

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-306

29.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Rusomsorg/psykiatri-klinikk i nabolaget – tidligere drap i gaten – selgers opplysningsplikt– avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet på Fredensborg i Oslo oppført i 1862/1898 ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill., og overtatt av kjøper den 1.4.20. På privatvisning spurte kjøper selger spesifikt om naboforholdene, og selger svarte at hun følte seg trygg i området. Etter signering av kjøpekontrakten oppdaget kjøper at det var flere kommunale institusjoner for rusomsorg og psykiatri i nabolaget, blant annet et bosenter for rusavhengige rett over gaten. Kjøper ble også kjent med at det hadde vært et drap i gaten i 2013. Kjøper anførte at det var gitt manglende opplysninger om omstendighetene i nabolaget, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selger har bl.a. forklart at hun i løpet av sin eiertid ikke hadde hatt noen negative opplevelser med bosenteret over gaten, og at hun alltid har følt seg trygg i området. Selskapet har bestridt at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for verdiminus på kr 250 000, sakkyndig bistand kr 13 556, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av omstendigheter i nabolaget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 2-roms leilighet på Fredensborg i Oslo oppført i 1862/1898.

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

Tiltalende 2-roms selveierleilighet - Pusset opp i 2014 - Svært lave felleskostnader - God planløsning - Bør ses! Arealeffektiv 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Fredensborg. Leiligheten har en god planløsning og gjennomgående god standard. Leiligheten og gården ble pusset opp i 2013/2014.

(...)

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet "midt i smørøyet" på Fredensborg, et hyggelig område som er i stor utvikling. Leiligheten ligger i rolige omgivelser i lite trafikkert blindgate.

I salgsprospektet var det inntatt en "*nabolagsprofil*", hvor det bl.a. ble opplyst om en "*opplevd trygghet*" på 8,1 av 10 ("*Veldig trygt*"), og naboskapet ble beskrevet som "*høflig*".

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2014. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger i den skriftlige saksdokumentasjonen av direkte relevans for saken.

Kjøper var på privatvisning, og la inn bud direkte til selger på kr 300 000 over prisantydning kort tid etter. Kjøper har forklart at hun på visningen spurte selger spesifikt om naboforholdene. Ettersom

kjøper som ung kvinne som skulle bo alene, var det viktig for henne å bo trygt. Selger svarte bekræftende på spørsmål fra kjøper om hun følte seg trygg i området.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.2.20.

Etter inngåelse av kjøpekontrakten gikk kjøper på tur med noen venninner og skulle i den anledning vise leiligheten hun hadde kjøpt. En av venninnene spurte da om kjøper var klar over at det i samme gate lå et bosenter for aktive rusmisbrukere, samt at det også lå et bosenter for pasienter med psykiatri- og rusproblemer i nærheten. Kjøpers venninne visste om disse omstendighetene da hun tidligere hadde jobbet i området.

Kjøper reklamerte til selskapet over manglende opplysninger om bosenteret, utbyggingsplaner i området, tidligere drap i gaten, og bråk og salg av narkotika i en park i nærheten.

Boligen ble overtatt av kjøper 1.4.20. I protokollen inntok kjøper følgende forbehold:

Avvikene gjelder brudd på opplysningsplikten til selger/megler samt manglende opplysninger i salgsprospektet og reguleringskartet vedrørende ytre omstendigheter med nær tilknytning til leiligheten. Bosenter for aktivt rusmisbrukere i (adresse) med direkte innsyn inn i leilighetens private stue, kjøkken og byggets inngangsparti. Anonym omsorgsbolig for psykisk syke og rusmisbrukere i enden av blindgaten i (adresse). (...) Jeg har i etterkant av kjøp blitt informert om dette av en venn som har jobbet i område, og at dette kan medføre uro, samt utilregnelig og uforutsigbar oppførsel i gaten. Som kjøper regner jeg med å bli opplyst om forhold i bomiljøet som ville hatt innvirkning på mitt valg av bolig. Disse forholdene har innvirkning på min personlige trivsel, trygghet og ro i leiligheten og kan ikke utbedres. Jeg ønsker derfor å reklamere og opprette sak. Jeg kommer til å fremme krav om heving, eller prisavslag.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler A. av 23.4.20, som la til grunn en verdireduksjon på kr 250 000. Fra vurderingen hitsettes:

Sett hen til det samlede opplysningsbildet om omstendighetene nabolaget mener vi at 2-3 budgivere fort vil miste interessen for boligen. På dette grunnlag mener vi at den totale markedsinteressen vil reduseres, noe som vil gi en verdireduksjon på ca. kr 250 000.

Kjøper innhentet også verdivurdering fra eiendomsmegler N., som anslo verditapet til kr 200 000, sammenlignet med tilsvarende solgte leiligheter:

For å finne den estimerte markedsverdien av leiligheten og eventuelt verditap har jeg valgt å holde fokuset mer på tilsvarende solgte. De solgte leiligheten har samme beliggenhet, relativ lik standard og det kan argumenteres at kjøperne muligens kjente til omstendigheter i nabolaget.

Med fokus på sammenligning av tilsvarende solgte leiligheter og prisveksten i boligmarkedet estimere jeg leiligheten til 3 200 000,- i dagens boligmarked. Det estimerte verditapet er da 200 000,-

Kjøper har opplyst at bygården og gaten utenfor i sommer ble tilsmusset og nedgriset av brukere og/eller beboere fra de forskjellige institusjonene. Sameiet ble ilagt gebyr av Bymiljøetaten pga. forsøplingen, og ble pålagt å rydde opp. Kjøper har fremlagt bilder tatt av Bymiljøetaten som viste sprøyter, brukt kondom og knust flaske. Kjøper har også fremlagt bilder og skjermdump av innlegg på sameiets Facebook-gruppe fra september 2020 som gjaldt uvedkommende som kom inn i bakgården.

Selskapet har innhentet verdivurdering fra eiendomsmegler P. av 20.5.20, og fra denne hitsettes:

Det fremkommer ikke informasjon om de kommunale boligene i reguleringskartet som er vedlagt i salgsprospektet, og det er dermed vanskelig for megler å ha innsikt i dette uten lokalkjennskap i området.

På den andre siden er dette kunnskap som selger har kjennskap til og på bakgrunn av at bosenteret på andre siden av gaten har direkte innsyn til boligen og ligger i det man kan kategorisere i umiddelbar nærhet til boligen så burde dette vært opplyst fra selger. (...)

Basert på vurderingen og sakens forhold så legger vi til grunnlag at 1-2 budgivere ville hatt mindre betalingsvillighet for boligen og vurderer derfor med utgangspunkt i boligens tilstand per d.d. og dagens markedsituasjon, anslår vi at boligen har fått en verdiforringelse tilsvarende kr. 100 000

Estimert markedsverdi i dagens marked etter verdiforringelse, antas å ligge på kr 3 300 000

Selskapet har fremlagt selgers forklaring, hvor det bl.a. ble bestridt kjennskap til drapet i gaten i 2013, og omsorgsbolig for psykisk syke i nabolaget. Selger forklarte følgende om sin kjennskap til bosenteret for rusmisbrukere i gaten i e-post av 5.4.20:

Ettersom kjøper navner "innsyn" som hovedpunkt i denne klagen, antar jeg at det er (adresse) hun refererer til (det gule bygget rett ovenfor (adresse)). Dette er det eneste bygget med direkte innsyn til leilighetens stue, kjøkken og inngangsparti.

Under visning ble det snakk om dette bygget, og innsyn ble nevnt. Jeg nevnte blant annet at det er et kjøkken i dette bygget som er et de vinduene med mest innsyn til leiligheten. (...) Jeg nevnte at dette kjøkkenet som regel er avstengt når ansatte i bygget ikke bruker kjøkkenet. Kjøper spurte deretter hva slags bygg det var. Jeg svarte at det er et kommunalt bygg, men jeg er usikker på hva det heter. Jeg sa videre til kjøper at de kunne søke opp adressen eller se på siden av bygget for å finne ut nøyaktig hva slags bygg det er. Med andre ord: innsyn ble nevnt under visning, og jeg sa spesifikt til kunde at jeg ikke visste hva navnet på hva slags kommunalt bygg det var er, men at det lett kan søkes opp på nett eller ved å ta en titt på siden av bygget hvor jeg tror det er et skilt.

Likevel vagt kjøper altså å ikke sjekke opp dette videre. Ca 1 time etter visning fikk jeg sms om størrelse på sengen min, og ca 3,5 timer etter la kunde inn sitt bud. Dette tyder på at kjøper IKKE gjorde noen videre undersøkelser selv om jeg spesifikt nevnte under visning at de enkelt kunne sjekke det opp.

Jeg har aldri opplevd noe ubehagelig ved å bo på andre siden av dette bygget. Jeg har aldri snakket til eller blitt snakket til av beboere i dette bygger, ei har jeg heller følt meg utrygg. Under visning spurte kjøper om jeg føler meg trygg i området, hvorpå jeg svarte at "Ja, hvis ikke hadde jeg ikke bodd her i 6 år". Her kan det nevnes at jeg i likhet med kjøper en ung kvinne som bor alene, og (adresse) var også min første leilighet.

Selger har i flere andre fremlagte forklaringer bekreftet at hun har følt seg trygg i nabolaget, og opplyst at hun ikke hadde opplevd ubehagelige episoder i nabolaget. En nabo hadde fortalt at han en gang fant en sovende person i bakgården, men personen hadde forlatt bakgården uten problemer. Selger hadde ikke opplevd menneskene som bodde i institusjonen som truende eller farlige på noen som helst måte.

Den 3.6.20 fremsatte selskapet tilbud om minnelig løsning på kr 100 000. Tilbudet ble avslått av kjøper.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger om omstendigheter i nabolaget, herunder rusinstitusjoner i umiddelbar nærhet, og et drap i gaten i 2013, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har forklart at hun i løpet av sin korte eiertid hadde hatt en rekke negative opplevelser med bosenteret over gaten, bl.a. rusede personer i nabolaget, forsøpling og bråk, og innbrudd i bakgården. Kjøper anførte også at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente ut ifra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har anført at det var dokumentert et verdiminus på kr 250 000 som en følge av omstendighetene i nabolaget, som tilsvarte 7,35 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for verdiminuset på kr 250 000, sakkyndig bistand på kr 13 556, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. I lys av selgers forklaring, var det selskapets vurdering at selger ikke var kjent med negative omstendigheter knyttet til eiendommens omgivelser. Selskapet kunne derfor ikke se selger hadde en særskilt opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 ut over det som kunne forventes ved kjøp av en leilighet midt i Oslo sentrum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Etter en konkret helhetsvurdering av sakens dokumenter, kom sekretariatet til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at selger var kjent med negative omstendigheter knyttet til bosenteret som utløste en særskilt opplysningsplikt. Sekretariatet fant derfor ikke grunnlag for mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt., jf. FinKN 2020-213.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum da det ved salget ikke var opplyst om at det i nabolaget var kommunale institusjoner for personer med utfordringer knyttet til rus og psykiatri, samt at det syv år før salget var begått et drap i gaten.

Selger har bestridt kjennskap til booppfølgingstilbudet for pasienter med utfordringer knyttet til rus og psykiatri beliggende i en nabogate til leiligheten, og hun har forklart at hun heller ikke kjente til drapet som var begått i gaten året før hun selv kjøpte leiligheten. Slik saken er opplyst for nemnda, kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til disse to forholdene. Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at det kan stilles spørsmål ved om drapet kan anses som et *"omstende ved eigedomen"*, og i så tilfelle faller utenfor selgers opplysningsplikt.

Hva gjelder rusinstitusjonen som ligger på den andre siden av gaten for leiligheten, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Når det gjelder selgers kjennskap til bosenteret for aktive rusmisbrukere rett over gaten, har sekretariatet funnet denne vurderingen noe mer tvilsom. Sekretariatet bemerker innledningsvis at selger kan ha opplysningsplikt om uheldige og sjenerende naboforhold. Se bl.a. Bergsåker "Kjøp av fast eiendom" (2013) s. 245, LE-2013-142608, FinKN 2018-880, FinKN 2018-276, og FinKN 2012-118.

(...)

Kjøper var på privatvisning i leiligheten i forkant av budgivningen. Selger har forklart at innsyn fra det aktuelle bygget var et tema på privatvisningen. Selger har videre forklart at hun opplyste at dette var et kommunalt bygg, men at hun var usikker på hva det het, og oppfordret kjøper til å søke det opp på nett eller ta en titt på siden av bygget der hun trodde det var satt opp et skilt.

Sekretariatet kan ikke se at det er bestridt fra kjøpers side hun fikk opplyst at bygget over gaten var et kommunalt bygg, men kjøper bestrider at hun ble oppfordret til å gå rundt bygget og se etter skilt. Kjøper viser til at hun i etterkant har funnet det aktuelle skiltet, og her står det kun "bosenter". Kjøper viser til at inngangen mot leiligheten er uten skilting og fremstår som anonym.

Sekretariatet forstår det videre slik at kjøper først nylig har flyttet inn i leiligheten som følge av omstendighetene i nabolaget, og kjøper viser til at disse omstendighetene i stor grad påvirker hennes trivsel og trygghet. Kjøper har forklart at hun til stadighet ser beboere i beruset tilstand, og at det er et problem med forsøpling av gaten utenfor bygget. Kjøper har videre bl.a. vist til at uvedkommende har tatt seg inn i bakgården i sameiet og at hun har fått opplyst av en nabo at det hadde vært innbrudd i bodene i 2014.

Selger opplyser på sin side at hun alltid har følt seg trygg i området, og at hun ikke har hatt noen uheldige hendelser eller episoder med beboere fra behandlingssenteret i løpet av de 6 årene hun bodde i leiligheten. Videre har selger opplyst:

Jeg hadde ingen uheldige hendelser eller episoder med beboere fra behandlingssenteret mens jeg bodde der. For å si det enkelt, så opplever jeg at de holder seg for seg selv, og kun bryr seg om seg og sitt. (...) Jeg vil også igjen presisere at jeg kun vet om det ene behandlingssenteret (gult bygg rett over gaten).

(...) En nabo fortalte at han en gang fant en sovende person i bakgården. (...) Det er heller ikke sikkert at denne personen tilhører bosenteret. Igjen, så er ikke dette noe jeg opplevde som utrygt når naboen

fortalte meg om det, ettersom jeg ikke opplever menneskene som bor der som truende og farlige på noe som helst måte.

Sekretariatet finner på bakgrunn av selgers forklaring å legge til grunn at selger kjente til at det var en kommunal institusjon i nabobygningen, men at selger ikke opplevde dette som problematisk.

(...)

Hvorvidt det foreligger en opplysningsplikt om slike forhold vil bero på de konkrete forholdene i hver enkelt sak, og hvorvidt selger var kjent med negative omstendigheter knyttet til institusjonen som utløser opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Som påpekt innledningsvis kan vi kun vurdere saken på bakgrunn av de skriftlige dokumentene som er forelagt oss. Slik vi forstår faktum er det uenighet mellom kjøper og selger om hvordan forholdene knyttet til bosenteret påvirker bomiljøet. Slik faktum foreligger i denne saken, kan vi ikke se at det er dokumentert at selger i sin eiertid var kjent med negative omstendigheter som kan knyttes til det aktuelle bosenteret.

Saken må avgjøres på bakgrunn av alminnelige bevisregler, og når det er "ord mot ord" som i denne saken er det kjøper som har tvilsrisikoen for hvilket faktum som legges til grunn. Etter en konkret vurdering av de fremlagte dokumentene har vi kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at selger var kjent med negative omstendigheter knyttet til bosenteret i (adresse) som utløste en særskilt opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til dette, og har kommet til at det ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til negative omstendigheter knyttet til rusinstitusjonen på andre siden av gaten for leiligheten. Det foreligger etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter nevnte bestemmelse knyttet til meglers forhold.

Nemnda er også kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Slik nemnda ser det, er det ikke sannsynliggjort at leiligheten er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det vises i denne forbindelse til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger et kvalitativt avvik grunnet de aktuelle kommunale institusjonene i nabolaget og drapet som tidligere er begått i gaten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).