

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-844

14.9.2021

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om "*utviklingspotensiale*"? – mulighet for fradeling av tomt – muntlige opplysninger på visning – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Haugesund oppført i 1952 ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill., og overtatt av kjøper den 2.9.20. I prospektet ble eiendommen markedsført som en stor boligeiendom med "*betydelig utviklingspotensiale*". Kjøper hadde planer om å dele opp eiendommen, og har anført at megler på visning opplyste at eiendommen kunne deles. Etter budaksept ble kjøper kjent med at en profesjonell interessent få måneder før salget hadde fått negativ tilbakemelding fra kommunen på forespørsel om mulighet for deling av tomten. Kjøper anførte på denne bakgrunn at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om eiendommens utviklingspotensial, og om tilbakemeldingen fra kommunen. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at hverken selger, selgers fullmektig eller megler kjente til tilbakemeldingen fra kommunen. Videre har megler bestridd at det på visning ble gitt muntlige opplysninger om at tomten kunne deles. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 500 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige og mangelfulle opplysninger om eiendommens utviklingspotensial/mulighet for deling av tomt, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Haugesund oppført i 1952.

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

Stor boligeiendom med betydelig utviklingspotensiale – Flott utsiktsbeliggenhet

(...)

På eiendommen er oppført eldre enebolig over 2,5 etasjer. Boligen har betydelig behov for oppgradering

(...)

Her er potensialet meget godt, enten en velger å gå for renovering eller utvikling av en unik eiendom.

(...)

Tomteareal 1594,8 m²

(...)

Meget innholdsrik og trivelig enebolig med betydelig potensiale. Boligen er oppført i ca. 1952, og påbygget 1976.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Boligen har behov for vedlikehold og den har en eldre standard.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1969. Selgers sønn var oppført som "Selger 2" i egenerklæringsskjemaet. Selgers sønn ble også oppført som forsikringstaker i forsikringsbeviset.

Kjøper hadde planer om å dele opp eiendommen. Kjøper har forklart at megler på visning muntlig opplyste at eiendommen kunne deles.

Ifølge kjøper fikk de i telefonsamtale opplyst av megler at en profesjonell aktør innen tomteutvikling, Eiendomsutviklingsfirma B. v/TH., tidligere hadde hatt opsjon på eiendommen med en prislapp på over kr 3 millioner med tanke på å utvikle eiendommen, men at tilfeldigheter som at TH. sluttet i Eiendomsutviklingsfirma B. og skiftet bransje gjorde at det ikke ble noe av denne avtalen likevel.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.7.20.

I august ble kjøper uoppfordret kontaktet av Eiendomsutviklingsfirma B. som opplyste at de kjente godt til eiendommen. De informerte da kjøper om at de hadde fått negativ tilbakemelding fra kommunen på spørsmål om muligheter for utvikling og deling av denne eiendommen, og at de derfor ikke hadde gått videre med den opprinnelige ikke-nedtegnede avtalen med selger. Begrunnelsen som ble gitt fra kommunen sin side var bl.a. at det var ønskelig å bevare dette villaområdet med store eiendommer.

Kjøper tok deretter straks kontakt med kommunens byggesaksavdeling hvor kjøper fikk bekreftet opplysningene fra Eiendomsutviklingsfirma B. Kjøper fikk i tillegg innsyn i flere dokumenter, bl.a. e-post vedrørende forhåndskonferanse fra kommunen til TH. i Eiendomsutviklingsfirma B. datert 8.1.20. I e-posten fremgikk det som svar til TH. sitt spørsmål om muligheter for deling av eiendommen, at dette er noe kommunen "*i utgangspunktet er negative til*".

Videre fikk kjøper oversendt kopi av vedtak fra politisk utvalg fra mai 2020 som bl.a. fastslo konkrete retningslinjer for å innskjerpe mulighetene for deling av eiendom i etablerte boligstrøk.

Kjøper viste til at TH. i Eiendomsutviklingsfirma B., som også var kamerat med selgers sønn EO., i telefonsamtale den 2.9.20 bekreftet at selgers sønn kjente til resultatet av forhåndskonferansen med kommunen. Ifølge kjøper var det også EO. som fremforhandlet den tidligere avtalen med Eiendomsutviklingsfirma B. på vegne av sin mor.

Boligen ble overtatt av kjøper den 2.9.20, men kjøper holdt tilbake kr 280 000 av kjøpesummen som en følge av påberopte mangler. Kjøper reklamerte til selskapet den 3.9.20.

Nærmere om muntlige opplysninger før avtaleinngåelsen.

Kjøper har anført at megler under visning uoppfordret opplyste at eiendommen kunne deles. Fra kjøper redegjørelse i klagen til FinKN hitsettes:

Kjøper kontaktet megler i forkant av at bud ble inngitt på ettermiddagen 23. juni med spørsmål om det var foretatt noen konkrete forsøk på å utvikle denne eiendommen. I telefonsamtale med megler får vi opplyst at eiendommen var svært attraktiv for utviklingen og man her kunne se for seg flere muligheter. Vi fikk videre opplyst at en profesjonell part, (Eiendomsutviklingsfirma B.) v/TH., tidligere hadde hatt opsjon på eiendommen med en prislapp på over 3 millioner med tanke på å utvikle eiendommen. Det var så tilfeldigheter som at TH. sluttet i Eiendomsutviklingsfirma B. og skiftet bransje som gjorde at det ikke ble noe av denne avtalen likevel. Budskapet til megler var slik vi forsto det at mulighetene var mange ved denne eiendommen, at eiendommen var svært attraktiv også for profesjonelle parter (noe som er med på å øke verdien) og at man her ikke kunne gjøre et dårlig kjøp.

Vi har også vært i kontakt med de to øvrige budgiverne på eiendommen. Begge disse bekrefter uoppfordret til oss at megler på visning hadde uttalt at eiendommen kunne deles i både to og tre. Budgiver nr. 1, MM. og mannen, bekreftet dette på telefon til meg første gang 5. september og igjen 7. oktober. De forklarer

detaljert om at megler hadde startet visningen, mens de enda befant seg på gårdsplassen på eiendommen, med å si: "se for dere to eller tre boliger her". Det samme har budgiver LF. uttalt og vedkommende har bekreftet dette skriftlig i vedlagt e-post (se vedlegg 8). Informasjonen kom ifølge dem begge uoppfordret fra megler. Dette må anses som bevis for hva megler har ment med utviklingspotensialet og som han også ønsket å fremheve med eiendommen i forkant av salget.

(...) Sentralt for eiendomsmegling er at man som kjøper må kunne stole på både muntlig og skriftlig informasjon fra en profesjonell megler, som tross alt er pålagt en streng undersøkelses- og opplysningsplikt. Vi var tre kjøpere til eiendommen og hadde planer om nettopp å utvikle eiendommen, herunder dele den inn i minst to eiendommer.

Kjøper har fremlagt uttalelse fra budgiver LF. vedrørende muntlige opplysninger gitt på visning, og fra hennes e-post av 30.10.20 hitsettes:

Under den avtalte visningen ble samtaleemnet tidlig hva som var ønsket ved et eventuelt kjøp. Megler fortalte om eiendommen, og uten oppfordring fra meg uttalte han ganske umiddelbart at her var mulighetene store, og nevnte da at en for eksempelvis kunne se for seg deling av eiendommen. Jeg husker dessverre ikke hva han sa ordrett, men jeg husker at min umiddelbare reaksjon og svar var at det ikke var vårt ønske å dele eiendommen. Vi pratet så videre om mulighetene som lå i å bygge på boligen. Megler gav inntrykk av at her var det omtrent "fritt frem", både i forhold til deling og i forhold til type hus en kunne bygge/rehabilitere.

Ifølge selskapet stilte eiendomsmegler seg uforstående til kjøpers påstand om hva som ble uttalt under visning vedrørende deling av tomt. Det var verken skriftlig eller muntlig blitt videreformidlet at eiendommen kunne deles opp.

I følge selskapet hadde verken selger, selgers sønn eller megler kjent til tilbakemeldingen fra kommunen på forespørsel om deling av tomten.

Selskapet har fremlagt korrespondanse med selgers fullmektig (EO.), og har opplyst at de ikke hadde hatt direkte kontakt med selger av helsemessige årsaker.

Etterfølgende uttalelser og verdivurderinger fra meglere

Til støtte for sitt syn om at opplysningene i prospektet om utviklingspotensiale måtte forstås slik at eiendommen kunne deles, har kjøper fremlagt en uttalelse fra fagansvarlig/jurist K. hos Meglerfirma R. datert 29.9.20:

Med en forventning om "betydelig utviklingspotensial i utvikling av eiendom" legger undertegnede til grunn at en alminnelig kjøper vil kunne forvente å kunne dele eiendommen.

Kjøper har også fremlagt uttalelse fra Meglerfirma X., og fra denne hitsettes bl.a.:

I overskriften i salgsoppgaven står det følgende: "Stor boligeiendom med betydelig utviklingspotensiale". Videre er det opplyst i salgsoppgaven at "potensialet" er "meget godt, enten en velger å gå for renovering eller utvikling av en unik eiendom". Slik vi tolker det, foreligger det muligheter til å utvikle eiendommen for eksempel skille ut 1 eller 2 tomter eventuelt søke om oppføring av flermannsboliger/rekkehus. Tomtearealet er oppgitt til 1594 kvm og eiendommen ligger i området regulert til eneboligformål. Gitt at man river boligen, vil man kunne foreta en deling slik at man sitter igjen med 2 eller 3 tomter.

I ovennevnte uttalelser har meglerne også foretatt verdivurderinger.

I e-post fra selskapet datert 28.6.21 fremgikk bl.a. følgende:

Selgers sønn var ikke kjent med dokumentasjonen til Haugesund kommune eller svar fra kommunen knyttet til forhåndskonferansen før boligsalget. Det var heller ikke hans mor/selger (..).

I april 2020 hadde TH., selgers datter GO og selgers sønn EO. et møte for å avklare muligheten for et samarbeid.

TH. opplyste at han hadde hatt et møte med Haugesund kommune og at han i den anledning ble fortalt at dersom eiendommen skulle utvikles, herunder dele eiendommen, endre takvinkler m.m., så ville dette være

en prosess der en måtte søke om dispensasjon fra reguleringsplanen. Det ble ikke nevnt at eiendommen ikke kunne deles.

Den informasjonen som ble gitt fra TH. til selgers barn var utelukkende opplysninger som er kjent i offentlige tilgjengelige reguleringsplanen for området.

TH. mente eiendommen hadde et godt utviklingspotensiale og at han ville forsøkt å utvikle eiendommen dersom han skulle fortsatt å jobbe i (Eiendomsutviklingsfirma B.).

Ettersom TH. skulle slutte i (Eiendomsutviklingsfirma B.) ble planene om et videre samarbeid skrinlagt etter dette møtet, og selgers barn orienterte sin mor om at et samarbeid med TH. ikke ville bli aktuelt.

Til opplysning har selger aldri søkt Haugesund kommune om muligheten for å dele eiendommen.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om eiendommens utviklingspotensial/mulighet for deling, jf. avhl. § 3-7 og 3-8. Kjøper viste bl.a. til at opplysningene som megler ga under visningen var klart egnet til å øke betalingsvilligheten for eiendommen, og at kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om negativ tilbakemelding fra kommunen angående deling av eiendommen.

Kjøper har fremsatt krav om et forholdsmessig prisavslag på kr 500 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste i hovedsak til at hverken selger, selgers fullmektig, eller megleren kjente til det påreklamerte forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til den negative tilbakemeldingen fra kommunen om deling av tomten, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet til at opplysningene som ble gitt i prospektet ikke var tilstrekkelig konkrete eller spesifiserte til å kunne omfattes av avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum da det i salgsdokumentasjonen blant annet var opplyst at eiendommen har "*betydelig utviklingspotensiale*", samt at det ikke var opplyst om en tidligere forhåndskonferanse med kommunen om muligheten for deling av eiendommen.

Nemnda kan i likhet med sekretariatet ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Som også understreket av sekretariatet, er nemndas saksbehandling skriftlig. Nemndas konklusjon er følgelig basert på middelbar bevisførsel, og det kan ikke utelukkes at umiddelbar bevisførsel ville ha opplyst saken bedre på dette punktet. Nemnda kan ikke se at opplysningene i selskapets e-post av 28.6.21 eller anførselene i kjøpers klage til nemnda kan føre til en annen konklusjon. Selskapet fremholder i nevnte e-post at selger har opplyst at den tidligere interessenten i april 2020 ikke sa noe om at kommunen hadde formidlet at eiendommen ikke kunne deles, og nemnda kan på bakgrunn av en skriftlig behandling av saken vanskelig overprøve dette. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda tar så stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

For at en gitt opplysning skal falle inn under avhl. § 3-8, må tre kumulative vilkår være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90: For det første må opplysningen være konkret. For det annet må den i en viss utstrekning være spesifisert. For det tredje må kjøper ha hatt grunn til å stole på opplysningen.

Kjøper har anført at det i salgsdokumentasjonen er gitt uriktig opplysning om at eiendommen har utviklingspotensial, når det i ettertid har vist seg at eiendommen ikke kan deles. Sekretariatet finner ikke at opplysningene i salgsprospektet om "betydelig utviklingspotensiale" eller potensiale for "utvikling av en unik eiendom" er tilstrekkelig konkretisert eller spesifisert til å danne grunnlag for ansvar etter avhl. § 3-8. Sekretariatet kan således ikke se at kjøper, utelukkende på bakgrunn av disse opplysningene, kunne legge til grunn at det var mulig å dele tomten.

Kjøper har videre anført at megler på visning muntlig opplyste at tomten kunne deles. Kjøper har fremlagt uttalelse fra en annen budgiver der det fremgår at megler overfor dem ga inntrykk av at det ville være mulig å dele tomten. Selskapet har innhentet forklaring fra megler, som opplyser at det verken skriftlig eller muntlig ble videreformidlet at eiendommen kunne deles opp. Saksbehandlingen hos Finansklagenemnda er som nevnt skriftlig, og vi kan derfor vanskelig ta stilling til muntlige opplysninger gitt på visning og i forkant av budinngivelse. Saken må avgjøres ut fra de opplysningene som fremgår av den skriftlige dokumentasjonen. Slik denne saken er dokumentert for oss, finner vi ikke å kunne legge til grunn at det ble gitt opplysninger om at tomten kunne deles.

Sekretariatet finner på denne bakgrunn at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil tilføye at avhl. § 3-8 i utgangspunktet er objektiv og gjelder uansett årsaken til at opplysningene var uriktige. I denne saken er det etter nemndas skjønn ikke sannsynliggjort at det er endelig fastslått at tomten ikke kan deles, selv om kommunen i utgangspunktet er skeptisk, jf. kommunens e-post av 8.1.20 til den tidligere interessenten for eiendommen, og politisk vedtak av 28.5.20 i kommunens utvalg for plan og miljø. Videre ser nemnda det slik at når begrepet "*utviklingspotensiale*" benyttes om en eiendom, så omfattes både deling av tomten, samt annen type utvikling/endring av eiendommen og dens bygninger. Også restaurering av boligen samt utbygging av denne, eventuelt også som en flermannsbolig, er etter nemndas skjønn omfattet av begrepet. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at et slikt utviklingspotensiale for eiendommen ikke kan la seg realisere. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda finner det heller ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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