

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-501

17.6.2024

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

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

Reguleringsplan – utbyggingsplaner i nabolaget – megleransvar – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill., og overtatt av kjøper den 10.12.21. Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen 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. I salgsprospektet ble det opplyst at eiendommen lå i en reguleringsplan med "*formål om frittliggende småhusbebyggelse*". Det fremgikk videre at interessenter ble oppfordret "*til å sette seg spesielt godt inn i reguleringskart og de gjeldende reguleringsbestemmelsene for området.*" Omtrent et halvt år etter overtakelsen oppdaget kjøper ved en tilfeldighet at det var vedtatt en omfattende reguleringsplan for området. Den vedtatte reguleringsplanen medførte at kjøper kunne risikere å få sjøutsikten blokkert, boligutbygging i umiddelbar nærhet, en vei både foran og bak boligen, samt økt trafikk i området. Kjøper anførte at det var gitt manglende opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket bestred ansvar og viste bl.a. til at kjøper ble forelagt reguleringskartet før avtaleinngåelsen, samt at det ikke var planlagt eller vedtatt konkrete prosjekter som var egnet til å påvirke kjøpers eiendom. Nemnda kom til at megleren ga mangelfulle opplysninger om veiutbyggingen, men ikke om boligutbyggingen. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 400 000, samt rente fra 27.6.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle opplysninger om reguleringsplan, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1972.

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

Oppusset enebolig med garasje – 2 baderom – Utestue og sauna - Utsikt!

(...) Eiendommen ligger i landlige omgivelser med kort avstand til sjø og flere flotte turområder (...) Fra boligen er det utsikt mot (...)

(...) Regulering:

Eiendommen ligger i reguleringsplanen til (...). Plan ID: (...). Med formål om frittliggende småhusbebyggelse. Det finnes et kulturminne på eiendommen som grenser til sør. Reguleringsplanen sine rettledninger gjelder.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg spesielt godt inn i reguleringskart og de gjeldende reguleringsbestemmelsene for området. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Det ble utarbeidet en tilstandsrapport ved salget.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bebodd boligen siden 2009. Selger krysset av "Nei" 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.

Vedlagt salgsprospektet fulgte et oversiktskart, hvor det bl.a. var tegnet inn vei, og markert "*Frittliggende småhusbebyggelse*" nedenfor boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.11.21, og overtatt av kjøper den 10.12.21.

Omtrent et halvt år etter overtakelsen oppdaget kjøper ved en tilfeldighet at det var vedtatt en omfattende reguleringsplan for området boligen ligger i. Kjøper oppdaget dette i en samtale med en tilfeldig forbipasserende en dag kjøper var ute i hagen. Den vedtatte reguleringsplanen medførte at kjøper risikerte å få sjøutsikten blokkert, en omfattende boligutbygging i umiddelbar nærhet, en vei både foran og bak boligen, samt kraftig økt trafikk i området. Boligen gikk følgelig fra å være skjermet i et avsidesliggende område, til å bli del av et større boligområde med trafikkert bilvei tett på.

Kjøper reklamerte til foretaket den 22.7.22.

Kjøper innhentet en vurdering fra eiendomsmegler V. datert 1.5.23:

Viser til befaring av eiendommen 04.10.22. Eiendommen er en landlig og fritt beliggende bolig hvor man har god avstand til nærmeste naboer. I følge reguleringsplanen tillates det omfattende bebyggelse i området, også på naboeiendommen. Dersom eiendommen blir bebyggt, vil man miste deler eller hele, utsikten til (...). Dette kommer naturligvis an på omfanget av fremtidig bebyggelse. Et av følgekravene til en eventuell bebyggelse på eiendommen, vil være at man anlegger adkomsten til eiendommen på oppsiden (vest for) for (...), hvor det i dag kun er trær/ubebyggt område.

Hvorvidt overnevnte vil være verdiforringende, er individuelt og kjøpers preferanser ved kjøp av eiendommen. Hvis kjøper i dette tilfellet ikke hadde vært interessert i eiendommen dersom opplysningene om bebyggelse forelå før budgivning, vil kanskje ikke kjøper lagt inn bud på eiendommen. Konsekvensen av det ville da kanskje ha vært at det ikke ble en budrunde og eiendommen da hadde blitt solgt til prisantydning. Når man mister utsikt til sjø, er det for de aller fleste verdiforringende men veldig vanskelig å anslå hvor mye. Dette kan være i størrelsesorden 200 000 – 400 000,- men som nevnt ovenfor, veldig individuelt i forhold til preferansene til interessenter.

Foretaket innhentet en kommentar fra megleren som gjennomførte salget:

Det ble på dette oppdraget innhentet full kommunal pakke fra X. kommune, herunder reguleringskart og reguleringsplan for området. I prospektet har jeg informert om at området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, samt lagt ved reguleringskartet som jeg mottok av kommunen.

(...)

I reguleringskartet vedlagt i prospektet fremgår det også tydelig at det er regulert inn en ny vei bak huset. Her kan man også se at tomten ved siden av er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. (Se vedlagt reguleringskart). Jeg har fulgt vår rutine, hvor vi opplyser interessenter om at reguleringsplan kan fås av megler på forespørsel. Dette fremgår tydelig av salgsoppgaven. Vil også understreke at jeg ikke har holdt tilbake noen opplysninger.

Foretaket har vist til at det ikke var vedtatt konkrete prosjekter som var egnet til å påvirke kjøpers eiendom.

Kjøper har i etterfølgende kommentar bemerket følgende:

Kjøpersiden mener at den vedtatte reguleringsplanen fullstendig endrer områdets, og følgelig eiendommens, karakter. I et slikt tilfelle må disse opplysningene komme tilsvarende tydelig frem. Prospektet viser til en nettside som inneholder reguleringsplaner for hele X. kommune. Utklippet av reguleringsplanen som selgersidens viser til, er kun et mindre utklipp av dette kartet. Utklippet er inntatt langt ned i

salgsdokumentene, uten videre henvisning. Utklippet viser ikke hele området, og den omveltningen som er vedtatt. Av utklippet er det heller ikke tydelig at det kommer inn en ny vei bak boligen. Den nåværende veien er ikke tegnet inn. At det er vedtatt to veier er dermed ikke åpenbart for kjøper som ser dette kartet.

(...) Kjøper har vært i direkte kontakt med kommunen i etterkant av at denne saken kom opp, og ut fra den dialogen er det ikke noe som tilsier at den vedtatte reguleringsplanen ikke kan effektueres fortløpende. Dette medfører stor usikkerhet for en kjøper. Både når det kommer til hvordan området kommer til å bli til slutt, men også hvor lenge man må bo på et anleggsområde.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 som følge av at selger og megler har tilbakeholdt opplysninger om den vedtatte reguleringsplanen. Kjøper har også anført at forholdet utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 400 000, og forsinkelsesrente fra 27.6.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper ble forelagt reguleringskart før avtaleinngåelsen, samt at det ikke er planlagt eller vedtatt konkrete prosjekter som var egnet til å påvirke kjøpers eiendom. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra forventet tilstand, og har bestridt verdivurderingen som kjøper har fremlagt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at megleren ga mangelfulle opplysninger om veiutbyggingen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet vedtatt reguleringsplan som omfattet den aktuelle boligen.

Sekretariatet kom til at megler hadde gitt ufullstendige opplysninger ved salget knyttet til at det var regulert en ny vei langs boligen, og at det følgelig på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. I vurderingen heter det:

Sekretariatet har funnet vurderingen noe krevende. En reguleringsplan er en politisk vedtatt plan over et avgrenset område, og reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Det er ikke dokumentert at det per i dag foreligger noen konkrete planer for realisering av utviklingsmulighetene som fremgår av reguleringsplanen. Sekretariatet forstår det slik at reguleringsplanen er av nyere dato, slik at det er nærliggende at det på sikt vil skje en utvikling av området slik reguleringsplanen legger opp til. Sekretariatet bemerker at det ikke er fremlagt noe ytterligere dokumentasjon rundt dette, og at det er mye som er uklart her.

Når det gjelder området foran boligen, bemerker sekretariatet at en kjøper må være forberedt på at det generelt kan være en risiko for at det vil kunne bygges på ubebygde nabotomter. Det fremgikk videre både av teksten i prospektet og på kartet at området nedenfor boligen var regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og kjøper må dermed anses å være kjent med dette. Sekretariatet bemerker likevel at den aktuelle reguleringsplanen legger opp til relativt omfattende endringer i umiddelbar nærhet til boligen, og da spesielt med tanke på at det er regulert en ny vei langs kjøpers bolig, hvor det i dag er trær/skog.

Sekretariatet legger videre til grunn at megler var kjent med reguleringsplanen, og megler har bl.a. opplyst i sin forklaring at det var "tydelig regulert inn en ny vei bak huset". Sekretariatet har kommet til at det foreligger opplysningssvikt hos megler, og har lagt avgjørende vekt på at det ikke ble gitt tydelige opplysninger om den nye veien som var regulert tett på eiendommen. Dette var opplysninger som megler kjente til og som skulle ha kommet klart til uttrykk i salgsprospektet. Etter vårt syn er det ikke tilstrekkelig at slike sentrale opplysninger kun fremkommer på et kart som følger som vedlegg til prospektet. Vi finner for øvrig at kartet som var vedlagt salgsoppgaven fremstår som noe misvisende, da det ikke tydelig fremkommer at det er to veier på kartet. Sekretariatet finner det videre klart at opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen. Se til sml. bl.a. FinKN 2019-645, FinKN 2019-686, FinKN 2022-556 og LE-2011-27327.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar hva gjelder området foran boligen, som var regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Dette fremgikk klart av opplysningene ved salget, og det er ikke gitt ufullstendige opplysninger på dette punktet.

Når det gjelder spørsmålet om det er gitt ufullstendige opplysninger om veien som er regulert langs kjøpers bolig, har nemnda funnet saken noe tvilsom. Men etter en helhetsvurdering av opplysningene som var gitt ved salget, er nemnda kommet til at den er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet, og den kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Sentralt for nemnda har vært at opplysningene om veien kun kommer frem av kartet som var vedlagt salgsprospektet. Dette kartet er etter nemndas skjønn misvisende, da den eksisterende veien ikke er tegnet inn på kartet. Nemnda er også enig i at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er fremlagt en meglervurdering 1.5.23, men nemnda kan ikke se at denne gir nevneverdig veiledning ved utmålingen av prisavslaget i denne saken da vurderingen i hovedsak gjelder utbygging som berører utsikten til boligen. Nemnda finner at prisavslaget må fastsettes etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, og den er kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 75 000 med tillegg av forsinkelsesrenter fra påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).