

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-819

16.11.2020

AmTrust Europe Limited

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

Utbygging av idrettsanlegg – meglers kunnskap – utmåling – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En leilighet i Bærum kommune fra 1954 ble solgt "som den er" våren 2018. I salgsprospektet ble leiligheten beskrevet som fantastisk beliggende, og gaten ble omtalt som rolig uten gjennomgangstrafikk, med gode sol- og lysforhold. Høsten 2018 mottok kjøper nabovarsel om bygging av nytt friidrettsanlegg. Kjøper anførte at selger og megler hadde holdt tilbake opplysninger om utbyggingen, da dette hadde vært et tema i nærområdet i flere år. Kjøper viste til at lokalavisen Budstikka hadde omtalt utbyggingen en rekke ganger, og fremla også en avisartikkel hvor eiendomsmegleren som gjennomførte salget hadde uttalt seg om utbyggingen. Selskapet avslo kjøpers krav, og bestred at det forelå et brudd på opplysningsplikten. Selskapet viste til at megleren hadde blitt feilsitert av lokalavisen. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 690 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utbygging av et idrettsanlegg i nabolaget, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet i Bærum oppført i 1954.

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

Fantastisk beliggende 3-(4) roms familiebolig i 1.etg med direkte utgang hage. (...)

Eiendommen ligger i et godt etablert og meget barnevennlig boligområde (...). (...) er en rolig gate uten gjennomgangstrafikk med fantastiske sol og lysforhold. Som et naturlig midtpunkt for området ligger det store felles lekeområdet der det er et yrende liv med lek og fotball. Her kan store og små virkelig kose seg hele året rundt.

Det er kort vei til flere lekeplass, skøytebane, lysløype, skiløyper og alpinanlegg. I umiddelbar nærhet finner du (...) B. idrettspark med utendørsfasiliteter for fotball, frisbeegolf, baseball og cricket mm. Anlegget byr også på idrettshall med baner for håndball, basketball, volleyball, tennis, innebandy og badminton.

(...)

Flat og hyggelig hage med svært gode solforhold.

INNHold

(Boligen) er en lys og attraktiv 4-roms leilighet i 1.etasje av firemannsbolig, med sentral, rolig og solrik beliggenhet. En romslig veranda byr på nydelige solforhold.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Eiendommen er regulert til boligformål.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1954. Ingen av spørsmålene i egenerklæringen ble besvart. Det ble gitt følgende opplysning i feltet for tilleggs kommentarer:

Selger har ikke bebodd leiligheten, og har ikke kjennskap til detaljer vdr. leiligheten.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.6.18, og med avtalt overtakelse 2.7.18. Følgende fremgikk av kjøpekontraktens pkt. 11 "BILAG":

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter:

- Salgsoppgave med vedlegg, datert 22/05-2018
- Utskrift av grunnboken datert 31/05-2018
- Tinglyst dokument dbnr 21914 tgl. 15/10 1980
- Standard kommunale opplysn m/bla. kartutsnitt med reg.plan datert 11/05-2018
- Ferdigattest
- Viktig informasjon til kjøper og selger herunder liste over løsøre og tilbehør
- Bekreftelse på ligningsverdi

Kjøper mottok nabovarsel for utbygging av nytt friidrettsanlegg den 15.10.18:

Nabovarselet gjelder etablering av nytt friidrettsanlegg, oppgradering av eksisterende cricketbane og omlegging av eksisterende rulleskibane. Se vedlagt følgebrev for ytterligere informasjon, (...).

(...)

På vegne av tiltakshaver Bærum kommune v/eiendomsavdelingen, varsler vi om at det skal søkes Bærum kommune om tillatelse til å etablere et utendørs friidrettsanlegg og oppgradering av eksisterende cricketbane, samt legge om deler av eksisterende rulleskiløype på eiendom (gnrbnr), B. idrettspark, slik det er beskrevet nedenfor. Planlagt oppstart av byggearbeidene er våren 2019.

Bakgrunn og beskrivelse av tiltak

Bakgrunnen for tiltaket er kommunestyrets vedtak om at det skal etableres ny fotballstadion på N., og at eksisterende friidrettsbane på N. erstattes med nytt utendørs friidrettsanlegg på R., B. idrettspark. I kommunestyrets vedtak den 20.06.2018 er plassering og føringer for utforming av friidrettsanlegget vedtatt.

(...)

Gjeldende plangrunnlag

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for B. idrettspark – (...). Reguleringsplanen er under behandling i kommunen som en reguleringsendring, og reguleringsendringen er ikke vedtatt på dette tidspunkt.

Kjøper opplyste at sameiet ble varslet om vedtakelse av utbyggingen ved brev fra Bærum kommune 18.4.18, ca. 1,5 måned før salget. Det hitsettes fra brevet:

Bærum kommune inviterer til informasjonsmøte om etablering av nytt friidrettsanlegg ved B. idrettspark 8. mai.

I forbindelse med at det skal etableres ny N. stadion, er det vedtatt at friidretten skal få et nytt utendørs anlegg på B. idrettspark på R.

(...)

På nåværende tidspunkt er prosjektet i konseptfasen, som innebærer at plassering og utforming av stadionanlegget ikke er fastsatt. (...) Det er gjennomført vindmålinger, lyd – og lysstøymålinger og trafikkanalyser i tillegg til at det er gjennomført utvidede grunnundersøkelser. Reguleringsarbeid forventes startet opp i april/mai 2018.

Vi inviterer til møte for å gi informasjon til og for å få innspill fra nabolag og vel til det videre arbeidet med saken. Det er forventet en politisk sak for fastsettelse av konseptet i juni 2018.

Kjøper har lagt frem flere avisutklipp fra lokalavisen Budstikka i perioden 16.11.16 til 14.11.18. Utklippene viste at byggingen av nytt friidrettsanlegg hadde vært omfattende omtalt i media ved flere anledninger.

Kjøper fremla en avisartikkel fra Budstikka datert 12.11.18, hvor eiendomsmegler B., som gjennomførte salget, uttalte seg i forbindelse med en annen boligvist, etter et annet salg i nabolaget. Det fremgikk av artikkelen:

Megler beklager

Eiendomsmegler var (megler B.). Han viser i en e-post av til at de innhentet lovpålagt informasjon.

"Hverken i planopplysninger eller i selgers egenerklæringsskjema fremkommer det opplysninger om utbygging av stadionanlegg".

Han beklager at planene har kommet opp i etterkant av kjøpet.

"Hadde vi vært klar over planene under utarbeidelse av salgsdokumentene, hadde dette naturligvis vært opplyst om i prospektet."

- Så du som megler i Bærum kjente ikke til planene?

"At det skulle bygges en friidrettsbane var kjent gjennom mediene, og dette har vært en kommunal sak i mange år. På tidspunktet boligen ble solgt var vi ikke klar over at det var vedtatt at det eksisterende idrettsanlegget skulle utvides noe, da dette ikke fremkommer i den informasjonen vi har mottatt fra kommunen, samt at selger av eiendommen heller ikke kjente til noe rundt dette", skriver (megler B.).

Det ble opplyst fra kjøper at selgers fullmektig før salget mottok en pakke med dokumenter. Blant dokumentene skal det ha vært et referat fra årsmøtet i sameiet for grøntarealet datert 28.5.18. Utbygging av friidrettsanlegget skal ha blitt omtalt i disse dokumentene.

Kjøper har lagt frem en e-post av 7.9.18 fra styreleder i sameiet. Det hitsettes fra denne:

Jeg synes det er flott at dere tar denne kampen. En av de mest kjente saker som fins, er jo nettopp disse stadionplaner. Se kommunestyrevedtak 26. april 2017 pkt 7. Alle har visst om dette. Et stort antall oppslag i Budstikka. Status ville lett blitt innhentet ved henvendelse til kommunen, jf vedtaket og all senere prosess. Jeg har ikke hatt kontakt med megler eller barna til selger, men dette er jo noe alle har visst om.

Kjøper har lagt frem verdivurdering fra eiendomsmegler K. i e-post av 8.8.18:

Viser til en hyggelig befarng.

Sender over en mail angående leiligheten (...)

Leiligheten ble solgt 29.05.2018 til kr 4 600 000.

I etterkant har det kommet opplysninger om et friidrettsanlegg som skal bygges sydvest for leilighetens uteareal.

(...)

Jeg antar at en slik opplysning vil kunne redusere en potensiell salgpris med et sted mellom 10 – 15 %.

Selskapet har innhentet en vurdering fra takstmann V. av 12.11.19:

Mandat:

I etterkant av salget er det avdekket at området ved siden av boligen er regulert til idrettsplass. Det bes om en vurdering av hvorvidt en opplysning om angjeldende reguleringsplan ville ha innvirket på markedsverdien/prisfastsettelsen ved salget, og en vurdering av hvor stor en slik eventuell verdireduksjon vil være.

(...)

KONKLUSJON:

GENERELT

Boligen og bebyggelse er oppført i tett bebyggelse og byggefelt.

Den planlagte tribunen kommer i forkant av eiendommen ca. 130 meter fra hjørne til terrassen. Tribunen og området vil ha lysmaster plassert rundt idrettsplassen.

(...)

PRIS VURDERING (...)

Teknisk verdi er en beregnet på ferdig bolig og på befaringstidspunktet. Det fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholds mangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholds mangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Gitt mandat og forståelse av salgsmateriale og uttalelser er de verdsatt av undertegnede og forankret i Erfaringstall

Eiendommen ligger på en liten kolle, åpent, med gode lysforhold og utsyn. Boligen har i dag fritt utsyn til gressplen/ idrettsplassen med gressplen og noe internveier.

Boliger som ligger opp fra bakkeplan 2. og 3 etasje, vil få noe dårligere internbeligghent en boliger som ligger på grunnplan. Grunnplan har både hekk og beplantning i sitt synsfelt.

Utsyn og lysforhold er vesentlige aspekter for kjøpere og selger av bolig. Utsikt og innsyn er for noen kjøp, kjøp av bolig eller ikke kjøpe av bolig med innsyn og lite utsikt.

Følgende aspekter er vurdert ved å endre plasseringen av eiendommen.

- Manglede informasjon i salgsprospektet.

Enheten vil etter at tribunen er satt opp få mindre fritt utsyn og byggverk i direkte synsfelt. Noe mindre direkte sol på enkelte tider på dagen/ ettermiddagen.

Boligen ligger i 1. etasje, og vil få en del belysning og mindre fritt utsyn ved plassering av tribunen i dag. Ved at boligen allerede ligger i 1. etasje, er det overordnet synsfelte i all hovedsak rett ut og ikke mot siden av boligen. Det er i regulering tatt høyde for maksimumstøy og at dette skal overholdes.

Verdisettingen er ikke basert alene på salg i nærmiljøet men sammenlignbare priser, både internt i området (mikro) og i stor område (makro). Da med både solgte boliger og boliger til salg.

Det er alltid rom for skjønn ved verdisetting.

Taksering er ikke matrisearbeid, men det utøves skjønn ved verdisetting. En potensiell ny kjøper vil ved resalg av boligen, ikke vite om tvister og mangler og/ eller prosesser i forkant av kjøpet.

I tillegg er det tatt høyde for at boligen beligger i fortettet område og at normal endringer vil/ kan forekomme over tid. Videre er markedsrisiko, og usikkerhetsaspekter ved ukjente og ikke kontrollerbare forhold ved naboeiendom ved kjøpstidspunktet som ikke var opplyst før budaksept.

Markedsrisiko er vurdert til kr 150 000.

Kjøper fremla flere e-poster fra en nabo, som uttalte at selger/selgers fullmektig måtte ha kjent til utbyggingen. Dette ble imøtegått av selgers fullmektig (selgers datter), som oppga at hun ikke hadde kjent til forholdet.

Selskapet har fremlagt en e-post datert 17.10.19 fra megler B., som gjennomførte salget:

Budstikka var upresise når de skrev den artikkelen. Jeg var ikke kjent med saken, selv om den hadde stått i avisen. Så det er ikke riktig at jeg holdt tilbake opplysninger i saken. Men jeg har jo fått satt meg grundig inn i saken den siste tiden, og den siste utviklingen der er at nå skal ikke stadion flyttes dit.

Ut fra de tegningene jeg har sett for kort tid tilbake, så vil ikke den nye stadion ha noen påvirkning på kjøpesum og leilighetens verdi.

Kjøper har i hovedsak anført at selger og megler har holdt tilbake opplysninger om byggingen av nytt friidrettsanlegg, og at disse opplysningene har virket inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-7. Kjøper

anførte også at byggingen av nytt idrettsanlegg medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verdiminuset boligen påføres på kr 690 000, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at verken selger eller megler har brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger var 95 år gammel ved salget, og ikke hadde bodd i boligen i flere år. Hverken selgers datter eller eiendomsmegleren som gjennomførte salget hadde kjent til utbyggingsplanene. Selskapet kunne heller ikke se at byggingen av friidrettsanlegget medførte at det forelå et vesentlig avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at eiendomsmegleren måtte ha kjent til utbyggingsplanene, og at det skulle ha blitt opplyst om dette ved salget, jf. avhl. § 3-7. Se tilsvarende i bl.a. FinKN 2019-686.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om utbyggingsplanene, etter reglene om identifikasjon mellom selger og megler. I begrunnelsen heter det blant annet følgende:

Det er ikke anført at megler har holdt tilbake dokumenter han har fått tilsendt fra kommunen. Spørsmålet er om megler likevel kjente eller måtte kjenne til byggingen av idrettsanlegget.

Megler skal ifølge det som står i Budstikka 12.11.18 blant annet ha uttalt følgende: "At det skulle bygges en friidrettsbane var kjent gjennom mediene, og dette har vært en kommunal sak i mange år. På tidspunktet boligen ble solgt var vi ikke klar over at det var vedtatt at det eksisterende idrettsanlegget skulle utvides noe, da dette ikke fremkommer i den informasjonen vi har mottatt fra kommunen, samt at selger av eiendommen heller ikke kjente til noe rundt dette."

Senere har megler uttalt i e-post av 17.10.19 følgende: "Budstikka var upresise når de skrev den artikkelen. Jeg var ikke kjent med saken, selv om den hadde stått i avisen. Så det er ikke riktig at jeg holdt tilbake opplysninger i saken. Men jeg har jo fått satt meg grundig inn i saken nå den siste tiden, og den siste utviklingen der er at nå skal ikke stadion flyttes dit."

Sekretariatet har vært i tvil, men har funnet å legge avgjørende vekt på meglers uttalelse, slik denne er sitert i Budstikka. Det går nærmere et år fra sitatene sto i avisen til megler opplyser å mene seg feilsitert. Det følger av gjeldende rett, inkludert nemndspraksis, at tidsnære bevis ofte vil være av større betydning, se eksempelvis FinKN 2017-769. Uttalelsen til megler i 2018 ble gitt i forbindelse med en tvist om samme tema i samme sameie, noe som skulle tilsi at eventuelle feil hadde blitt avdekket tidligere. Sekretariatet vil i tillegg påpeke at det fremstår som svært påfallende at en lokal eiendomsmegler bosatt i samme kommune ikke skulle være kjent med utbyggingsplaner som lenge har vært et tema i nærområdet.

Etter en helhetsvurdering der både den generelle kunnskap om planene og avisartikkelen inngår, har sekretariatet funnet det mest sannsynlig at megler måtte kjenne til de aktuelle utbyggingsplanene.

Etter en samlet vurdering av de fremlagte dokumentene i saken har nemnda kommet til samme konklusjon. Også nemnda legger avgjørende vekt på den tidsnære uttalelsen i Budstikka, samt at det har en klar formodning mot seg at en lokal megler ikke skulle være kjent med disse utbyggingsplanene.

Nemnda kan heller ikke se at selskapets anførsel om at utbyggingsplanene ikke ble endelig vedtatt før etter budaksept kan føre frem. I kommunens invitasjon til informasjonsmøte fra 18.4.18 fremgikk det at "*I forbindelse med at det skal etableres ny N. stadion, er det vedtatt at friidretten skal få nytt utendørs anlegg på B. idrettspark på R.*". Nemnda kan vanskelig lese dette på annen måte enn at vedtak var truffet på dette tidspunkt, altså før budaksept 29.5.18.

Nemnda finner det videre klart at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 er oppfylt, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse også på dette punktet.

Det foreligger dermed en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og megler.

Det er for nemnda etter dette verken påkrevd å ta stilling til om det foreligger mangel for selger selv etter avhl. § 3-7, eller etter vesentlighetsbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet i sin utmåling skjønnsmessig anslått et verditap grunnet utbyggingen til kr 350 000. Om beregningen av verditapet har sekretariatet bl.a. vist til følgende:

I denne saken utgjør verditapet ifølge kjøper kr 690 000. Dette er basert på uttalelse fra megler K. i e-post av 8.8.18. I nevnte e-post antar megler at en opplysning om en utbygging "vil kunne redusere en potensiell salgspris med et sted mellom 10-15 %."

Sekretariatet finner imidlertid at det blir feil å se bort fra at megler har oppgitt et intervall, og benytte det høyeste alternativet. Det naturlige vil da være å legge til grunn 12,5 %, altså kr 575 000. Et verditap på 12,5 % tilfredsstillende (..) vesentlighetskravet.

Selskapet mener imidlertid at det ikke foreligger noe vesentlig avvik. Selskapet viser til uttalelse fra megler B. som gjennomførte salget, og takstmann V. (..). Megler B. mener opplysninger om utbygging av et eksisterende idrettsanlegg uansett ikke ville hatt noen verdiforringende effekt, mens takstmann V. mener markedsrisikoen er ca. kr 150 000.

Når det er et så stort sprik i verdivurderingene som i denne saken, vil sekretariatet måtte gjøre en skjønnsmessig vurdering ut fra det materialet som foreligger. Begge parter har innhentet en uttalelse fra en uavhengig megler/takstmann. Sekretariatet finner i denne sammenheng ikke å kunne tillegge megler B. sin vurdering særlig vekt, ettersom han har en tett tilknytning til saken. Det er ikke noe i de øvrige uttalelsene som gir sekretariatet grunnlag for å mene at det er en av dem som er korrekt. Begge synes å ta utgangspunkt i anlegget slik det ble vedtatt etter salget, heller enn risikoen for at det ville bli vedtatt.

Partene har imidlertid ikke problematisert dette. Vurderingen fra takstmann V. er langt mer utfyllende enn megler K.s, men det er uansett snakk om en utpreget skjønnsmessig vurdering. Ut fra dette har sekretariatet vurdert at det er sannsynlig at det reelle verdifallet ligger nær midt mellom disse to vurderingene, og setter dette til kr 350 000.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig. Nemnda er enig med sekretariatet i at beregningen av verditapet må skje helt skjønnsmessig med utgangspunkt i de fremlagte megleruttalelsene. Men mens takstmann V. har begrunnet sin vurdering på en relativt utfyllende og konkret måte, består vurderingen fra megler K. kun av en kort setning med et temmelig omtrentlig anslag (10-15 %). Nemnda finner av den grunn det vanskelig å legge til grunn et verditap midt mellom disse to vurderingene. Nemnda ser det slik at kjøper ved tvil må ha bevisbyrden for at verditapet er høyere enn det takstmann V. har lagt til grunn i sin vurdering. Gjennom fremleggelsen av den knappe og ubegrunnede setningen fra megler K. kan nemnda ikke se at et høyere beløp enn kr 150 000 er sannsynliggjort, og dette legges derfor til grunn.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).