

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1178

8.12.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Utbygging av vindmøllepark – megleransvar – bindende tilsagn fra selskapet? – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 2013 i Tysvær kommune ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill., og overtatt av kjøper den 1.6.18. I prospektet ble det fremhevet at boligen hadde landlig beliggenhet, flott utsikt, og det ble opplyst at boligen lå i et område som i kommuneplanen var avsatt til boligformål. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det skulle bygges ut en vindmøllepark i nærheten av boligen, som ifølge kjøper ville medføre bl.a. støy og tap av utsikt. Kjøper klaget inn megleren for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, som konkluderte med at megleren hadde misligholdt sin undersøkelses- og opplysningsplikt. Kjøper har bl.a. anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og krevde prisavslag tilsvarende verditapet som en følge av vindmøllene. Selskapet har bl.a. anført at saken måtte avvises fra nemndsbehandling, og at det heller ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova. Saken reiste også spørsmål ved om selskapet hadde gitt et bindende tilsagn om å betale prisavslag. Nemnda kom til at eiendomsmegleren hadde gitt mangelfulle opplysninger om vindmølleparken ved salget, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har prinsipalt krevd prisavslag på kr 500 000. Subsidiært har kjøper krevd prisavslag på kr 1,4 mill. I tillegg har kjøper krevd forsinkelsesrente fra 29.2.20.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Tysvær kommune oppført i 2013.

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

Fritt beliggende enebolig med gode kvaliteter - Flott utsikt

(...)

Landlig beliggenhet og flott utsikt (...) Flott utsiktsbeliggenhet.

(...)

Regulering:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligformål. Kopi av bestemmelser og kart, kfr. megler.

I tilstandsrapporten ble det ikke gitt opplysninger av direkte relevans for saken.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2012. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner e.l. som kunne medføre

endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og opplyste om oppføring av boliger ved en skole.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.3.18, og overtatt av kjøper den 1.6.18.

I starten av juli 2019 ble kjøper klar over at det forelå konsesjon for at firmaet T. Vindpark AS skulle få bygge et vindmølleanlegg like sør for eiendommen. Kjøper har fremlagt *"Bakgrunn for vedtak om konsesjonsendringer og godkjenning av endring i detaljplan og MTA"* datert 18.12.19, der det bl.a. fremgikk at selskapet fikk konsesjon fra NVE i 2006, som ble stadfestet av departementet i 2008. Statlig reguleringsplan for vindkraftverket ble vedtatt i 2009, og konsesjonsvilkårene ble oppdatert i 2015.

I forbindelse med søknad om konsesjonsendringer, ble det også utarbeidet rapport vedrørende støy og skyggekast datert 15.4.19.

Ifølge kjøper var det planlagt totalt 11 vindmøller, plassert sør for boligen. Vindmølleparken ville ligge direkte i den naturlige utsiktssonen fra eiendommen, og kjøper har fremlagt bilder som viste dagens utsikt til fjelltoppen der vindmølleparken ville bli etablert. Kjøper anførte at vindmølleparken ville medføre betydelige ulemper for eiendommen, og viste bl.a. til at vindmøllene ville være ca. 150 meter høye, og skape skygge, støy og lysplager på eiendommen.

Kjøper har vist til støyrapport og støykart fra 2019, hvor det ifølge kjøper fremgikk at vindmøllene ville medføre estimert støyforurensning opptil 45 dB.

Kjøper har innhentet flere verdivurderinger fra takstmenn i tilknytning til vindmølleparkens påvirkning på eiendommens markedsverdi. Takstmann S. har konkludert med at vindmølleparken ville medføre en verdiforringelse på kr 1 290 000, noe som tilsvarte en verdireduksjon på 30 %. Takstmann I. konkluderte også med en verdiforringelse på 30 %, mens takstmann A. la til grunn en verdiforringelse på 35 %. I senere rapport fra takstmann I. av 14.9.21 ble boligens *"markedsverdi i dag (uten vindmøller)"* vurdert til kr 4,4 mill., mens boligens *"markedsverdi i dag pga vindmøller"* ble vurdert til kr 3,1 mill.

Kjøper tok kontakt med Tysvær kommune, og fikk vite at vindmølleparken hadde vært gjenstand for en forholdsvis omfattende prosess i kommunen. Plansaken hadde tidligere vært til offentlig høring, og den vedtatte planen hadde blitt annonsert i flere lokalaviser. Kommunen oppga videre navn på en rekke grunneiere og andre rettighetshavere som ble varslet om planoppstart i 2005 og om vedtatt statlig plan i 2009. Kjøper viste også til at utbyggingen var omtalt i lokalaviser i 2008 og 2014.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de ikke var kjent med planer om utbygging av vindmøllepark, før dette ble et tema i 2019. Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Jeg er kjent med at det har vært svært mye blest om et vindmølleprosjekt i området H. i 2019. Omfanget av dette prosjektet slik det nå i 2019 er blitt lagt frem og opplysninger som tilsier at et slikt prosjekt skulle gjennomføres har ikke vært kjent for oss som selgere tidligere. Dette kan flere andre i bygda bekrefte og jeg har flere som kan vitne på det. At dette ikke har vært tema i bygden eller i media før nå underbygger mitt standpunkt. (...) Vedr. påstandene om at vi skal ha blitt særlig gjort kjent med vindmølleprosjektet i 2005 når konsesjonene ble gitt og deretter at vi skal ha fått opplysninger eller satt oss mer inn i dette ved søknad om byggetillatelse i 2013 er grunnløse påstander og synsing fra kjøpers side. Vindmøllepark var aldri et tema når vi var i vår prosess med kommunen om å få byggetillatelse i 2013 og det var heller aldri et tema mellom oss og (navn) som vi kjøpte tomten av i 2012.

Kjøper reklamerte til selskapet i juli 2019, og det ble senere fremsatt krav om heving.

I forbindelse med gjennomgangen av saken hos advokat ble det avdekket at et av dokumentene som kjøper fikk overlevert ved kontraktsmøtet var et plankart over området, hvor det fremgikk at et område sør for eiendommen var regulert til "vindmøller". I plankartet ble det også henvist til reguleringsplan for vindparken vedtatt 12.6.09. Dette plankartet var ett av dokumentene som megler hadde innhentet, og dokumentet ble ifølge kjøper først overlevert på kontraktsmøtet, uten noen nærmere forklaring fra megler. Dokumentet var ikke en del av salgsprospektet som kjøper fikk før kjøpet.

Kjøper klaget megler inn for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, som konkluderte med at megler hadde brutt sin undersøkelses- og opplysningsplikt i henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd, og at planene om vindmøller burde vært nevnt i salgsoppgaven. Fra nemndas vedtak av 14.9.20 (RFE-2019-279) hitsettes:

Det sentrale spørsmålet gjelder meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt i henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd. Det fremgår av reguleringskartet at det innenfor kartutsnittet er avsatt areal til vindmøller. Spørsmålet er følgelig om megleren burde ha sett dette og foretatt nærmere undersøkelser.

Nemnda er under noe tvil kommet til at megleren burde ha sett at det var avsatt areal til vindmøller, da dette fremgikk av kartet. De undersøkelser som megler burde foretatt, tilsier at planene om vindmøller burde vært nevnt i salgsoppgaven. Nemnda nevner i den forbindelse at det i vurderingen er tatt i betraktning at salget skjedde i 2018, og at protestene mot vindmøller særlig i den siste tiden har økt kraftig. Konklusjonen blir derfor at megler ikke har overholdt opplysningsplikten.

Selskapet har fremlagt flere uttalelser fra megleren som solgte eiendommen, samt meglers tilsvarende til Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. Selskapet har bl.a. vist til at det av vedtak om konsesjonsendringer og godkjenning av endring i detaljplan fremgikk betydelige endringer og utvidelser av vindmølleparken etter avtaleinngåelsen. Kjøper har bestridt dette.

Selskapet har bestridt kjøpers verdivurderinger av eiendommen, og størrelsen av verditapet. Selskapet opplyste å ha vært i kontakt med T. Vindpark AS (tiltakshaver), som hadde uttalt at eiendommen verken ville omfattes av støy eller skyggekast fra vindparken utover gjeldende retningslinjer, slik at eventuelle ulemper knyttet seg til det visuelle.

Selskapet har innhentet uttalelser fra meglerfirma E. og meglerfirma P., men ingen kunne uttale seg eller konkludere med sikkerhet om verditap som følge av vindmøller. Den ene megleren fant det vanskelig å ta stilling til hvor mye prisen ville påvirkes i negativ retning som følge av de planlagte vindmøllene. Den andre megleren trodde tiltaket ville ha begrenset effekt for prisen på eiendommen.

Byggingen av vindmølleparken ble igangsatt i 2021. Flyfoto av 23.4.21 viste at infrastruktur og fundament for vindmøllene var oppført, men ikke selve tårnene og vindmøllene.

Selskapet fremsatte et forlikstilbud til kjøper på kr 400 000.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 12.3.21.

I brev av 27.8.21 ga sekretariatet for Finansklagenemnda kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som en følge av tilbakeholdte opplysninger fra eiendomsmegler, og fastsatte prisavslaget skjønnsmessig til kr 500 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet sendte følgende e-post til Finansklagenemnda den 8.9.21:

selskapet følger sekretariatets vurdering

Selskapet har besluttet å følge sekretariatets vurdering, og har i dag fremsatt tilbud om oppgjør til klager i tråd med sekretariatets konklusjon.

Selskapet sendte samtidig akseptskjema til kjøpers advokat for utbetaling på kr 560 000 som fullt og endelig oppgjør fra selskapet, selger, megler og takstmann.

Boligen ble deretter videresolgt for kr 4,3 mill. den 2.10.21.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har anført at både selger og megler kjente eller måtte kjenne til vindmølleparken, og at dette var opplysninger som kjøper kunne regne med å få. Videre anførte kjøper at det uansett foreligger en vesentlig mangel på bakgrunn av negative ulemper for eiendommen og betydelig verdiforringelse av eiendommens markedsverdi som følge av vindmølleparken. Kjøper anførte også at selskapet var rettslig forpliktet til å foreta en utbetaling i tråd med sekretariatets vurdering, som en følge av selskapets e-post av 8.9.21. Kjøper mente at det var uredlig av selskapet å opplyse at tilbudet var i tråd med sekretariatets vurdering, når selskapet hadde tatt inn øvrige forbehold.

Kjøper krevde prinsipalt prisavslag på kr 500 000, subsidiært prisavslag på kr 1,4 mill. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente fra 29.2.20.

Selskapet anførte at saken måtte avvises fra nemndsbehandling av bevismessige hensyn. Selskapet har videre anført at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, eller en vesentlig mangel etter § 3-9 andre pkt. Videre anførte selskapet at det var reklamert for sent, jf. § 4-19, og at kjøper ikke overholdt sin tapsbegrensningsplikt. Selskapet viste til at det ikke var godtgjort at det var grunnlag for prisavslag, jf. avhl. § 4-12, i alle tilfeller ikke i den størrelsesordenen som kjøper anførte. Selskapet har bestridd at det hadde forpliktet seg til å følge sekretariatets vurdering, og viste til at et forlikstilbud falt bort ved motpartens avslag.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder blant annet spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum da det ved salget ikke var opplyst om at et vindkraftselskap hadde fått konsesjon til å etablere et vindmølleanlegg omkring én kilometer fra boligen.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det ikke forelå klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til den planlagte vindmølleparken før salget. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Sekretariatet kom imidlertid til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet meglerens forhold. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Selger hefter imidlertid også for forhold som eiendomsmegler kjente eller måtte kjenne til. Eiendommen ble markedsført som med landlig beliggenhet og flott utsikt. I salgsprospektet var det opplyst følgende om regulering:

"Regulering:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligformål. Kopi av bestemmelser og kart, kfr. megler."

Sekretariatet forstår det slik at megler i forkant av salget innhentet en alminnelig dokumentpakke ("meglerpakke") fra kommunen, og at megler i denne forbindelse mottok plankart til kommuneplan over området. Det fremgikk av plankartet at et område ca. 1 km syd for eiendommen var regulert til "vindmøller", og i plankartet er det også henvist til reguleringsplan for "T. vindpark" vedtatt 12.6.09. Sekretariatet forstår det videre slik at det aktuelle plankartet ikke var vedlagt salgsprospektet, men at kjøper først fikk overlevert dette dokumentet på kontraktsmøtet uten noen nærmere forklaring fra megler.

Kjøper har klaget megler inn for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. I tilsvaret anførte megler bl.a. at vindmølleanlegget var planlagt 1 km fra boligen og at tiltaket i liten grad ville berøre boligen. Reklamasjonsnemnda konkluderte under tvil med at megler hadde brutt sin undersøkelses- og opplysningsplikt i henhold til eiendomsmeglingsloven (eml.) § 6-7, og at planene om vindmøller burde vært nevnt i salgsoppgaven. Selskapet har påpekt at vurderingen etter eml. § 6-7 ikke er sammenfallende med ansvar etter avhl. § 3-7. Sekretariatet er enige i dette, men finner likevel at det faktum at

Reklamasjonsnemnda har konkludert med brudd på eiendomsmeglingsloven vil være et høyst relevant moment ved vurderingen av ansvar etter avhl. § 3-7.

I denne saken er det for øvrig fremlagt ytterligere korrespondanse med megler. Selskapet har bl.a. fremlagt en e-post fra megler til selskapet av 29.1.20, der skrev megler følgende:

"Se vedlagt plankart som vi fikk i forbindelse med bestilling av "meglerpakke" ved salget av eiendommen... Jeg hadde ikke noen videre kjennskap til dette utover det som viser av vedlagte plankart, i overkant av 1 km fra eiendommen."

Sekretariatet finner, bl.a. på bakgrunn av ovennevnte uttalelse fra megler, å legge til grunn at megler kjente til det aktuelle plankartet. Sekretariatet legger dermed til grunn at megler også måtte kjenne til området som var regulert til vindmøller, og vedtatt reguleringsplan knyttet til T. vindpark. Etter sekretariatets syn var dette opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette særlig sett hen til at det her er tale om et lite lokalsamfunn med landlig beliggenhet og spredt bebyggelse. Opplysninger om regulering av vindmøllepark i nærområdet er etter sekretariatets syn en relevant opplysning som skulle ha blitt formidlet til kjøper ved salget. Tilbakeholdte opplysninger om utbyggingsplaner av et slikt omfang vil i tråd med nemndas praksis utgjøre en mangel etter avhl. § 3-7, se til sammenligning FinKN 2019-686, FinKN 2020-819 og FinKN 2021-345.

Sekretariatet er videre av den oppfatning at opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen. Det er selskapet som har bevisbyrden for at opplysningen ikke har innvirket, og vi kan ikke se at bevisbyrden er oppfylt i dette tilfellet.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da den er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda er følgelig, i likhet med sekretariatet, kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet kom i brev av 27.8.21 etter en skjønnsmessig vurdering til at kjøper skulle tilkjennes et prisavslag på kr 500 000, jf. avhl. § 4-12, pluss forsinkelsesrenter.

Etter at sekretariatets vurdering ble sendt til partene, opplyste selskapet i e-post av 8.9.21 til Finansklagenemnda at det *"har besluttet å følge sekretariatets vurdering, og har i dag fremsatt tilbud om oppgjør til klager i tråd med sekretariatets konklusjon"*. Kjøper har opplyst at det ble mottatt fra selskapet et dokument kalt *"Aksept"*, datert 8.9.21, hvor det ble tilbudt som *"fullt og endelig oppgjør"* i saken kr 560 000 fra selskapet, selger og to tredjemenn. Kjøper godtok ikke de vilkårene som var satt i dokumentet, og det er reist spørsmål om selskapet ved sin e-post av 8.9.21 og det nevnte dokumentet kalt *"Aksept"* har bundet seg til å følge sekretariatets vurdering. Kjøper har i e-post av 2.10.21 til selskapet gitt uttrykk for at de kan forlike saken overfor selskapet med utbetaling av prisavslag på kr 500 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, og det anføres at selskapet er bundet til å følge sekretariatets vurdering av 27.8.21. I e-post av 4.10.21 fra kjøpers advokat er det for øvrig opplyst at kjøper har videresolgt boligen for kr 4,3 millioner.

Nemnda bemerker at selskapets uttalelser i e-post av 8.9.21 til Finansklagenemnda, hvor det opplyses at det *"har besluttet å følge sekretariatets vurdering"*, taler isolert sett for at selskapet har forpliktet seg til å følge sekretariatets vurdering. Det samme gjelder den neste delen av nevnte e-post, hvor selskapet fremholder at det er fremsatt et *"tilbud om oppgjør til klager i tråd med sekretariatets konklusjon"*, forutsatt at tilbudet aksepteres av kjøper. Dokumentet som ble oversendt kjøper samme dag, kalt *"Aksept"*, er imidlertid ikke fullt ut i samsvar med sekretariatets vurdering, da også oppgjør overfor tredjeparter er medtatt. Det er videre opplyst at kjøper avsto selskapets tilbud/dokument kalt *"Aksept"* den 9.9.21. Nemnda har kommet til at selskapet etter en helhetlig vurdering av korrespondansen etter sekretariatets brev 27.8.21 ikke rettslig sett har forpliktet seg overfor kjøper til å følge sekretariatets vurdering. Sett i lys av korrespondansen

mellom selskapet og kjøper/Finansklagenemnda den 8.9.21 og 9.9.21, kan ikke nemnda se at kjøper, etter at kjøper hadde tilkjennegitt at de avslo tilbudet inntatt i dokumentet kalt "*Aksept*", hadde en berettiget grunn til å anta at selskapet fortsatt var bundet til å følge sekretariatets vurdering. Dette må gjelde til tross for at den innledende delen av selskapets e-post av 8.9.21 til Finansklagenemnda isolert sett gir uttrykk for at selskapet vil følge sekretariatets vurdering. Nemnda bemerker likevel at det er uheldig at selskapet i e-post av 8.9.21 til Finansklagenemnda tilkjennegir at det "*har besluttet å følge sekretariatets vurdering, og har i dag fremsatt tilbud om oppgjør til klager i tråd med sekretariatets konklusjon*", når det i ettertid viser seg at det fremsatte tilbudet ikke fullt ut er i overensstemmelse med sekretariatets konklusjon, all den tid tilbudet også omfatter tredjeparter som ikke er parter i saken for Finansklagenemnda.

Nemnda tar etter dette stilling til hvilket prisavslag kjøper skal tilkjennes, jf. avhl. § 4-12. Det er på det rene at kjøper kjøpte boligen første halvår 2018 for kr 3,8 millioner, samt at den ble solgt høsten 2021 for kr 4,3 millioner. Nemnda legger til grunn at kjøper har foretatt noen oppgraderingsarbeider i boligen. Det er fremlagt flere fagkyndige vurderinger for å belyse spørsmålet om utmåling av prisavslag. Sett i lys av videresalget og kjøpesummen som ble oppnådd, finner nemnda det vanskelig å legge til grunn at den ufullstendige opplysningen har påvirket avtalen i så stor grad som flere av de fagkyndige vurderingene gir uttrykk for. Nemnda finner etter en skjønnsmessig vurdering at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, som også er krevd av kjøper. Nemnda har ved sin vurdering funnet noe veiledning i takstmann l.s vurdering av 14.9.21, som er gjort kort tid før salget, hvor boligens antatte markedsverdi (uten vindmøller) angis til kr 4,4 millioner.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).