening) og alle hytteeierne mener klart at eierskap og rett til veien kun gjelder hytteeiere i (hyttevelet).

2) Er det gitt muntlig eller skriftlig opplysninger?: Vi har etter vår mening gitt korrekt informasjon ved salg av hytta ut fra det som var tilgjengelig eller vedtatt ved salgstidspunktet.

Klager innhentet videre en verdivurdering datert 3.4.19 fra takstmann S., som stod for verdi- og lånetaksten innhentet ved salget, hvor det fremgikk:

Påberopte forhold:

De planene som nå er lagt frem vil åpenbart medføre negative endringer i bruken av eiendommen og eiendommen omgivelser - Det settes da opp følgende punkter som kommer til vurdering:

1. Endring i bruk:

En vurdering av eiendommens bruk vil da bli svært redusert, sett ut fra den direkte merbelastningen som både trafikkstøyen og den støvbelastningen som økt trafikk medfører.

- Tiltak:

Trafikkstøyen og støvbelastningen kan reduseres ved å foreta kompenserende tiltak i form av f.eks. inngjerding av eiendommen og beplantning av grenselinjene som ligger inn mot veiskulder.

- Kostnader:

En stipulert kostnad til skigard i en lengde på anslagsvis 100 meter (hele nedre grenselinje mot vei samt de avstander som må til for å komplettere dette), beregnes å ha en løpemeterkostnad på kr 500 inklusive mva, rigg og drift. 100 meter x 500 er lik Kr 50 000 Videre vil det måtte beregnes inn beplantning, også etter hele nedre grenselinje, ca 50-60 meter, hvor det må plantes stedlige type bjørketrær - stipulert kostnad samlet kr 35 000

2. Endringer i eiendommens omgivelser:

Eiendommens omgivelser vil da også bli vurdert å bli negativt påvirket, da eiendommen ligger åpent til med mulighet for lett innsyn jfr. forbigående trafikk. Dette igjen vil da medføre en nedgang i eiendommens generelle verdi, jfr. ett videre salg på det åpne markedet.

En vurdering av dette, vil måtte vurderes skjønnsmessig, men det som er kjent er at på generell basis vil en eiendom som ligger støybelastet til - og da spesielt en eiendom som ligger i ett rekreasjonsområde, hvor det skal være ro og fred - vil få en sterk prisreduksjon. Skjønnsmessig settes da denne reduksjonen til anslagsvis 5-8 % av beregnet verdi, noe som ut fra kjøpesummen på kr 3 250 000 og med en prosentsats på 6,5 %, tilsier en direkt reduksjon på kr 211 250

Øvrig betraktning:

Ved å foreta en beplantning som skjærming mot veien, vil dessverre medføre at man får en begrenset/sterkt hindret utsikt fra eiendommen - noe som bidrar ytterligere til nedgang i omsetningsverdien, og som da tar vekk det man i utgangspunktet kjøpte og som var fremhevet i salgsprospektet.

Samlet verdireduksjon med påkommende kostnader og nedgang i omsetningsverdi er lik kr 296 250 - Avrundet til kr 300 000

I skjønn fra Valdres jordskifterett avsagt 31.10.19 kom retten til at matrikkelenheter som var opprettet eller blir opprettet i henhold til reguleringsplan for område C i V. alpinområde hadde evigvarende og helårlig rett til bruk av adkomstvegen.

Klager har i hovedsak anført at det foreligger en mangel idet selger og megler unnlot å opplyse om reguleringsplaner vedrørende bruk av veien forbi fritidsboligen for nye hytter i fremtiden. Selger var i styret både i VS. hytteforening og V. hyttevel, og hadde dermed kjennskap til reguleringsplanene. Selger svarte dermed feil i egenerklæringsskjemaet. Klager har videre anført at han ventet lenge på svar fra V. hyttevel før klager selv fant ut at det var V. veglag han skulle ta kontakt med. Det måtte også være formildende at klager skulle gå av med pensjon, og hadde store oppgaver med å videreføre arbeidet til sin etterfølger. Klager sendte inn kravet samme dag han gikk av med pensjon. Forsinkelsen falt uansett bort da det senere i prosessen, i november 2018, fremkom nye og vesentlige opplysninger idet det ble kjent at V. vegforening ville ta saken inn for Jordskifteretten. Klager anførte videre at selger hadde vært grovt uaktsom.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-19, jf. 4-9. Kjøper fikk kjennskap til planene senest ved referatet fra årsmøtet i V. vegforening, og reklamerte ikke til selskapet før 11 mnd. etter dette. Dersom henvendelsen til megler ble ansett fristavbrytende, var dette uansett for sent reklamert, 5,5 mnd. etter referatet ble sendt ut.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om kjøpers reklamasjon over opplysningssvikt om reguleringsplan er fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet har kommet til at kjøpers reklamasjon er for sent fremsatt, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Høyesterett har i sin praksis lagt til grunn at det er få grunner til at reklamasjonsfristen skal være lengre enn 2-3 måneder etter at kjøper fikk kjennskap til forholdet.

(...)

Visse hindringer eller personlige forhold hos kjøper kan tidvis medføre en noe forlenget frist, men dette skal mye til. Det at du som kjøper har hatt det travelt er ikke et forhold som i denne saken kan medføre en utvidet frist.

Videre er reklamasjonsfristen overfor selger/selskapet en selvstendig frist, slik at det ikke er tilstrekkelig at du tar kontakt med andre aktører, slik som hyttesameiet eller veglaget. Selv om du som kjøper ikke har fått full oversikt over forholdet før du har undersøkt med disse aktørene, vil du ha en plikt til å varsle fra til selskapet innen 2-3 måneder om at du har oppdaget en mangel som du ønsker å gjøre gjeldende etter at forholdene er undersøkt ytterligere. Dette er dermed utgangspunktet for fristens lengde.

Hva gjelder reklamasjonsfristens utgangspunkt starter den å løpe når kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget forholdene. Selv om det er du som har betalt hytten, er det dine døtre som står som kjøpere i kjøpekontrakten. Dette innebærer at fristen også starter å løpe dersom dine døtre har fått den nødvendige kunnskapen.

Du har opplyst at det var din datter som mottok mailen fra V. Veglag med referat fra årsmøtet den 12.11.17, mens du fikk informasjonen fra henne opp mot juletid 2017.

Du har videre opplyst at dere i referatet fra årsmøtet fikk informasjon om reguleringsplanene vedrørende utbygging av nye hytter, som skulle ha passerende kjøring inntil fritidsboligen langs S.. vegen. Dere reagerte på dette, og satte i gang videre undersøkelser. Dere ønsket å holde selger og megler ansvarlig for å holde tilbake informasjon om reguleringsplanen. Det er uttalt i Høyesteretts dom i Rt. 2011 s. 1768 avs. 29 at det normalt er tilstrekkelig for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe at:

"(..) det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden"

Dere fikk altså 12.11.17 informasjon om innholdet i reguleringsplanen, og forsto at dette innebar at veien langs fritidseiendommen kunne bli betraktelig mer trafikkert. Dere forsto også at dette var et forhold dere eventuelt kunne gjøre gjeldende overfor selger. Etter sekretariatets oppfatning startet dermed fristen senest å løpe når dere mottok mailen fra V. Vegforening.

Du sendte deretter inn kravet deres til megler den 31.5.18, hvor du både omtalte ansvar overfor selger og hans forsikring, samt overfor megler. Dersom vi legger til grunn at dette anses som en reklamasjon også overfor selskapet, gikk det i alle fall over 5 måneder fra dere fikk kunnskap om reguleringsplanene i november og før jul i 2017 til dere fremsatte reklamasjonen. Dette er dermed for sent i lys av fristen på 2-3 måneder fra kunnskapstidspunktet.

Dette endres heller ikke av at det har kommet ny informasjon vedrørende sak for jordskifteretten, all den tid dere gjennom mailen fra V. Veglag fikk tilstrekkelig informasjon. Se som eksempel FinKN-2018-025 hvor nemnda kom til at reklamasjon 5,5 måneder etter at kjøper fikk oppfordring til å undersøke mangelen nærmere var for sent, selv om det i ettertid hadde kommet ytterligere informasjon i saken.

Slik saken er dokumentert er dermed vår vurdering at dere har reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets drøftelse og konklusjon.

Etter avhl. § 4-19 tredje ledd tapes ikke retten til å gjøre kravet gjeldende dersom selger har vært *"grovt aktlaus, uærlig eller for øvrig handla i strid med god tru"*. På bakgrunn av de fremlagte dokumentene i saken, kan nemnda ikke se at selger har opptrådt på en slik måte at bestemmelsen kommer til anvendelse. Nemnda viser særlig til at selv om selger satt i styret for VS. hytteforening og V. Hyttevel, var det i arealplanen til kommunen svært mange reguleringsplaner. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at selger bevisst har holdt tilbake relevant informasjon om den aktuelle reguleringsplanen eller på annen måte opptrådt illojalt. Nemnda har merket seg påstandene om selgers rolle og kunnskap om reguleringsplanene i kjøpers e-post av 15.1.20, men på bakgrunn av nemndas skriftlige saksbehandling er det vanskelig å gå inn i noen troverdighetsvurdering på dette punktet.

Reklamasjonen blir dermed å anse som for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

