

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-345

12.4.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Byggeplaner på nabotomten – meglers kunnskap – muntlige opplysninger – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

En leilighet på Fornebu fra 2015, ble solgt "som den er" for kr 5,6 mill. og overtatt av kjøper 15.4.20. Ved salget var det blant annet opplyst at det var en "fantastisk utsikt" fra leiligheten som "bare må oppleves!". Ifølge kjøper overhørte hun på visningen en samtale mellom megler og en annen interessent, om en planlagt utbygging av hotell og næringsbygg i nærheten, hvor megler også hadde svart bekreftende på at prosjektet ikke skulle komme foran denne leiligheten. Kjøper bodde allerede i en annen leilighet i sameiet, og opplyste at hun etter budaksept, via sameiets Facebook-gruppe, første gang ble kjent med at det var planlagt et hotell og næringsbygg på nabotomten foran leiligheten. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt mangelfulle opplysninger om bygge- og utviklingsplaner på tomten foran leiligheten, som megler kjente eller måtte kjenne til. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte blant annet at selv om man var enige i at opplysning om byggeplaner i nærmiljøet burde fremkomme i salgsdokumentasjonen, så hadde kjøper fått kjennskap til planene på visningen. Nemnda kom til at megleren hadde gitt mangelfulle opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 400 000, erstatning for advokatutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet på Lysaker/Fornebu, oppført i 2015.

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

Fakta

Lekker 3-roms i 8 etg. med fantastisk utsikt (...) Solrik balkong på 14 m2

Lys og lekker 3-roms, høyt beliggende i 8. etasje med en utsikt som bare må oppleves!

(...) Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, samtidig som man kan nyte den fantastiske utsikten over Fornebulandet.

- Vestvendt terrasse med flotte solforhold

Sameiet har en stor takterrasse med panoramautsikt over hele Fornebulandet.

(...) Det er flott utsikt fra leiligheten og balkongen

I egenerklæringen opplyste selger at han kjøpte boligen i 2015. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til reguleringsplaner, nabovarsel, el.l., som kunne ha betydning for bruk av eiendommen.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon tilstand

Praktisk, lys og romslig 3 - roms eierleilighet i 8. etasje med stor balkong. (...) Det er flott utsikt fra leiligheten og balkongen. (...)

Befarings- og eiendomsopplysninger

(...)

Bebyggelsen: Området består av villabebyggelse, næringslokaler og leilighetsbebyggelse.

Kjøper har forklart at hun var på fellesvisning før det ble lagt inn bud. På denne visningen hadde en annen interessent, L.N., stilt spørsmål, da han hadde hørt om en planlagt bygging av hotell og næringsbygg i nærheten. Kjøper har opplyst at hun ikke var delaktig i denne samtalen, men at hun overhørte meglers svar. Ifølge kjøper bekreftet megler at dette prosjektet ikke skulle komme foran denne leiligheten.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.1.20, og iht. kontrakten overtatt av kjøper den 15.4.20.

Kjøper bodde i en annen leilighet i sameiet, og har forklart at hun etter budaksept, via sameiets Facebook-gruppe, ble kjent med et det var planlagt et hotell og næringsbygg med 1 500 arbeidsplasser på nabotomten foran leiligheten. Den 14.4.20 hadde det kommet en ny melding på sameiets Facebook-side, med siste frist for å komme med innspill til planene på nabobygget. Det var fremlagt bilder og tegninger av utbyggingsplanene.

Kjøper har fremlagt bekreftelse fra den andre interessenten (L.N.) på hva som ble sagt av megler på visning. I SMS-korrespondanse mellom kjøper og L.N. den 24.4.20 fremgikk:

Kjøper:

I januar i år var vi begge på visning av en leilighet i (adresse) 8. etasjen. Under visningen stod megler, du og jeg på balkongen. Du spurte megler om et hotell du hadde hørt skulle bygges ved T., og om dette skulle bygges på parkeringsplassen mellom A og T. Jeg mener megler svarte at hotellet skulle bygges på motsatt side av T. Kan du bekrefte ovennevnte?

L.N.:

Hei S. Jeg var på 2 visninger i (adresse), en på 60m2 og en på 41m2. Husker så vidt at den ene nevnte det du sa. Stusset litt på det og tenkte kanskje at det var ved parkeringsplassen tvers over veien i stedet for ved siden av. Mvh. L

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 27.4.20, og gjorde gjeldende at megler eller selger burde opplyst om byggeplanene foran leiligheten, og at megler hadde gitt uriktig opplysning på visningen om plasseringen av bygget.

Eiendomsmegler H., som gjennomførte salget, uttalte følgende i e-post av 5.6.20:

Vi kan bekrefte at det ble snakk om hotellplanene på visningen, og det er korrekt som kjøper beskriver at hun overhørte dette. Det fremstår noe merkelig at hun både skriver at dette er noe hun oppdaget etter overtagelse, og at hun overhørte det på visning. Kjøper var med andre ord klar over mulige byggeplaner på visningen, og hadde anledning til å gjøre egne undersøkelser rundt dette selv, før hun la inn bud på eiendommen.

Uansett – den kjøpte leiligheten ligger i 8. etasje, dvs. i ytterste konsekvens på høyde med øverste etasje i hotellet, dersom utvikler får bygget slik de ønsker. Slik vi ser det vil ikke det, slik planene ligger nå (og forelå på visning), kunne påvirke verdien på den leiligheten, ei heller leilighetens lysforhold.

Kjøper innhentet etter dette en verdivurdering fra eiendomsmegler K. datert 2.7.20:

Viser til forespørsel/vurdering av ovennevnte leilighet i tilknytning opplysninger om byggeplaner foran, og på siden av bygget mot T.

Befaring ble gjennomført 24. juni 2020. Eier S. var tilstede. Terrassen har fin utsikt mot sydøst og sydvest. Jeg ser av salgsdokumentene at den er solgt med vestvendt terrasse, men slik jeg oppfatter det, er den vendt mot syd. Områdene med planlagt bebyggelse ligger i samme utsiktslinjer.

Dette blir en skjønnsmessig vurdering basert på inntrykk og de opplysninger som foreligger.

Jeg har valgt å vurdere dette på lang og kort sikt. Det er jo faktisk pt. ikke mulig for meg å definere hva lang eller kort sikt innebærer. Det er uklart når byggeprosjektene vil iverksettes og hvor lang tid eventuelle byggeprosjekter vil ta. Dette er selvsagt også negativt.

På lang sikt, når utbyggingen er ferdigstilt, er min antagelse at prisene vil holde seg stabile. Jeg antar med andre ord at det vil påvirke prisene i perioden med utbygging, og ikke minst i perioden fram til endelige planer er satt. Prisveksten vil således bli noe hemmet forhold til andre områder på Fornebu.

Opplysninger om byggeplanene vil skape usikkerhet hos enkelte, både fordi det er uklart om hva som faktisk blir bygget, men også fordi mange vil unngå å bo i eller rundt en byggeplass. I dette tilfellet er det vel ingen tvil om at det er nærhet til tiliggende byggeområder. Det blir redusert bokvalitet/boforhold i slike perioder. Det vil nok ikke bli usalgbart med en leilighet i 8. etasje, som i seg selv er meget pen og gjennomført, men det vil bli redusert interesse som igjen kan ha konsekvenser for antall budgivere/salgssum.

Min skjønnsmessige vurdering på kort sikt, er at prisene raskt kan påvirkes negativt med kr 300 000-400 000 begrunnet i lavere interesse.

Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra eiendomsmeglerfullmektig N. datert 1.9.20:

Jeg står fast ved at mine muntlige opplysninger på visning gikk ut på at hotellet skulle bygges på parkeringsplassen foran leiligheten, og ikke på andre siden av T. Prosjektet er uansett i veldig tidlig fase, og strider mot gjeldende reguleringsplan. Klager overhørte dialogen med interessenten L.N., men deltok aldri aktivt i dialogen. Det synes merkelig at hun ikke gjorde grundigere undersøkelser selv hvis dette var av såpass stor betydning for henne.

Sekundært vil jeg nevne et par elementer som kan være verdifulle i din behandling av saken.

- Akers hotelldrøm er ingen vedtatt plan, kun et prosjekt i tidlig fase kjent gjennom media og "lokal prat". Kjøper, som har bodd i sameiet siden 2015, burde derfor ha kjennskap til dette.

- HVIS hotelldrømmene skulle bli virkelighet, vil det bli liggende såpass langt unna (adresse) at det på ingen måte kan påberopes verken dårligere solforhold, utsyn eller innsyn på bakgrunn av dette. Vi har nylig solgt en mindre leilighet i 1. etg i samme blokk, MED opplysning om mulig bygging. Dette til en særdeles god pris, helt i tråd med, eller kanskje noe over, tilsvarende 1. etg i samme sameiet. Uansett til en langt høyere pris enn hva som har vært tilfellet tidligere, uten informasjon om mulige planer, uten at markedet ellers har utviklet seg nevneverdig. Eiendomsmegler K.s påståtte verdiforringelse er slik jeg ser det "helt på jordet". Min objektive vurdering (også drøftet med kollegaer her) er at det ikke er grunnlag for å mene at disse leiligheten har en ulik verdi avhengig av opplysning om hotelldrømmer eller ikke – i hvert fall ikke i 8. etasje.

- Jeg kan ikke se at interessenten L.N. bekrefter noe som helst.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7, grunnet manglende opplysninger om bygge- og utviklingsplaner på nabotomten foran leiligheten. Megler har erkjent kunnskap om planene, og kjente eller måtte derfor kjenne til utviklingsplanene. Planene har en økonomisk påvirkning på leiligheten, og det har en negativ konsekvens å bo på en byggeplass i mange år. Kjøper har vist til FinKN 2019-686. Det forelå også en mangel etter avhl. § 3-8, grunnet meglerens uriktige opplysning i sin beskrivelse av boligen som *"fantastisk utsikt"*, *"høyt beliggende i 8 etasje med en utsikt som bare må oppleves"*, *"Vestvendt terrasse med flotte solforhold"*. I alle tilfeller hadde boligen en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd tilsvarende boligens verdireduksjon på kr 400 000. Det ble i tillegg krevd dekning av advokatkostnader på kr 34 450 inkl. mva., og forsinkelsesrente fra 4.9.20.

Selskapet har avslått kjøpers krav. Selskapet var ikke uenig i at opplysninger om byggeplaner i nærmiljøet burde fremkomme i salgsdokumentasjonen, men har vist til at kjøper fikk kjennskap til planene på visning. Det forelå dermed ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Ved en eventuell utbygging ville ikke bygget påvirke utsikten eller solforholdene i leilighetene. Dagens planer var dessuten i strid med gjeldende reguleringsplan for området. Det forelå heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet anførte at saken måtte avvises fra nemndsbehandling, ettersom den utelukkende måtte vurderes ut ifra hva som ble sagt muntlig på visning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at det var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. § 3-7, som en følge av at megleren hadde tilbakeholdt opplysninger om utbyggingsplaner foran leiligheten, som han kjente til. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2019-686, FinKN 2020-117, FinKN 2020-819 og LB-2017-106064.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger fra megler om utbyggingsplaner foran leiligheten. Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda finner det sannsynliggjort at megler både var kjent med utbyggingsplanene og at disse potensielt kunne påvirke utsikten til leiligheten. I lys av at leiligheten ble markedsført med *"fantastisk utsikt"* og *"en utsikt som bare må oppleves"* mener nemnda at utbyggingsplanene skulle ha fremkommet i salgsdokumentene selv om det prosjektets konkrete påvirkning for boenheten var uavklart. Avgjørende etter nemndas syn er at leiligheten *"i ytterste konsekvens"* kommer *"på høyde med øverste etasje i hotellet, dersom utvikler får bygget slik de ønsker"*, slik megleren selv har vist til i sin tilbakemelding av 5.6.20. Nemnda kan vanskelig se at det i dette tilfellet var tilstrekkelig å gi muntlig informasjon om planene på visningen, og under enhver omstendighet oppfatter nemnda at kjøper selv ikke fikk denne informasjonen. Selgers – og dermed meglers – opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, og i lys av utsiktens sentrale plassering i markedsføringen er det for nemnda åpenbart ikke tilstrekkelig å henvise til at kjøper selv kunne ha undersøkt dette etter å overhørt en samtale om temaet på visning. Det er heller ikke avgjørende at utbyggingsplanene ikke var endelig avklart på salgstidspunktet. Det er selve risikoen for påvirkning av utsikten som skulle vært formidlet. For øvrig viser nemnda til sekretariatets begrunnelse. Etter reglene om identifikasjon mellom selger og megler, finner nemnda at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at innvirkningsvilkåret er oppfylt, og viser igjen til den dominerende plasseringen som leilighetens utsikt er gitt i salgsoppgaven.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, må vurderingen nødvendigvis bli temmelig skjønnsmessig. Det sentrale vurderingstema er betydningen av den usikkerhet og risiko som ligger i at leilighetens utsikt kan bli forringet. Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets utmåling av kr 150 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

For så vidt gjelder kjøpers krav om erstatning etter avhl. § 4-14, slutter nemnda seg til følgende uttalelse fra sekretariatet.

(Sekretariatet) legger til grunn at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, jf. avkryssingen på kjøpekontrakten side 2. I et slikt tilfelle er det ikke sannsynliggjort at det foreligger et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd relatert til advokatutgiftene, og det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgiftene. Nemnda viser for øvrig til følgende betraktninger i Eidsivating lagmannsretts dom av 27.4.20 (LE-2018-159442-2), som ble rettskraftig gjennom Høyesterett ankeutvalgs beslutning av 25.8.20:

"Lagmannsretten finner det klart at en part i et kontraktsforhold ikke kan sies å ha lidt et økonomisk tap dersom partens forsikringsselskap har refundert ham utgifter som parten har lagt ut. Dersom parten skulle få erstatning for en utgiftspost av sin kontraktspart som allerede er dekket av partens forsikringsselskap, vil han få dobbel dekning av sitt tap. "

Det vises videre til nemndas egen praksis i FinKN 2020-547 (advokatkostnader) og FinKN 2017-147 (takstkostnader), som er fulgt opp i senere praksis.

Sekretariatet har etter dette kommet til vilkårene for erstatning etter avhl. § 4-14 ikke er oppfylt, hva gjelder advokatkostnadene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).