

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-456

9.6.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om "*vedtatt byggekvote for utskillelse av enebolig-tomt*"? – avhl. §§ 3-1 og 3-8.

Et småbruk med stor tomt ble solgt for kr 6,7 mill. ved kjøpekontrakt 10.6.22. Ved salget ble det bl.a. opplyst at "*Eiendommen har fått vedtatt byggekvote for utskillelse av 1 enebolig-tomt*", men at oppføring av bolig fortsatt var avhengig av søknad til kommunen. Etter overtakelsen anførte kjøper at kommunen ville nekte utskillelse av tomt, og at de bare kunne innvilge søknad om oppføring av enebolig på den eksisterende tomten. Kjøper søkte til kommunen, og fikk imidlertid innvilget utskillelse av tomt. Kjøper anførte likevel at opplysningene som ble gitt ved salget var uriktige og fremsatte krav om å få dekket et verditap, alternativt kostnadene ved søknaden. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at opplysningen ved salget hadde vist seg å være korrekt, og at det heller ikke forelå et avvik fra avtalen. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 2 000 000, subsidiært kr 78 185, erstatning for egenandel til advokat på kr 4 000, samt renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysninger om utskillelse av tomt, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en eiendom bestående av flere bygninger og en stor tomt på 42 661 kvm.

I Finn-annonsen ved salget fremgikk bl.a.:

Velkommen til (...) - en unik eiendom med god atmosfære og mange muligheter

Eiendommen er beliggende i (...) kommune med umiddelbar nærhet til skog og mark, med flotte turmuligheter sommer og vinter. 3 km. til (...) sentrum og 5 km. til (...). Stor tomt på 42661.7 kvm.

Eiendommen har fått vedtatt byggekvote for utskillelse av 1 enebolig-tomt.

Eiendommen innehar både skog og jord.

I prospektet fremgikk videre at:

Stor tomt på 42661.7 kvm. Eiendommen har fått vedtatt byggekvote for utskillelse av 1 enebolig-tomt

Regulerings-og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan datert 2012 avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-område). Eiendommen befinner seg i et område der det svært ofte kan finnes marin leire. Bebyggelsen står her på fjell.

Eiendommen har fått vedtatt byggekvote for oppføring av 1 enebolig. Kommunedirektøren presiserer at tildeling av byggekvote ikke er en forhåndsgodkjenning av et byggeprosjekt. Oppføring av bolig i spredt bolig bebyggelse vil fortsatt være avhengig av tillatelse etter plan- og bygningsloven. Selv om man får tildelt en

byggekvote kan det være andre forhold som tilsier at en byggesøknad ikke kan godkjennes. Dersom kommunen ikke mottar en søknad etter plan- og bygningsloven innen utløp av 2024, faller byggeknoten bort, og tiltakshaver vil måtte søke på nytt, i tråd med den nye kommuneplanen. Tildeling av byggekvote er på ingen måte en forhåndsgodkjenning av byggeprosjektet. Oppføring av bolig i spredt bolig bebyggelse vil fortsatt være avhengig av tillatelse etter plan- og bygningsloven. Selv om man får tildelt en byggekvote kan det være andre forhold som tilsier at en byggesøknad ikke kan godkjennes. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

I e-post fra megler til kjøper av 25.5.22 ble det oversendt dokumenter fra kommunen, herunder vedtak om tildeling av utbyggingskvoter.

Eiendommen ble etter dette solgt for kr 6 700 000 ved kjøpekontrakt datert 10.6.22, og overtatt av kjøper den 26.8.22.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at det ikke var mulig å skille ut tomt på eiendommen, men at kommunen kun tillot oppføring av en bolig.

Eiendomsmegleren som gjennomførte salget har forklart følgende i e-post til foretaket:

Viser til Mail om sak.

Jeg er i permisjon så ikke fullt tilgjengelig på system akkurat nå. Men videresender e-post sendt fra meg med all info gitt fra kommunen til oss, oversendt til kjøper FØR kjøp av eiendommen.

Regner med også dere har salgsoppgave hvor spesifisering fra kommunen kommer tydelig frem. Informasjonen er også kommunisert tydelig til kjøper både fra meg og Selger FØR kjøp så dette kunne ikke på noen måte være uklart.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler S., som i e-post av 1.11.22 anslo et verditap som følge av manglende mulighet til å utskille tomt på kr 2 mill.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 12.1.23.

Sekretariatet for Finansklagenemnda ga kjøper medhold i vurdering av 4.4.23, og la til grunn at det forelå et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1.

Foretaket fremla deretter dokumentasjon fra kommunen som viste at kjøper allerede den 13.1.23 hadde fått innvilget tillatelse om fradeling av tomt.

Kjøper har fremlagt fakturaer fra kommunen på kr 33 185, og fremlagt en e-post fra firma B. som anslo kostnader til bistand i forbindelse med en tilsvarende søknadsprosess til kr 45 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-1 og 3-8. Det fremgikk av kjøpsavtalen at det var mulig å skille ut tomt fra eiendommen. Det sentrale for mangelsvurderingen var om opplysningen var korrekt på avtaletidspunktet, og det var dermed ikke avgjørende at kommunen i etterkant hadde innvilget søknad om utskillelse av tomten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 2 000 000, subsidiært kr 78 185, erstatning for egenandel til advokatbistand på kr 4 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-8. Opplysningene som ble gitt ved salget var korrekte, og kjøper hadde uansett fått innvilget utskillelse av tomten etter søknad.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet foretok en fornyet vurdering, og ga foretaket medhold. Sekretariatet viste til at utskillelse av tomten ble innvilget, og at det dermed ikke forelå et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin fornyede vurdering av 11.5.23 kommet til at kjøpers mangelskrav etter avhl. §§ 3-1 og 3-8 ikke kan føre frem. Det er vist til følgende:

Sekretariatet har foretatt en fornyet vurdering og kan ikke se at kjøpers krav kan føre frem.

Vår tidligere vurdering bygde på at opplysningen om at det var "vedtatt byggekvote for utskillelse av 1 enebolig-tomt" var feil.

Etter vårt syn måtte kjøper uansett påregne at det i anledning utskillelse av tomt og oppføring av enebolig måtte søkes. Når kjøper nå har søkt og fått innvilget utskillelse av tomt så kan vi vanskelig se at det foreligger et avvik fra det kjøper ble forespeilet ved salget, jf. avhl. § 3-1 første ledd.

Uansett måtte kjøper ta høyde for at det ville påløpe søknadsgebyrer slik at disse ikke kan kreves dekket av foretaket som prisavslag eller erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Nemnda er enig med sekretariatet og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemndas anser det ellers kritikkverdig at det fra kjøpersiden ikke ble opplyst om at søknad om fradeling til kommunen både var fremsatt og innvilget før sekretariatet foretok sin første vurdering av 4.4.23. Det vises til at fradeling ble innvilget den 13.1.23, og at kjøper dermed hadde god tid på å formidle dette faktum til nemnda. I tillegg mener nemnda at det i en sak som dette ikke er urimelig å forvente at kjøper avklarer hvorvidt en søknad vil bli innvilget før det i det hele tatt anlegges klagesak om dette for nemnda.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).