

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-610

22.6.2021

Protector Forsikring ASA

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

Regress – ulovlig anlagt adkomstvei – sikredes selvstendige opplysningsplikt – fal. § 4-1.

Sikrede (selger) solgte en fritidsbolig i Hitra kommune i juni 2019. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at adkomstveien opp til hytta ikke var godkjent av kommunen. Selskapet betalte ut prisavslag til kjøper, og fremsatte deretter et regresskrav mot sikrede begrunnet i misligholdt opplysningsplikt ved tegningen av forsikringen. Selskapet viste bl.a. til at sikrede ikke opplyste om at veien var anlagt uten søknad til kommunen. Sikrede har bestridt kravet. Det ble vist til at det forelå en tinglyst veirett og at kommunen muntlig hadde opplyst at det derfor ikke var nødvendig med ytterligere søknad, og at naboer hadde anlagt tilsvarende adkomstvei uten å søke til kommunen. Nemnda kom til at det ikke var grunnlag for krav om regress, og ga sikrede medhold.

SKADE: Selskapets utbetaling til kjøper kr 80 000.

SELSKAPETS REGRESS: Krav mot sikrede kr 60 000 (75 % av utbetalingen til kjøper).

Saksfremstilling

Saken gjelder selskapets krav om regress mot sikrede (selger) som en følge av ulovlig anlagt adkomstvei, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2.

Sikrede solgte fritidseiendommen i Hitra kommune i 2019, og tegnet i den forbindelse boligselgerforsikring hos selskapet.

I egenerklæringsskjemaet oppga sikrede å ha eid boligen siden 2014. Sikrede svarte bl.a. på følgende spørsmål:

10. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

"Ja. Tomte grense går gjennom aneks, har bekreftelse fra grunneier om og få regulert dette, samt Naust tomt i denne kontrakten."

11. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

"Nei."

11.1 Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

(Ikke besvart)

12. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp, e.l.?

"Nei."

(...)

17. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

(Ikke besvart)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.6.19.

Etter at kjøper overtok eiendommen ble det avdekket at veien opp til hytta ikke var omsøkt og i strid med områdets reguleringsplan. Selskapet betalte ut prisavslag til kjøper på kr 80 000 for manglende godkjenning av adkomstveien.

Kommunen sendte varsel om ulovligheten i brev av 27.2.20, og fra e-post av 25.3.20 hitsettes:

Vi er blitt kjent med at det er flere ulovlig anlagte veier i området, og jeg sender derfor saken deres (vedr veien) over til byggesaksavdelingen (...) slik at veisakene kan følges opp samlet for hele området. Reguleringsplanen tilsier at det skal etableres felles parkeringsplasser i området (avsatt i reguleringsplanen) og etableres gangstier frem til de enkelte hyttene. Endringer der man søker om kjørevei frem til hyttetomtene bør gjøres for hytteområdet samlet - som endring av reguleringsplanen. Veibygging frem til tomtene er søknadspliktige tiltak ihht plan- og bygningsloven - og i dette tilfellet i strid med gjeldende reguleringsplan for området.

I brev fra selskapet til sikrede den 25.3.20 varslet selskapet avkortning og regress, og i brev av 7.12.20 ble det krevd dekket 75 % av selskapets utbetaling, kr 60 000.

Fra e-postkorrespondanse mellom sikrede og selskapet hitsettes:

Sikrede:

vi har hele tiden forholdt oss til vei rett i skjøte, strøm i annekset er helt ukjent for oss.

vi snakket med kommunen og fikk fortalt at så lenge det var tinglyst vei inn til hytte så var det bare og ordne denne. det foreligger ikke noe skriftlig. Dette er vel også en av primær oppgavene til megler og sjekke.

Selskapet:

Vedlagt følger brevet fra Hitra kommune, hvor de mener at denne kan være et ulovlig tiltak. De tar likevel forbehold om at det kan være feil i deres arkiver og ber derfor om en uttalelse innen 15.03. Vi ber opplyst hvem som ble konsultert i kommunen. Dersom du har andre opplysninger i saken som kan være av viktighet ovenfor kommunen ber vi også om dette.

Sikrede:

Har ingen opplysninger om dette da det er 6 år siden.

Det ble også fremlagt målebrev fra 1986 hvor det er inntegnet en vei. Selskapet har fremlagt bilder som viste tomten før og etter veien ble anlagt.

Sikrede har bestridt selskapets krav, og vist til at det muntlig ble avklart med kommunen at adkomstvei kunne anlegges. Sikrede hadde benyttet en profesjonell eiendomsmegler for å unngå slike tvister.

Selskapet har opprettholdt sitt krav om regress, og har i hovedsak anført at sikrede hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved tegningen, og at sikrede var mer enn lite å legge til last for dette, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Selskapet viste bl.a. til at sikrede skulle ha opplyst om forholdet på spørsmål i egenerklæringens pkt. 17 om "andre forhold".

Selskapet har fremsatt krav mot sikrede på 75 % av selskapets utbetaling til kjøper, kr 60 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet kom til at forholdet ikke var omfattet av spørsmålene selskapet hadde stilt ved tegning av forsikringen, og at forholdet heller ikke var omfattet av sikredes selvstendige opplysningsplikt, jf. fal. § 4-1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Boligselgerforsikringsselskapet har krevd regress av sikrede (selger) for 75 % av prisavslaget som er utbetalt til kjøper av fritidsboligen. Kjøper oppdaget etter overtakelse av eiendommen at veien opp til hytta ikke var omsøkt samt at den var i strid med reguleringsplanen, noe det ikke var opplyst om verken ved tegningen av forsikringen eller ved salget.

Ifølge fal. § 4-1 første ledd første og andre punktum skal sikrede besvare selskapets spørsmål ved tegningen av forsikringen riktig og fullstendig. Nemnda er enig med sekretariatet i at det i egenerklæringsskjemaet ikke er stilt spørsmål som kan anses å omfatte sikredes anleggelse av vei, jf. særlig spørsmål 12, 13 og 17. Sikrede har følgelig ikke besvart selskapets spørsmål uriktig, og nemnda kan ut fra de foreliggende opplysningene heller ikke se at sikredes svar er ufullstendige.

Selskapet har i klagen til nemnda sagt seg enig i at spørsmål 12 og 13 i egenerklæringsskjemaet ikke omfatter sikredes anleggelse av veien, men det er fremholdt at spørsmål 17 omfatter opparbeidelse av veien. Nemnda bemerker at det i spørsmålet etterspørres opplysninger om det er *"andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper"*. Slik nemnda ser det, er dette spørsmålet for lite konkret til at det tilfredsstiller de krav som må stilles til et spørreskjema. Spørsmålet er helt åpent og det overlater i realiteten til sikrede å vurdere hva som har betydning for selskapets risikovurdering, jf. også AKN-2016.

Spørsmålet er etter dette om sikrede hadde en selvstendig plikt til å gi selskapet øvrige opplysninger ved tegningen av forsikringen, jf. at fal. § 4-1 første ledd tredje punktum oppstiller en plikt for sikrede til å opplyse om *"særlige forhold"* som sikrede må forstå er av *"vesentlig betydning"* for selskapets vurdering av risikoen.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det fremgår av forarbeidene at regelen er ment å omfatte en opplysning som er "så spesiell at det ikke med rimelighet kan forventes at selskapet på eget initiativ vil reise spørsmål om det", jf. Ot.prp. nr. 49 (1988-89) s. 63. Dette innebærer at selv om en opplysning skulle ha blitt gitt til kjøper etter avhl. § 3-7, vil ikke forholdet nødvendigvis falle innenfor sikredes selvstendige opplysningsplikt overfor selskapet iht. fal. § 4-1.

Vi forstår selskapet slik at det anføres at sikrede, av eget tiltak, skulle ha opplyst om anleggelsen av veien. Videre at sikrede måtte forstå at tiltaket krevde søknad. Sekretariatet vil vise til målebrevet som kan tyde på at det også før sikredes eiendom kan ha vært vei opp til hytta. Fremlagte bilder viser at veien er gruset, og det er uklart for oss hvorvidt det ble gjort mer omfattende inngrep i naturen og utvidelse av eksisterende adkomst til hytta. Omfanget av tiltaket kan ha betydning for hvorvidt sikrede måtte forstå at tiltaket måtte omsøkes og opplyses om ved tegningen av forsikringen. Dette er imidlertid ikke nærmere belyst for oss. Vi finner å vektlegge at sikrede fastholder at han kontaktet kommunen i forkant av tiltaket, og at han fant å slå seg til ro med at den tinglyste retten gjorde at veien kunne anlegges. Etter hva vi forstår er tilsvarende anleggelse av vei noe flere naboer i området også har gjort uten å søke om tiltaket. Slik saken er belyst for oss kan vi ikke se at selskapet har sannsynliggjort at sikredes tiltak ved veien var noe han måtte forstå var et *"særlig forhold"* av *"vesentlig betydning"* for selskapets vurdering av risikoen.

Slik saken er dokumentert er vår vurdering at selskapet ikke har sannsynliggjort at sikrede har misligholdt sin opplysningsplikt ved tegningen, jf. fal. § 4-1.

Nemnda har funnet vurderingen krevende, særlig sett i lys av bildene som illustrerer omfanget av tiltaket, men har kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Det vises i denne forbindelse til at nemnda må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter, og nemnda finner det vanskelig å se bort fra sikredes opplysninger om at det ble tatt kontakt med kommunen før anleggelsen av veien, samt at det også er andre naboer som har utført tilsvarende tiltak uten inngivelse av søknad til kommunen. Nemnda kan på denne bakgrunn ikke se at sikredes tiltak var

noe han måtte forstå var et "*særlig forhold*" av "*vesentlig betydning*" for selskapets vurdering av risikoen.

Nemnda har følgelig kommet til at selskapet ikke har grunnlag for å kreve regress av sikrede, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).