

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-751

28.10.2020

Protector Forsikring ASA

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

Byggeplaner på nabolomt – dødsbo – meglers kunnskap – avhl. § 3-7.

En seniorleilighet i bydel Frogner i Oslo oppført i 1991 ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. Budaksept fant sted 30.7.18, og kjøpekontrakten ble signert 13.8.18. Det ble opplyst at boligen ble solgt av et dødsbo. I salgsprospektet ble leilighetens beliggenhet fremhevet, og det ble bl.a. opplyst om en "*Grønn oase midt i byen*", "*Idyllisk beliggenhet*", at "*Leiligheten vender ut mot skjermet og hyggelig hage uten innsyn*", og "*en stille og lite trafikkert gate*". I forbindelse med signering av kjøpekontrakten fikk kjøper en dokumentsamling fra eiendomsmegleren som blant annet inneholdt et kart med en lilla sirkel over en eiendom i nærområdet. Etter signering av kjøpekontrakten ble kjøper ved en tilfældighet oppmerksom på at det forelå utbyggingsplaner på tiliggende eiendommer, herunder planer om utvidelse av barnehagen på naboeiendommen, og planer om etablering av nye boligblokker i nærområdet. Byggeplanene var ikke vedtatt, men planene om byggeprosjektet hadde pågått siden 2016. Kjøper anførte at megleren hadde holdt tilbake opplysninger om byggeplanene. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte i hovedsak at det ikke forelå et avvik fra avtalen, og at megleren ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag mellom kr 200 000 og kr 300 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende opplysninger om byggeplaner på naboeiendom og i nærområdet, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en 2-roms leilighet i bydel Frogner i Oslo oppført i 1991.

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

Grønn oase midt i byen! Stor 2-roms med utgang til hage på ca 30 m². Idyllisk beliggenhet. Seniorleilighet (55 års grense)

Bo i en grønn oase (...). (...) Idyllisk.

(...)

- Leiligheten vender ut mot skjermet og hyggelig hage uten innsyn

(...)

OMRÅDEBESKRIVELSE

Leiligheten ligger sentralt og meget attraktivt til (...), rett ved den populære handlegaten (...) er en stille og lite trafikkert gate, da gaten er enveiskjørt.

(...)

Vil du bo midt i hjertet av Oslos pulserende liv, men likevel stille og rolig med kort vei til hyggelige friområder, er dette stedet for deg!

(...)

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan (..) datert 28.07.1977 med senere endringer i henhold til (..) datert 01.10.1987. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 sak (..) gjennom ny "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn." Området blir berørt av endringer i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune som følge av dette. Denne nye planen får betydning for en rekke vedtatte reguleringsplaner i Oslo. Henviser til kommunens nettsider for ytterligere informasjon: (..).

(...)

DIVERSE

Boligen er klausulert for personer over 55 år som ikke har hjemmeboende barn. Se selskapets vedtekter. Eiendommen inngår i et dødsbo hvor arvingene er selgere. Arvingene har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kunnskap om eiendommens tilstand.

I salgsoppgaven var det inntatt tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Ettersom boligen ble solgt fra et dødsbo, var ikke egenerklæringsskjemaet utfylt.

Kjøper var på tre visninger. På fellesvisning som fant sted en søndag var ansvarlig megler til stede. På de to andre var stedfortreder for ansvarlig megler til stede. Ifølge kjøper ble leilighetens stille og rolige beliggenhet sentralt i byen understreket på alle visningene. Barnehagen på nabotomten skal ha blitt diskutert på alle visningene. Meglerne skal ha understreket at den bare var åpen på dagtid på hverdager, og at det ellers var stille. Kjøper skal på alle visningene ha spurt om det var grunn til å være bekymret over at det kunne bygges noe på nabotomta fordi den var så tett på, og skal ha fått svar om at det var ingen grunn til å være bekymret for det.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. Budaksept fant sted 30.7.18 og kjøpekontrakt ble signert 13.8.18. Sammen med kjøpekontrakten fulgte det en dokumentsamling med en rekke dokumenter, herunder et kart med en lilla sirkel over en eiendom i nærområdet.

Etter signering av kjøpekontrakten skal kjøper ved en tilfeldighet ha blitt gjort oppmerksom på at det forelå utbyggingsplaner på tiliggende eiendommer. Kjøper kom tilfeldigvis i prat med en som kjente til disse planene, og vedkommende mente at dette var planer alle i eiendomsbransjen visste om. Det skal også ha vært en i nabolaget som hadde blitt informert om byggeplanene på visning i en nabogård.

Boligen ble overtatt av kjøper den 31.8.18.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet 12.9.18.

Kjøper kontaktet Oslo kommune, og fikk opplyst at det forelå store utbyggingsplaner.

I e-post til Oslo kommune av 13.9.18 fremgikk:

Jeg har fått opplyst at du er saksbehandler for området, se vedlegget. Jeg lurte på om du kan være så snill å gi meg en kort forklaring på hva vedlagt kart/ illustrasjon med rød ring over området (...) betyr. Det er fra informasjonen om en bolig som er til salgs i nabolaget.

Betyr det at det er byggeplaner for dette området?

I e-post av 14.9.18 svarte kommunen følgende:

Dersom jeg leser kartutsnittet riktig, er den røde ringen over eiendommen som har adressene (...). Jeg vil tro at den røde ringen viser at det er en pågående plansak på eiendommen. K. AS foreslår å omregulere eiendommen fra industri og kontor til blant annet ca. 180 boliger, og saken er ute til offentlig ettersyn nå –

med høringsfrist 24.09.2018. Etter offentlig ettersyn går vi gjennom alle uttalelsene og vurderer om planforslaget har behov for endringer, før vi klargjør saken for politisk behandling og vedtak.

Du kan lese om saken og se illustrasjoner av planforslaget på Oslo kommune sine nettsider (...).

De endelige utbyggingsplanene er ikke vedtatt. Det er fremlagt kunngjøring om offentlig ettersyn av planforslaget datert 9.8.18, hvor det fremgår at høringsperioden var 13.8.18 til 24.9.18.

Planene var i korte trekk at det skulle etableres nye boligblokker på opptil 180 enheter, samt at barnehagen, som var den aktuelle leilighetens nærmeste nabo, skulle utvides. Ifølge kjøper fremgikk følgende av planforslaget:

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse med ca. 180 leiligheter med utadrettet virksomhet i 1. og 2. etasje mot (...). Det foreslås bebyggelse i 8-10 etasjer langs (...), som trappes ned mot gårdsrommet. Eksisterende barnehage utvides, og eldre bebyggelse i gårdsrommet bevares. Det legges opp til et gatetun med passasje fra (...) gjennom planområdet og ut i (...), samt gangforbindelser fra (...) til felles uteareal med tinglyst bruk for allmennheten i midten av planområdet.

Det ble fremlagt utredning vedrørende barnehageutbygging, skisse over uteareal barnehage og oversiktsbilder. Når det gjaldt barnehageutbyggingen fremgikk det av utredningen at eksisterende barnehage har 45 barn. Videre fremgikk at det forelå fire alternativer, hvor det ene gjaldt utvidelse til 126 barn. Det fremgikk videre at barnehagens uteareal skulle benyttes som fritidspark utover ordinær åpningstid, og at barnehagens åpningstider skulle utvides.

Kjøper har innhentet verdivurdering fra eiendomsmegler M.:

Informasjon om leiligheten:

Leiligheten som er kjøpt er en 2-roms leilighet på 60 kvm beliggende i 1. etasje med disponibel markterrasse/hage på ca 30 kvm. Leiligheten er klausulert for personer over 55 år som ikke har hjemmebeboende barn. Leiligheten hadde prisantydning på kr 4 100 000 pluss andel fellesgjeld på kr 124 489. Felleskostnader er kr 3 206 pr. mnd. Leiligheten ble solgt til prisantydning.

Byggeprosjekt på nabotomt:

Rett foran hageparsellen er det i dag en barnehage som er stengt på kveldstid. Barnehagen planlegges utvidet hvor antall barn kan doubles. Nytt lekeanlegg skal være tilgjengelig for alle også helger og kvelder. Det er blant annet tegnet inn klatrenett, svevebane, amfiscene og trampoliner utenfor tomten. På baksiden av barnehagen planlegges det et nytt byggeprosjekt med 180 leiligheter pluss garasjeanlegg. Det forventes å ta ca 2-3 år før byggeprosjektet er ferdigstilt.

Salgsoppgaven:

I salgsoppgaven er leiligheten beskrevet som: "idyllisk", "stille", "rolig", "skjermet", "uten innsyn", "oase". Det foreligger ikke reguleringskart/plan i salgsoppgaven og under punkt om regulering henvises det ikke til byggeprosjektet. Kjøper informerer om at hun fikk muntlig beskjed av megler på visning om at det ikke var planlagt byggeprosjekter foran leiligheten. På kontraktsmøte mottok kjøper reguleringskart der et område er merket med rødt.

Konklusjon:

Leiligheten selges som en seniorleilighet med en rolig og idyllisk beliggenhet. Da leiligheten kun kan selges til personer over 55 år snevrer kjøpergruppen seg inn, og normal kvadratmeterpris vil sannsynligvis ikke oppnås for området. Vi antar at ved informasjon om planer om byggeprosjekt på nabotomt ville interessen sunket ytterligere, da med tanke på aldersgruppen til kjøperne. Her vil det bli støy i 2-3 år og området vil være mer støyutsatt i fremtiden.

Vi mener salgsoppgaven er mangelfull og anslår verditapet på ca kr 200 000 – 300 000

Det ble videre vist til at en tilsvarende leilighet i samme boligkompleks ble solgt for kr 3 400 000. Det ble fremlagt salgsprospekt datert 21.7.19 og utskrift fra eiendomsverdi. Ved salget av denne leiligheten ble det i salgsprospektet gitt opplysninger om planforslaget og utbyggingsplanene.

Kjøper har videre fremlagt utskrift fra meglerforetak K. sin boligpriskalkulator hvor det fremgikk at den generelle prisutviklingen det siste året har vært en oppgang på 3,2 %. Kjøper fremla også kopi av dokumentliste fra saksinnsyn, kopi av varslingsliste, kopi av artikkel om byggeplanene, samt planforslaget.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en opplysningssvikt om byggeplaner på naboeiendommen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har anført at megleren måtte kjenne til planene, og vist til meglers plikter etter eml. § 6-7 første ledd, jf. NOU 2006:1 s. 12, samt at megleren fikk tilsendt et kart som viste en lilla sirkel like ved leiligheten. Kjøper anførte at meglerens undersøkelsesplikt var skjerpet ved salg av et dødsbo, samt at boligen ble fremstilt som stille og rolig, og solgt til seniorer over 55 år.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag skjønnsmessig utmålt etter avhl. § 4-12 første ledd, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Verditapet var estimert til kr 200 000 – kr 300 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger et avvik fra avtalen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Selskapet viste til at det ble gitt opplysninger om kommuneplanen ved salget. Selskapet anførte videre at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger fra megleren ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at megler kjente eller måtte kjenne til byggeplanene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt om utbyggingsplaner, etter reglene om identifikasjon mellom selger og megler.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel på dette grunnlaget, og bl.a. vist til følgende:

Slik saken er opplyst forstår vi det slik at megler har innhentet en alminnelig dokumentpakke fra kommunen eller forretningsfører, og videreformidlet dokumentene til kjøper. Slik vi vurderer saken er spørsmålet i hovedsak hvorvidt megler gjennom den nevnte lilla sirkelen kjente eller måtte kjenne til byggeplanene, og om hun på bakgrunn av dette skulle gitt nærmere opplysninger.

(...)

Sekretariatet finner det uklart hva som kan utledes av den lilla sirkelen i seg selv. Så vidt vi kan se var det ikke vedlagt noen forklaring til kartet. Vi kan heller ikke se at det er fremlagt øvrig dokumentasjon på hva den lilla sirkelen faktisk viser. Vi bemerker at det er fremlagt en e-post fra Oslo kommune. I e-posten omtales imidlertid en rød ring, og saksbehandleren i kommunen uttaler at hun "vil tro" at den røde ringen viser at det er en pågående plansak på eiendommen. Selv om det forutsettes at megler som profesjonell aktør har en viss kunnskap om plankart, kan vi ikke se at det er dokumentert at megler kjente eller måtte kjenne til hva sirkelen illustrerte.

Når det gjelder spørsmålet om hvorvidt megler har opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke undersøke betydningen av sirkelen nærmere, vil vi særlig trekke frem sirkelens plassering. Sirkelen er et stykke fra kjøpers leilighet, og er ikke på nærmeste naboeiendom. Slik kartet er utformet synes ikke sirkelen å gi uttrykk for noe som vil påvirke leiligheten i den aktuelle saken. Etter vårt syn vil det være å trekke meglers ansvar noe langt å pålegge megler en nærmere undersøkelsesplikt vedrørende alle slike sirkler i boligens nærområde.

Videre er det heller ikke dokumentert hvorvidt informasjonen om byggeplanene var offentlig og tilgjengelig før budaksept. Vi bemerker at det ikke er fremlagt nabovarsel eller lignende for byggeprosjektet. Dersom dette var utsendt da megler innhentet opplysninger ville det sannsynligvis vært en del av dokumentene

megler mottok. Selv om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt i en viss utstrekning kan omfatte ikke-vedtatte planer, kan vi ikke se at det i denne saken foreligger holdepunkter som tilsier at megler etter omstendighetene skulle ha foretatt nærmere undersøkelser. Slik saken er opplyst kan det ikke legges til grunn at megler har opptrådt grovt uaktsomt.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette.

Nemnda legger for sin del særlig vekt på at den lilla sirkelen ikke var forklart på kartet, og at heller ikke saksbehandleren i Oslo kommune i sitt svar synes å være helt sikker på dette. Selv om det fremstår noe påfallende at megleren ikke skal ha vært kjent med en såpass omfattende byggeplan i det aktuelle området, finner nemnda at megleren ikke kan anses å ha opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke undersøke forholdet nærmere på bakgrunn av dokumentene som ble innhentet. Nemnda kan ikke se at en skjerpet undersøkelsesplikt fordi det var tale om et dødsbo endrer dette. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).