

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-1053

19.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – mangelfulle opplysninger om utbygging på nabotomt? – selgers kunnskap – megleransvar? – innvirkning? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet sentralt i Oslo, i 3. etasje i en bygård fra 1893, ble solgt for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.11.23. Boligen ble markedsført som lys og flott, og gjennomgående med lys fra to sider. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det var gitt rammetillatelse for naboeiendommen, og at klage var sendt av styret. I salgsoppgaven fremgikk det også at det var gitt rammetillatelse for *"Bruksendring av loft til bolig på eksisterende bygg og oppføring av nytt boligbygg"* på naboeiendommen. Kjøper har forklart at han før salget hadde *"vist begeistring"* for at det var et vindu på boligens kjøkken, og at leiligheten dermed hadde vinduer på tre sider, og ifølge kjøper hadde megler da ikke sagt noe om byggeplaner. Etter budaksept var kjøper innom boligen for å ta mål, og selger opplyste da at utbyggingen på nabotomten ville komme tett inntil bygningen, og at kjøkkenvinduet ville forblendes. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det var upåregnelig at utbyggingen ville medføre så store ulemper. Kjøper viste til at det ikke ble opplyst ved salget at boligen ville miste et vindu som følge av utbyggingen, og at nybygget ville komme 2 meter inntil boligen. Foretaket har avslått kjøpers krav, og viste til at det ble opplyst om rammetillatelsen ved salget, jf. avhl. § 3-10. Foretaket påpekte at kjøper selv var eiendomsmegler, og måtte ha forstått betydningen av opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, takstutgifter kr 5 688, krav om erstatning for advokatutgifter kr 57 063.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende opplysninger om byggeplaner på nabotomt, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 2-roms leilighet i Oslo, i 3. etasje i en bygård fra 1893.

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

En flott leilighet med meget attraktiv beliggenhet (...). Leiligheten har en god planløsning med gode møbleringsmuligheter og en praktisk og sosial inndeling av stue og kjøkken. (...)

Høydepunkter:

(...)

- Gjennomgående leilighet med lys fra to sider.

I salgsoppgavens side 18 var det også et punkt om områdeplaner:

[Gatenavn] 49 - Bruksendring av loft til bolig på eksisterende bygg og oppføring av nytt boligbygg  
Saksnummer (...) – Byggesak  
Mottatt sak 10.03.2023  
Status Rammetillatelse gitt

Selger opplyste i egenerklæringsskjema datert 23.8.23 å ha kjøpt eiendommen i 2016. På spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser, hadde selger krysset av "ja", og opplyst følgende:

Det er gitt rammetillatelse for naboeiendommen ([Gatenavn] 49 AS). Klage sendt av styret.

Boligen ble solgt for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.11.23, og overtatt av kjøper den 1.11.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen avvik ved soilrør, bæring og at det var gitt manglende/uriktige opplysninger om utbyggingen på naboeiendommen. Det ble inngått forlik mellom partene hva gjaldt soilrør og bæring.

I anledning saken ble det innhentet en reklamasjonsrapport fra takstfirma M. etter besiktigelse 22.11.23. I rapporten var kjøpers beskrivelse av saken gjengitt:

1. Da jeg var på visning med megler, [Navn], fredag 15.09.23 kl 10:00 snakket vi ved flere anledninger om vinduet på kjøkkenet (det eneste vinduet på den vegg sett fra gateplan). Jeg viste begeistring over at denne leiligheten har vinduer på tre sider. Han nevnte da ingenting om at det er vedtatt et nytt bygg som kanskje vil blende dette vinduet.
2. Jeg sendte videre en sms til eier, [Selger], med et bud. Vi forhandlet oss frem til en aksept samme dag (15.09.23).
3. Videre hadde jeg en fin dialog med [Selger] på sms. Og avtalte en privatvisning med fredag den 29.09.23 kl. 16:30.
4. Da vi gikk rundt i leiligheten, hvor jeg skulle få ta noen mål slik at jeg kunne planlegge oppussingen. Kom vi også i snakk om vinduet ut fra kjøkkenet:  
  
Hvor jeg igjen kommenterte at det var så fint med et vindu her også. [Selger] selv sier da at det borettslaget har klaget på et boligprosjekt som mulig vil blende vinduet. Noe som overrasket meg. Det sto vel ikke noe om det i salgsoppgaven? Jeg hadde lest over hva som står beskrevet under "Offentlige forhold" på side 17.

Videre fremgikk følgende av reklamasjonsrapporten:

Det er ikke gitt tilstrekkelig informasjon til kjøper om utbygning av [Gatenavn] 49. Dette selv om selger med stor sannsynlighet har vært kjent med utbygningsplanene. Endringene ved å bygge et nybygg imot [Gatenavn] 9 med de konsekvenser dette har i forhold til vindu, vil påvirket boligens kvaliteter. Dette vil være enten at vindu må fjernes, ikke kan åpnes og manglende utsyn og lysinlipp. Forholdene medfører også at ny eier mister muligheten til å endre planløsning i leiligheten for bla. å etablere et ekstra soverom. Det er krav til vindu for soverom.

Manglende utfyllende opplysninger om forholdet har hatt en påvirkning på boligens verdi.

Leiligheten ble solgt for 6 100 000 kr den 29.09.2023. Ved korrekte opplysninger om planlagt oppføring av nybygg på naboeiendommen ville sannsynlig markedet reagert negativt på dette. Antatt verdireduksjon er i området rundt 300 000 kr. Verdireduksjonen er basert på forringelsen av leilighetens kvaliteter med lysinlipp, utsyn o.l. samt redusert mulighet for etablering av et ekstra soverom.

Det ble fremlagt kopi av klagen som styret sendte til kommunen. Klagen var datert 24.8.23, og inneholdt bl.a. et bilde tatt fra det aktuelle kjøkkenvinduet og en illustrasjon som viste nybyggets plassering inntil boligen.

Statsforvalteren avviste klagen i vedtak av 31.1.24, og stadfestet dermed kommunens vedtak om å gi rammetillatelse til utbyggingen på nabotomten. Fra Statsforvalterens vedtak hitsettes:

Det er søkt om bruksendring av loftsetasjen til bolig og oppføring av fire takarker i den eksisterende bygården, og oppføring av et nytt boligbygg på fire etasjer på den ubebygde delen av eiendommen. Nybygget har til sammen fire etasjer samt takterrasse, og er tenkt som en enebolig. Byggets etasjehøyde og fasadelinjer kobler seg til nabobygg i [Gatenavn] 9. Inn mot bakgården trekkes fasadeliv inn i 3.- og 4. etasje for å unngå konflikt med eksisterende vindu i gavl på [Gatenavn] 9, som ble etablert på 1960-tallet. (...)

Det er søkt om dispensasjon fra § 29-4 om avstand til nabogrense, kommuneplanens § 6.4 om uteareal og reguleringsplanen (...) arealformålet offentlig veigrunn.

(...)

Statsforvalteren er enig med Plan- og bygningsetaten at omsøkte plassering av nybygget vil ha påvirkning for naboene. I saken er det gjort en sol- /skyggeanalyse som viser at solforholdet på naboeiendommene vil påvirkes i noe grad. Den eksisterende bebyggelsen som omringer eiendommen kaster allerede en del skygge, og Statsforvalteren kan ikke se at endringene i solforholdene er nok til å si at hensynet bli vesentlig tilsidesatt. Når det gjelder vinduet i gavlveggen i [Gatenavn] 9, vil dette bli påvirket av dispensasjonen. Vi mener likevel ikke at hensynene blir vesentlig tilsidesatt, basert på vinduets plassering, samt sett i lyst av at det i Oslo indre by er en utstrakt praksis med å plassere bygninger inntil nabogrensen, som også bygget i [Gatenavn] er.

(...)

Statsforvalteren er enig i at ulempene ved å gi dispensasjonen blant annet er at romlighetsopplevelsen av naboens uteareal vil reduseres noe. Videre vil tiltaket redusere lys og luft mellom bygningen, og påvirke utsyn/innsyn for leiligheten med eksisterende vindu i gavl på [Gatenavn] 9.

(...)

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Foretaket har fremlagt skjermdump fra saksinnsyn hos kommunen, som viste at rammetillatelsen var tilgjengelig der fra 19.7.23, to måneder før budaksept 15.9.23.

Foretaket har også fremlagt en e-post fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, som forklarte at hans fokus primært var på boligens tekniske tilstand, og ikke en vurdering av nabovarsel og rammetillatelse på naboeiendommen.

**Kjøper** har anført at selger, megler og takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger om utbygging på nabotomten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har også anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at selv om det ble opplyst om rammetillatelse for naboeiendommen, var det ikke opplyst at leiligheten ville miste et vindu som følge av tillatelsen, og at bygget kom så nærme som 2 meter unna leiligheten. Kjøper har videre påpekt at selger og selgers medhjelpere beviselig hadde større kunnskap om negative omstendigheter ved eiendommen og konsekvensene av rammetillatelsen enn det som fremkom i salgsoppgaven. Det ble videre anført at leiligheten ville miste et vindu, som hadde en klar verdiforringende effekt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 300 000, samt krav om takst- og advokatutgifter.

**Forsikringsforetaket** har bestridt kravet, og i hovedsak vist til at det ble opplyst om utbyggingen ved salget, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har i hovedsak vist til at det fremgikk av egenerklæringen at det var gitt rammetillatelse for naboeiendommen, og at styret hadde sendt klage. Det lå i sakens natur at styret ikke ville ha klaget dersom tiltaket ikke var egnet til å påvirke bygget i negativ retning. Byggesaksdokumentene lå åpent tilgjengelig på kommunens nettside. Foretaket påpekte at kjøper hadde jobbet som eiendomsmegler siden 2015, og burde være godt kjent med pågående byggeprosesser.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la avgjørende vekt på at det var opplyst i salgsoppgaven og i egenerklæringsskjemaet at det var gitt rammetillatelse, og at denne gjaldt "naboeiendommen". At styret hadde sendt klage, ga et signal om at tiltaket ble oppfattet som negativt. Etter en samlet vurdering kom sekretariatet dermed til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel ved en leilighet etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og/eller 3-8 grunnet vedtatte byggeplaner på nabotomten. Leiligheten ligger sentrumsnært i Oslo.

I sekretariatets vurdering av saken heter det blant annet:

I herværende sak er det i salgsoppgaven under punktet om områdeplaner opplyst om bruksendring for [Gatenavn] 49. Det heter at bruksendringen omfatter loft til bolig på eksisterende bygg og oppføring av nytt boligbygg. I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst om at det er gitt rammetillatelse for naboeiendommen og opplyst om at dette gjelder [Gatenavn] 49. Det opplyses samtidig at klage er sendt av styret.

Sekretariatet bemerker at det er opplysningene før avtaleinngåelsen som er avgjørende. Kjøper har fremlagt borettslagets klage til plan og bygningsetaten vedrørende rammetillatelsen, datert 24.8.23. I skrivet er det vist til at eiendommen har fått flere dispensasjoner fra vedtatte arealplaner. Det er særlig vist til at det vil påvirke innsyn/utsyn, solforhold og området i bakgården.

Sekretariatet er i utgangspunktet enige med kjøper i at det med fordel kunne ha blitt gitt noe mer utfyllende opplysninger vedrørende avstanden til det aktuelle bygget, og hvor bygget skal bli oppført. Dette tatt i betraktning at klagen som er sendt til kommunen inneholder bilder som er tatt fra selgers leilighet, og sekretariatet må legge til grunn at selger hadde faktisk kunnskap om konsekvensene ved rammetillatelsen. Det vises til at egenerklæringsskjemaet er fylt ut 23.8.23, og klagen som styret har sendt til kommunen er sendt 24.8.23.

Nemnda slutter seg til dette. Det var altså ved salget opplyst om byggeplanene på nabotomten, jf. opplysninger i både salgsoppgaven og egenerklæringsskjemaet. Den aktuelle nabotomten hvor utbyggingen skulle skje, er smal. Det var ut fra dette påregnelig for kjøper at utbyggingen ville komme forholdsvis tett på bygården hvor kjøpers leilighet ligger og at utbyggingen ville ytterligere fortette området.

Slik saken er forelagt nemnda, må det imidlertid legges til grunn at leiligheten som denne saken omfatter, vil bli særlig påvirket av utbyggingen. Dette skyldes at leiligheten, som den eneste i bygården, har vindu mot utbyggingstomten. I og med at det nye bygget ved kommunens vedtak om rammetillatelse 19.7.23, som er truffet før budaksept i vår sak, er tillatt oppført nærmere naboeiendommen enn fire meter, er det klart at blant annet inn- og utsyn gjennom dette vinduet vil bli påvirket. Dette er også illustrert i borettslagets klage av 24.8.23 over vedtaket ved bilde fra det aktuelle vinduet.

Nemnda bemerker at det er noe uklart hvilke konsekvenser utbyggingen får for det aktuelle vinduet i leiligheten, jf. blant annet statsforvalterens vedtak av 31.1.24 hvor det på side 3 under "Innledning" heter:

Nybygget har til sammen fire etasjer samt takterrasse, og er tenkt som en enebolig. Byggets etasjehøyde og fasadelinjer kobler seg til nabobygg i [Gatenavn] 9. Inn mot bakgården trekkes fasadeliv inn i 3.- og 4. etasje for å unngå konflikt med eksisterende vindu i gavl på [Gatenavn] 9, som ble etablert på 1960-tallet.

Slik nemnda leser dette, er det lagt til grunn at vinduet ikke skal endres eller fjernes, noe som også synes forutsatt i statsforvalterens videre drøftelser, jf. blant annet vedtaket side 7.

Men selv om leilighetens vindu i gavlveggen ikke vil bli tatt bort som følge av utbyggingen, er det, som allerede fremholdt, klart at leiligheten vil bli påvirket av utbyggingen i større grad enn hva som normalt kan forventes. Slik nemnda ser det, kjente eller måtte både selger og megler kjenne til denne effekten av utbyggingen og det skulle på en tydeligere måte lojalt vært opplyst om dette ved salget. Nemnda finner følgelig at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, ved at konsekvensene for den aktuelle leiligheten av utbyggingen på nabotomten er underkommunisert. Det kan ved denne vurderingen ikke være avgjørende at kjøper er eiendomsmegler av yrke.

Men selv om nemnda finner at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, kan den ikke se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Nemnda viser til at det ved salget var opplyst om utbyggingsplanene på nabotomten, som ut fra områdets beskaffenhet måtte forventes å komme nær inntil borettslagets bygård. Det var følgelig påregnelig for kjøper at leiligheten ville bli påvirket av utbyggingen på naboeiendommen, selv om de faktiske konsekvensene for leiligheten var underkommunisert ved salget. Videre fremgår det blant annet av plantegningen av leiligheten, jf. kjøpers brev av 10.4.24, at rommet med det aktuelle vinduet også har utgang til balkong. Utbyggingen påvirker ikke hovedlyskilden til det aktuelle rommet, altså balkongdøren. Nemnda kan heller ikke se at disponeringen av rommet påvirkes av eventuelle endringer utbyggingen vil medføre for gavlvinduet i og med utgangen til balkongen.

Etter en samlet vurdering er nemnda altså kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, sett i lys av opplysningene som ble gitt ved salget om utbyggingen på nabotomten.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*