

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1139

30.11.2021

Protector Forsikring ASA

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

Selgers opplysningsplikt om nabo – tidligere politiaksjoner, mv. – avhl. § 3-7.

En sentralt beliggende leilighet ble solgt "som den er" i 2019. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde en god beliggenhet i et rolig og barnevennlig område. Etter flere politiaksjoner i 2020 ble kjøper oppmerksom på at nærmeste nabo i etasjen over var tidligere straffedømt. Kjøper fant også ut at det hadde vært flere politiaksjoner mot naboen i selgers eiertid, og at naboen noen år før salget hadde vært involvert i en alvorlig straffbar hendelse i nærheten av boligen. Kjøper anførte at det hadde blitt gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Kjøper hadde ikke selv hatt problemer med naboen, men opplevde situasjonen som svært ubehagelig. Selskapet avviste ansvar, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, og at forholdet uansett ikke var noe selger hadde plikt til å opplyse om. Nemndas flertall kom til at naboforholdet ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 500 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av naboforhold, jf. avhl. § 3-7.

Deler av sakens faktum er endret/fjernet for å unngå at enkeltpersoner kan identifiseres.

I forkant av salget ble det holdt visning. Kjøper har forklart at de på visning spurte om det hadde vært noen problemer tilknyttet en institusjon som var nærmeste nabo til borettslaget. Megler og selger skal ifølge kjøper ha påpekt at naboskapet var godt og at borettslaget var barnevennlig.

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

Dette er en leilighet med god planløsning og en gjennomgående pen standard.

Boligen har god beliggenhet på (...), et trivelig og etablert boligområde, rolig, barnevennlig og meget sentralt.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen i 9 år. På spørsmål om borettslaget hadde vært involvert i tvister av noe slag i skjemaets pkt. 18, hadde selger krysset av "Nei".

Kjøper har forklart at det at borettslaget var inngjerdet ga en trygghetsfølelse, og de la deretter inn bud. Boligen ble solgt "som den er" i 2019.

Kjøper har forklart at de etter flere politiaksjoner i 2020 ble oppmerksomme på at naboen som bodde i etasjen over dem var tidligere straffedømt. Ifølge kjøper hadde det også vært flere politiaksjoner mot naboen i selgers eiertid, og noen år før salget hadde det funnet sted en alvorlig straffbar hendelse hvor naboen var involvert. Hendelsen var omtalt i media, og kjøper fremla avisartikler.

Kjøper reklamerte overfor selskapet, og ga en nærmere beskrivelse av bl.a. politiaksjoner mot boligen. Kjøper oppga at hun selv ikke hadde hatt noen direkte problemer med naboen, men at de opplevde forholdet som ubehagelig.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra eiendomsmeglerfullmektig F., som anslo et verdiminus som en følge av nabosituasjonen på ca kr 500 000.

Selskapet viste til at selger hadde forklart at de hadde hatt et greit naboskap med naboen. Selger hadde ikke opplevd ubehageligheter eller situasjoner som hadde påvirket dem negativt. Selger hadde ved en anledning sett at politiet hadde kommet på besøk til naboen.

Selskapet fremla en verdivurdering fra eiendomsmegler U., som la til grunn at en opplysning om naboen ikke medførte noe verditap.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingsloven. Det ble særlig vist til at boligen ble markedsført som barnevennlig, og til at hendelsene som hadde oppstått i forbindelse med naboen var ubehagelige og hadde skapt usikkerhet. Videre kunne opplysningene ha vært gitt på en måte som ikke krenket naboens rett til privatliv. Reklamasjonen ble fremsatt rettidig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende verditapet på kr 500 000.

Selskapet anførte at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Selskapet viste til selgers forklaring, samt til at selger uansett ikke pliktet å opplyse om naboen eller hans historikk ogandel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt fra selgers side om at naboen i etasjen rett over skal være tidligere straffedømt som har vært involvert i politiaksjoner og en alvorlig straffbar hendelse noen år før salget.

Sekretariatet har lagt frem saken for nemnda uten å treffe noen konklusjon, men har i en grundig gjennomgang av de rettslige problemstillinger i saken bl.a. uttalt følgende om utgangspunktet for vurderingen etter avhl. § 3-7 i saken:

Sekretariatet vil også understreke at vi er helt enige med selskapet i at man ikke uten videre har plikt til å opplyse om kriminelle i nabolaget, og vi vil for øvrig påpeke at slike forhold heller ikke utelukker et godt naboskap. Vi er også enige i at det ville vært uheldig å legge til grunn en rettstilstand hvor en boligselger måtte opplyse om alle tidligere straffedømte i nabolaget. Avhl. § 3-7 kan etter vårt syn ikke forstås slik at den pålegger selgere av fast eiendom en slik opplysningsplikt.

Selskapet har også vist til at vedkommende nabo aldri har skapt problemer for selgerne eller andre naboer, smh. motsetningsvis RG-2001-643. Kjøper synes enig i dette når de opplyser at "Vi har aldri hatt noen problemer med han som nabo direkte".

Slik vi ser det, er det imidlertid ikke naboens identitet, opptreden eller fortid som står sentralt i saken, men hendelsene som har oppstått i forbindelse med naboen i selgers eiertid, og som også har inntruffet etter overtakelsen.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Det sentrale spørsmålet for nemnda er om de faktiske hendelser som har funnet sted nær eiendommen er av en slik art og omfang at det er naturlig å inkludere dette i selgers opplysningsplikt.

Om den konkrete vurderingen har sekretariatet videre fremholdt følgende:

I utgangspunktet mener sekretariatet at hendelsene i (årstall) er opplysninger som vil være egnet til å påvirke enkjøpsbeslutning. Det vises til at boligen ble markedsført som barnevennlig, og trygghet er klart nok viktig for denne kjøpergruppen. Det at en annen nabo som flyttet inn etter kjøper også har en reklamasjonssak

gående, kan indikere at dette er informasjon kjøpere flest vil legge vekt på. Når det er sagt fant hendelsene i (X) sted flere år før salget, og tidsmomentet kan ikke være uten betydning.

Slik vi forstår kjøper har det samtidig vært flere politiaksjoner i ettertid. Det at det er tale om naboen i tilstøtende bolig og at episoden i (årstall) skjedde i (X), trekker i retning av at hendelsene har en slik nærhet til den aktuelle boligen at de må anses omfattet av opplysningsplikten. Vi oppfatter for øvrig at borettslaget er mellomstort, (...).

På den andre siden ligger boligen sentralt i (Sted), og det at det kunne være noe støy, uroligheter og enkeltvis politiaksjoner i området kan neppe ha vært helt upåregnelig.

Kjøper var også klar over at det var (en institusjon) like ved, men fant det riktignok betryggende at borettslaget var inngjerdet.

Nemnda slutter seg til at samtlige av disse momentene er relevante i vurderingen av selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder den konkrete avveiningen mellom disse, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen, Sjøvold og Johannessen – bemerk:

Flertallet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet manglende opplysninger fra selgers side om naboen og hendelsene vedkommende skal ha vært involvert i.

Flertallet legger særlig vekt på at de aktuelle hendelsene ligger noen år tilbake i tid, samt at selger selv aldri har hatt problemer med naboen. Det er heller ikke fremlagt opplysninger i saken som tilsier at de andre beboerne har hatt dette, ei heller at borettslaget har hatt spesielle utfordringer. Flertallet oppfatter med andre ord hendelsene noen år før salget som temmelig isolerte og ekstraordinære. Kjøpers referanser til at det skal ha vært "*flere politiaksjoner*" mot naboen i selgers eiertid fremstår som lite konkrete.

Risikoen for at det kan skje fremtidige hendelser der naboen er involvert er etter flertallets syn vanskelig å vurdere. I et sentralt bymiljø som dette vil det alltid forekomme ulike former for støy og uønskede hendelser. Fremtidige negative hendelser, enten fra denne naboen eller andre, kan også normalt møtes med fravikelse eller andre reaksjoner fra borettslaget side. Flertallet viser videre til at retts- og nemndspraksis trekker i retning av at opplysningsplikt om spesielt dramatiske hendelser først og fremst er aktuelt når disse har funnet sted i selve boligen, jf. LB-2010-53470. Dette er ikke tilfellet i vår sak.

Flertallet tilføyer at det under enhver omstendighet ville vært vanskelig å utmåle noe prisavslag etter avhl. § 4-12 i et tilfelle som dette. Kravet om verdireduksjon er utelukkende knyttet opp mot muligheten for at noe negativt kan inntreffe i fremtiden, og er under enhver omstendighet basert på at den aktuelle naboen forblir boende i borettslaget.

Mindretallet – Venås og Sørli – bemerk:

Mindretallet er kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 i denne saken. Selger skulle ha opplyst om naboen og hendelsene naboen har vært involvert i under selgerens botid i boligen. Mindretallet har særlig lagt vekt på at naboens leilighet er rett ovenfor leiligheten som saken gjelder, at hendelsen i nærheten av boligen noen år før salget var svært spesiell, samt at den aktuelle naboen har en uvanlig offentlig profil. Sistnevnte fremgår tydelig av nyhetsartiklene som er fremlagt i saken. Særlig når dette holdes opp mot at leiligheten er markedsført som beliggende i et rolig og barnevennlig område, har mindretallet, om enn under en viss tvil, kommet til at det dreier seg om et "*omstende*" som kjøper "*hadde grunn til å rekne med å få*". Mindretallet legger dessuten en viss vekt på at det fremstår påfallende at selskapet ikke har fremlagt noen forklaring fra selgeren i saken, men kun indirekte og kort gjengitt selgers forklaring. Mindretallet presiserer

for ordens skyld at de aktuelle opplysningene ikke nødvendigvis måtte ha fremgått av salgsoppgaven, så lenge de hadde blitt gitt til potensielle kjøpere før inngivelsen av bud.

Hva gjelder utmålingen av prisavslaget som følge av mangelen, vil den naturlig nok måtte bli svært skjønnsmessig. Mindretallet er allikevel ikke i tvil om at opplysningene om naboen og hendelsene noen år før salget ville hatt en prisdempende effekt ved salget i 2019. I og med at kjøper uansett ikke gis medhold som en følge av flertallets syn, finner ikke mindretallet det nødvendig å foreta en konkret utmåling.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Nina Johannessen (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).