

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-556

23.6.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Planer om utbygging av vei – muntlige opplysninger på visning? – avhl. § 3-7.

En enebolig i Trondheim oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill., og overtatt av kjøper 3.9.21. Etter overtakelsen ble kjøper gjennom naboer kjent med at det var planlagt utbygging av en vei i boligens nærområde. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om forholdet. Selger forklarte at de aldri hadde fått tilsendt informasjon eller planer angående veien fra kommunen, men at de hadde fått høre fra en nabo at det var planlagt påkobling til E6, men uvisst når det skulle skje, samt at prosjektet ble satt på pause/stoppet grunnet økonomi. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at selger hadde gitt muntlige opplysninger om mulig utbygging av vei på visning, og at selger ikke hadde kunnskap om planene utover dette. Kjøper bestred at selger hadde gitt opplysninger om forholdet på visning. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har krevd prisavslag/erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av tilbakeholdte opplysninger om planer om utbygging av vei, jf. avhl. § 3-7.

Saken gjelder en enebolig i Trondheim oppført i 1989.

I forbindelse med salget var det utarbeidet salgsoppgave med selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport.

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål om kjennskap til "*forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser*", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Nabovarsel om nabo i (adresse) ønsker å rive garasje, for å bygge ny enebolig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill., og overtatt av kjøper 3.9.21.

Den 2.12.21 kontaktet kjøper megleren ved salget, og opplyste at han dagen før hadde blitt informert om planer om ombygging av en vei i boligens nærområde. Megleren svarte at han ikke hadde hørt om ombyggingen.

Den 3.1.22 reklamerte kjøper over at selger ikke hadde opplyst om planlagt utbygging av vei. Kjøper viste bl.a. til utredningsrapport datert 10.11.20, og opplyste at de hadde blitt kjent med informasjonen gjennom naboer.

Kjøper fremla link til nettside hvor utredningen var omtalt og publisert. Her fremgikk det bl.a. at det var sett på muligheten for bedre kobling til E6, og at en utredning av syv alternativer var ferdig

i november 2020. Videre fremgikk det at det foreløpig ikke var avgjort om og eventuelt når veien skulle bygges.

Utredningsrapporten tok for seg kostnader og konsekvenser ved de alternative løsningene. Det fremgikk bl.a. at alle alternativer hadde fordeler og til dels store ulemper, samt at å bygge en avlastningsvei midt gjennom et veletablert boligområde hadde store konsekvenser, uansett hvilken løsning man velger. Ulemper som ble nevnt var: Mye gjennomgangstrafikk ville gjøre framkommeligheten for lokaltrafikken dårligere, dårlige krysningsmuligheter, vegen var en barriere, ubehagelig å gå langs trafikkert veg, mange potensielle konfliktpunkter, høytrafikkert veg i dagen ville føre til stor støybelastning, mye trafikk og støyskjerming ville føre til omfattende barrierevirkning, mye trafikk og støy ville gjøre området mindre attraktivt, økt trafikk på en del lokalveger, tunnelportalene kan føre til mye støy, vanskeligere adkomst til skolen, dårlig situasjon i overgangssoner med kulvert som stikker opp over bakken, store inngrep over lang tid.

I e-poster av 4.1.22 forklarte selger følgende:

Vi har aldri fått tilsendt noe info eller planer fra kommunen angående (vei). Vi har kun fått høre fra nabo om at det er/var planlagt påkobling til E6, men uvisst når dette skulle skje. Under visning fortalte jeg at nabo (..) hadde sendt nabovarsel om riving av garasje for å sette opp ny enebolig, og at vi har hørt fra nabo om at det er planlagt at (...) vei skulle kobles på E6, men usikkert når, da vi ikke har fått noen informasjon om dette fra kommunen.

(...)

Denne rapporten har jeg ikke noe kjennskap til. Jeg har kun fått muntlig informasjon fra nabo om mulige planer om endringer av veien, men prosjektet ble pauset/stoppet grunnet økonomi. Regner med at tomter som vil bli berørt av slike prosjekter skal få beskjed gjennom nabovarsler, noe vi ikke har fått, eller noen annen info angående dette prosjektet.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har holdt tilbake opplysninger om planlagt utbygging av vei, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har bestridt at selger opplyste om forholdene under visning. Kjøper har krevd prisavslag/erstatning.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7. Det ble i hovedsak anført at selger opplyste om mulig utbygging av vei før avtaleinngåelsen, og at selger ikke hadde kunnskap utover dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger hadde gitt muntlige opplysninger om planer om utbygging av vei på visning, og kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om planer for utbygging av vei i boligens nærområde.

Selger har fremholdt at det under visningen muntlig ble opplyst om mulige planer om veiutbygging, men at informasjonen var usikker da de ikke hadde fått noe informasjon fra kommunen. Kjøper benekter at det ble gitt slik informasjon.

Fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

Sekretariatet bemerker at Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og at vi kun kan legge til grunn faktum slik dette er dokumentert. Hvorvidt kjøper eller selgers forklaring er korrekt, er lite egnet for avklaring basert på sakens dokumenter. Det er selger som har bevisbyrden for at det ble gitt muntlige opplysninger før salget, jf. bl.a. FinKN 2019-908 og FinKN 2020-101. Når det står ord mot ord, kan det ikke anses sannsynliggjort at selger har gitt muntlige opplysninger om forholdet før avtaleinngåelsen.

Vi vil i forlengelsen av dette påpeke at det i egenerklæringsskjemaet er stilt spørsmål om selgers kjennskap til forslag til planer som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser. Under dette spørsmålet har selger opplyst om nabovarsel vedrørende riving av garasje for å bygge enebolig, men ikke om planene om veiutbygging. Etter vår vurdering er det klart at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om veiplanene. Selger er også gitt en direkte oppfordring til å opplyse om dette i egenerklæringsskjemaet.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Selv om den informasjonen selger hadde fått fra naboen var usikker, finner nemnda at informasjonen var av en slik karakter at kjøper hadde grunn til å regne med å få denne informasjonen.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at lovens krav til innvirkning er oppfylt, noe som gjelder uavhengig av om selger rent faktisk var kjent med utredningen fra 2020, eller hadde mer detaljert informasjon om planene. Nemnda viser til at det er selger som har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke har innvirket på avtalen, og nemnda kan ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt i saken. Det vises til at opplysninger om mulige planer for veiutbygging i boligens nærområde er egnet til å skape usikkerhet om hva som blir den endelige konklusjonen for veiutbyggingen. Videre vil en eventuell gjennomføring av veiutbyggingen kunne medføre en rekke ulemper så vel under byggeperioden som i tiden etter ferdigstillelse.

Nemnda er etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Prisavslaget skal svare til den verdimessige betydningen av mangelen. Med andre ord er spørsmålet hvilken verdimessig betydning det har for eiendommen at det foreligger planer om utbygging av (vei). En slik verdivurdering må foretas konkret, og det sentrale vurderingstemaet er betydningen av den usikkerhet og risiko som ligger i planer om utbygging av vei i nærområdet. Potensielle ulemper for eiendommen og området, samt planenes aktualitet, vil være sentrale momenter. Selv om vurderingen må foretas konkret, er det samtidig klart at en slik verdivurdering vil bli skjønnsmessig. Til sammenligning viser vi til FinKN 2017-678, FinKN 2019-686, FinKN 2020-17, FinKN 2020-819 og FinKN 2021-345. I herværende sak er det ikke fremlagt noen verdivurdering eller megleruttalelse som belyser den verdimessige betydningen av veiplanene, og slik saken er opplyst er det ikke grunnlag for å ta nærmere stilling til utmålingen av prisavslaget.

Nemnda slutter seg til dette. Det er heller ikke etter sekretariatets vurdering av saken fremlagt dokumentasjon som er egnet til å belyse spørsmålet om utmålingen av prisavslaget, og nemnda har ikke grunnlag for å ta nærmere stilling til utmålingsspørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).