

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-655

12.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – manglende opplysninger om reguleringsplan – uriktig svar på spørsmål i egenerklæringen – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig med strandlinje og sjøutsikt oppført i 1996 ble solgt for kr 7,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.1.23. I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner. Før overtakelsen oppdaget kjøper at det forelå en vedtatt reguleringsplan for bygging av 26 boenheter i nabolaget og en flytebrygge med ca. 30 båtplasser rett ved bryggen tilhørende eiendommen. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket bestred kjøpers krav med henvisning til at selger hverken kjente eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet. Kjøper har fremlagt dokumentasjon på at reguleringsplanen ble oversendt fra kommunen til selger. Nemnda kom til at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 500 000, krav om erstatning for dokumentavgift, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av mangelfulle opplysninger om reguleringsplan, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Sørlandet oppført i 1996.

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

Meget flott beliggenhet ved sjøen. Egen strandlinje med stor brygge. Ca 3 km til (...) sentrum.

(...)

Reguleringsforhold

I følge kommunedelplan for sentrumsområde så ligger eiendommen i område med nåværende boligbebyggelse.

I salgsprospektet ble det videre fremlagt kart over boligens eiendomsgrenser, hvor både eiendommen og eiendommene i nærheten, med bygninger, var tegnet inn.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det bl.a. at selger hadde bodd i boligen siden 1998. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser. Selger svarte "Ja" på spørsmål om det var andre forhold av betydning ved eiendommen som kunne være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler), og spesifiserte "Slippebu ikke tinglyst".

Før overtakelsen skal kjøper ha oppdaget at det forelå en vedtatt reguleringsplan for bygging av 26 boenheter i nabolaget og en flytebrygge med ca. 30 båtplasser rett ved bryggen tilhørende eiendommen. Det ble fremsatt reklamasjon 24.3.23.

Boligen ble solgt for kr 7,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.1.23, og overtatt av kjøper den 18.4.23. I overtakelsesprotokollen ble bl.a. følgende notert:

Kjøper har avdekket et forhold i nabolaget som ikke var opplyst om. Reguleringsplan for 40 boliger og en 50-60 meter lang småbåthavn på utsiden av boligen som er kjøpt. Dette anses som en mangel og vil bli fulgt opp av boligkjøper forsikring.

Kjøper har fremlagt en rekke dokumenter, bl.a. detaljreguleringsplan, plankart, reguleringsbestemmelser og saksfremlegg om detaljregulering av det aktuelle området fra kommunen. Kjøper har videre fremlagt vurdering av nedgang i omsetningsverdi for eiendommen datert 4.7.23 fra takseringsfirma, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

4 Vurdering av nedgang i omsetningsverdi

Eiendom ligger i et etablert boligområde hvor flere av eiendommene har egen strandlinje. Like sør for eiendom er det en større næringspark med dypvannskaier.

Fra bolig og fra brygge er det flott utsikt ut over fjorden. Eiendommen er omsatt for kr 7 400 000, noe som bare er kr 50 000 høyere enn prisantydning. Dette tyder på at pris er en normal markedsverdi for eiendommen.

Ettersom bolig var litt slitt og det var påregnelig med oppussing så viser det at eiendommens beliggenhet og nærhet til sjø har betydd mye for verdien.

Etter omsetning av eiendom har det kommet frem at det er en reguleringsplan som tillater byggefelt for boliger samt flytebrygge like i nærheten av eiendom. Den største delen av byggefeltet blir liggende 100-300 meter fra eiendom. Mindre del blir liggende 20-100 m fra eiendom. Flytebrygge blir liggende ca 25 m fra eiendom

Den del av boligområde som ligger 100-300 m fra eiendom vurderes til å ha liten eller ingen betydning for verdi på eiendom. Det vil være støy fra opparbeidelse av området, men dette skjer for det meste på dagtid når de fleste er på jobb eller skole. Støyen vil også være begrenset til en periode og mest når grunnarbeid skal utføres. Det må også sies at like ovenfor dette området så er det et større næringsområde (...) hvor det også kan komme støy fra. Det samme gjelder næringsområde rett nord for eiendom (...). Det vurderes til at denne del av reguleringsplan ikke har negativ verdi for eiendom.

Mindre del av boligområde blir liggende 20-100 meter fra eiendom. Denne delen er synlig fra bolig og vil kunne være til sjanse med tanke på bråk og støy. Også her vil det meste av arbeider foregå på dagtid, men i anleggsperiode vil det i tillegg kunne bli sjenerende støy. Hvor lang tid anleggsperiode vil være kommer litt an på utbyggingstakt, men det antas 1-2 år. Det vurderes til at denne del av reguleringsplan har litt negativ verdi for eiendom

Det er regulert inn flytebrygge med ca 30 båtplasser. Flytebryggen vil stikke ut 40-50 m alt etter bredde på båtplassene. Flytebrygge blir liggende slik at brygge og båter i bryggen delvis stenger for utsikt ut over fjorden mot sør- sør/øst. Dette vil selvfølgelig variere alt etter bruk av flytebryggen. Ved bruk av flytebrygge så vil det medføre støy fra båter og mennesker. Størst bruk vil det være i sommerhalvåret og når været er fint. Dette er også den tiden hvor brygge/uteområder på (aktuell eiendom) har størst bruk. På flytebrygge vil det være lys, både på selve bryggen og i båter. På kvelder vil dette kunne være til sjanse.

Det er ikke tvil om at flytebrygge vil medføre tap av utsikt og økt støy i form av lyd og lys. Hvor plagsomt dette er og hvor stor innvirkning dette vil ha på verdi av (aktuell eiendom) vil variere fra person til person, men generelt så vil tiltaket ha en negativ påvirkning.

I hvor stor grad ovenfornevnte momenter påvirker verdi er subjektivt slik at vurdering av nedgang i omsetningsverdi er satt med tanke på et gjennomsnitt ved et normalt salg.

Nedgang i omsetningsverdi settes til kr 500 000,-.

Kjøper har også bl.a. fremlagt uttalelse av 16.1.23 fra et eiendomsmeglerfirma fra området, hvor det fremgikk følgende:

Undertegnede er kontakt av (kjøper) i forbindelse med tvist rundt ovennevnte eiendom. Tvisten omhandler utbygging i område og evt. verdiforringelse av egen eiendom.

Undertegnede har synfart eiendommen og er forelagt reguleringskart samt rapport av (takseringsfirma) og deres redegjørelse i saken.

Etter befaring og gjennomgang av mottatt materiell synes takstmanns konklusjon om nedgang i verdi å samsvare med undertegneds vurdering.

I kommentarer fra kjøper av 4.12.23 ble det bl.a. vist til plankart for området og det ble fremlagt en illustrasjon som skulle vise hvordan kjøpers utsikt ville påvirkes av de planlagte båtplassene. I kommentarer av 12.12.23 og 19.12.23 har foretaket bl.a. bestridt at utsikten vil bli ødelagt i slik grad som kjøper har anført og det ble bl.a. vist til at selger ikke hadde kjennskap til reguleringsplanen før kontraktsinngåelsen i januar 2023. I kommentarer av 14.12.23 fra kjøper ble det bl.a. vist til plankartet over flytebryggeanlegget, og at det vil bli planlagt 15 båtplasser på hver side ut fra land.

Kjøper har fremlagt en e-post fra kommunen, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Oversender melding om vedtak vedrørende Reguleringsplan for (...) boligområde. Brevet har en adresseliste med 27 deltakere som ble flettet ved utskrift. Dette saksbehandlersystemet er ikke lenger i bruk. Jeg vet ikke om det er anledning til å skrive ut et enkelt brev med de aktuelle adressatene som gjelder din sak. Jeg har derfor lagt ved et skjermdump fra saksbehandlersystemet som slik at du kan sammenholde dokumentnummeret i vedlagt brev og et utsnitt av mottakerlisten som viser aktuelle mottakere.

Kjøper har også fremlagt et skjermbilde hvor det fremgikk at selger sto oppført som mottaker av dokument fra sak "Reguleringsplan for gnr. X bnr. Y og Z". Kjøper har også fremlagt melding om vedtatt reguleringsplan.

I kommentar av 16.1.24 har foretaket vist til at det ikke var bestridt at kommunen hadde sendt en generell henvendelse om vedtatt reguleringsplan til selger.

I kommentar av 16.1.24 har kjøper vist til at:

Selgersiden opplyste i brev 12.12.2023: "Selger hadde ikke kjennskap til reguleringsplanen forut for kontraktsinngåelsen i januar 2023." Det er på bakgrunn av dette denne siden har fremlagt kommunens brev til selger i 2017.

I kommentar av 18.1.24 har foretaket vist til at:

Selgerne var ikke kjent med detaljene i reguleringsplanen på tidspunkt for salg. De har ikke lest eller kjent til nabovarsel eller planens konkrete innhold. Kommunens lister viser at det er sendt et generelt nabovarsel, ingenting er sagt om innholdet i planen der. Det er derfor ikke bestridt at de har mottatt generelt brev fra kommunen. Selgerne hadde ikke kjennskap til innholdet i planen verken før eller etter høringsrunden.

Kjøper har forklart at da de kontaktet selger angående planene, skal selger ha opplyst at de kjente til dette, men trodde at det ikke var relevant ettersom det hadde vært stille om saken en stund. Selger skal ifølge kjøper ha ment at det bare ville være bra om småbåthavnen kom, fordi den ville ta av litt for været inn mot bryggen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, og har bl.a. vist til at boligen ikke samsvarte med avtalen eller med kjøpers berettigede forventninger. Kjøper har videre anført at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, og har vist til at reguleringsplanen ble vedtatt lenge før salget, at selger hadde kjent til reguleringsplanen, at det hadde vært arkeologiske undersøkelser i nærheten av eiendommen, og en rekke oppslag i lokalavisen om reguleringsplanen. Videre hadde megleren vært uaktsom når det ikke ble opplyst om planen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 500 000, krav om erstatning for dokumentavgift kr 12 500, jf. avhl. § 4-14, samt krav om forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det er bl.a. vist til at selger ikke kjente til detaljene i reguleringsplanen. Det ble videre vist til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Foretaket har videre avvist at det foreligger avvik fra avtalt eller forventet tilstand, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har bl.a. vist til at det lå en eiendom mellom kjøpers eiendom og planområdet. Det ble videre vist til at boligkjøpere måtte påregne utbygging i nærområdet.

Sekretariatets vurdering:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 490 000 etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, i tillegg til erstatning for dok.avgift på kr 12 250, jf. avhl. § 4-14, og rente.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, da det ved salget ikke var opplyst om en vedtatt reguleringsplan for området.

I vurderingen heter det:

Slik fremlagte bilder og plankart fremstår for sekretariatet, synes den planlagte utbyggingen å kunne påvirke både utsikten fra og innsikten til boligen. Det vises bl.a. til vurderingen fra takseringsfirma, og beskrivelsen der av det planlagte områdets nærhet til og påvirkning av eiendommen. Denne vurderingen trekker etter sekretariatets syn i retning av at det planlagte området må anses for å medføre endringer av eiendommens omgivelser. Takseringsfirma viser i sin vurdering bl.a. til at det ikke er tvil om at flytebryggen vil medføre tap av utsikt og økt støy i form av lyd og lys, og at tiltaket generelt vil ha en negativ påvirkning.

Slik sekretariatet oppfatter det, har foretaket erkjent at selger har vært kjent med reguleringsplanen, og at selger har mottatt brev fra kommunen om vedtatt reguleringsplan for boligområde på samme gårdsnummer. Foretaket har imidlertid vist til at selger ikke har hatt detaljert kjennskap til innholdet i planen og den eventuelle innvirkning planen ville ha i området. Selgers kjennskap til reguleringsplanen underbygges av dokumentene kjøper har fremlagt fra X. kommune, hvor det både fremgår at reguleringsplanen gjelder et boligområde og hvor det gis klageadgang. Sekretariatet bemerker at foretaket ikke har fremlagt kommentar fra selger i saken. Uavhengig av om det legges til grunn at selger hadde detaljert kunnskap om innholdet i reguleringsplanen eller ikke, har sekretariatet kommet til at det foreligger opplysningssvikt hos selger. Vi har lagt avgjørende vekt på at det forut for avtaleinngåelsen ikke ble gitt opplysninger om en vedtatt reguleringsplan om boligområde tett på eiendommen. Dette var opplysninger som selger ifølge foretaket kjente til, og som etter sekretariatets syn skulle ha kommet klart til uttrykk i salgsprospektet og i egenerklæringsskjemaet.

Når det gjelder spørsmålet om innvirkningsvilkåret er oppfylt i denne saken, er sekretariatets syn at opplysninger om bygningene planlagt 20-100 meter unna boligen samt flytebryggeanlegget ca. 25 meter unna eiendommen etter sin art er opplysninger som er egnet til å virke avskrekkende og påvirke mulige budgivere. Sekretariatet er av den oppfatning av at opplysningene må antas å ha innvirket på avtalen. Se til sammenligning bl.a. FinKN 2019-686, FinKN 2021-345, FinKN 2022-556 og LE-2011-27327.

Nemnda er enig i at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foretaket har for øvrig heller ikke kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det er fremlagt vurdering fra takseringsfirma og en lokal eiendomsmegler, som begge vurderer at mangelen medfører en nedgang i omsetningsverdien for eiendommen på kr 500 000. Slik saken er opplyst, finner nemnda å måtte legge denne vurderingen til grunn, da det ikke er inngitt andre fagkyndige vurderinger av betydningen av reguleringsplanen. Kjøper tilkjennes prisavslag på kr 490 000 etter at det er gjort

fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har også krevd erstatning for utgifter til for mye betalt dokumentavgift, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Nemnda er enig med sekretariatet i at mangelsforholdet ligger innenfor selgers kontroll og at det følgelig er grunnlag for erstatningsansvar. Kjøper tilkjennes erstatning med kr 12 250.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).