

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-258

11.3.2025

Protector Forsikring ASA

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

Utbyggingsplaner i nærområdet – selgers kunnskap – avvisning.

En fritidsbolig fra 1968 ble solgt "som den er" for kr 4,7 mill. og overtatt av kjøper den 21.6.21. Boligen ble beskrevet som en hytte som lå på en "Meget usjenert tomt". Videre sto det at tomten "har svaberg og skjermende naturlig vegetasjon". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det skulle bygges et større hyttefelt på andre siden av vannet, med nærmeste bygg ca. 180 meter fra fritidsboligen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at hverken selger eller megler kjente til utbyggingsplanene. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 800 000, krav om erstatning kr 82 688, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av utbyggingsplaner i nærområdet, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Agder fylke oppført i 1968.

I salgsprospektet sto det bl.a. følgende:

Hytte med havutsikt og fine uteplasser / Meget usjenert tomt

(...)

TOMT

(...) Hytta ligger usjenert og idyllisk til, på en eiet tomt som måler ca. 9,6 mål. Den grenser mot et vann, hvor eiendommen har egen strandlinje og en brygge på ca. 5,5 meter. Tomten har svaberg og skjermende naturlig vegetasjon. Det er bygd trapper i terrenget ned til bryggen og strandlinjen på en kant, og ned til garasjen og veien på en annen. (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde benyttet fritidsboligen siden 2014, og at selger hadde kjennskap til eiendommen. 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 eiendommens omgivelser, hadde selger krysset av "nei".

Selger har forklart at han overtok fritidsboligen etter faren, og det ble lagt frem utskrifter fra eiendomsverdi og infotorg som viste at tinglysning av eierskiftet fant sted i 2016.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 4,7 mill. og overtatt av kjøper den 21.6.21.

Sommeren/høsten 2022 ble kjøper kjent med at det skulle bygges et større hyttefelt på andre siden av vannet, med nærmeste bygg ca. 178-183 meter fra fritidsboligen. Kjøper har forklart:

Det skal bygges 63 hytter og 36 utleieenheter med tilhørende båtplasser noe som var kjent i 2017. Det planlegges for service- og resepsjonsbygg, sjøboder, aktivitetsbygg og kafe samt fritidsaktiviteter i sjø, elv og skog. Planarbeidet er i samsvar med kommuneplanen hvor det ble gitt tillatelse til å lage reguleringsplan med disse formålene. Hensikten med planen er å lage et attraktivt tilbud for hytteeiere, turister og besøkende, og å gi grunnlag for varige arbeidsplasser innen drift og service.

Det ble lagt frem en rekke bilder for å illustrere utbyggingsplanene og hvordan de berørte den aktuelle fritidsboligen.

Etter innsynsbegjæring fikk kjøper tilgang på diverse kommunale dokumenter som gjaldt utbyggingsprosjektet. Kjøper reagerte på at selger sto på mottakerlisten for et brev fra kommunen datert 13.10.17, hvor kommunen oversendte forslag til reguleringsplan for utvidelse av hyttefeltet på den andre siden og orienterte om at planforslaget ble sendt ut til høring.

Foretaket har opplyst at selger, som for det meste hadde vært bosatt i Italia, hadde mottatt høringsbrevet fra 2017. Selger hadde imidlertid forhørt seg med velforeningen, som hadde informert om at "planene aldri kom til å bli godkjent, siden området var fredet og for nærmere vannet". Foretaket har presisert at ingenting var vedtatt i 2017. Kjøper har forklart at kommunen godkjente tiltaket i desember 2021, og at toppene på svaberget senere var sprengt bort for å støpe såle til den nye bebyggelsen.

Kjøper reklamerte først til feil forsikringsforetak den 9.9.22. Det ble senere reklamert overfor foretaket den 16.11.23.

Det ble lagt frem reklamasjonsrapporter utarbeidet av takstmann N. den 7.11.23 og av takstmann K. den 5.1.24. Videre ble det lagt frem en verdivurdering utarbeidet av megler K. den 12.6.24.

Takstmann N. skrev at han hadde forhørt seg med en megler med kjennskap til området, og at det var sannsynlig med en verdireduksjon på mellom 10 og 20 %. Han mente at tilføringen av nye tilbud og kommersielt fokus ikke ville kunne kompensere for tapet av slike stadig mer eksklusive egenskaper som usjenerthet og nærhet til urørt kystnatur av så høy kvalitet som denne eiendommen hadde. Han anslo verditapet til kr 800 000.

Takstmann K. kom derimot til at forholdet ikke medførte noe verditap. Han bemerket at utbyggingsprosjektet ikke hadde kommet så langt, og at det var usikkert om hytter på det øvre feltet ville være synlige fra den aktuelle fritidsboligen – hvis de ble oppført. Videre påpekte han at allerede eksisterende hytter på samme side av vannet bare var ca. 70-75 meter unna boligen.

Megler K. viste til meglerens plikter etter eiendomsmeglingsloven § 6-7, herunder plikten til å gi informasjon om forholdet til endelige offentlige planer. Megler K. mente at det utvilsomt ville hatt innvirkning på kjøpesummen om opplysningene hadde blitt gitt, da dette hadde skapt usikkerhet knyttet til byggestøy, utsikt og innsikt, samt mer trafikk i sundet. Megler K. estimerte verditapet til mellom kr 700 000 og kr 900 000.

Foretaket har bemerket at megler K. ikke hadde befart eiendommen, og at megler K. til daglig drev megling i Oslo/omegn. Kjøper har forklart at megler K. var kjent i området, samt at ingen av de lokale meglerforetakene ønsket å uttale seg om saken.

Foretaket fremla en uttalelse fra megleren som gjennomførte salget, som har bestridt kjennskap til utbyggingen. Foretaket har også lagt frem meglerpakken som ble innhentet før salget.

Det ble ellers lagt frem en nyhetsartikkel fra juli 2024 om utbyggingen i Klassekampen.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger var kjent med utbyggingsplanene, og at selger hadde gitt uriktig svar på spørsmål i egenerklæringen. Også eiendomsmegleren måtte ha vært kjent med byggeplanene. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, og anført at reklamasjonssigelsen uansett ikke kunne gjøres gjeldende, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Kjøper har anført at saken var egnet for skriftlig saksbehandling, og vist til at det var fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon.

Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 800 000, erstatning etter avhl. § 4-14 eller fal. § 21-2, jf. § 1-5 for utgifter til juridisk bistand på kr 82 688, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at saken burde avvises fordi den ikke egnet seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1, subsidiært at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter bestemmelsene i avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det var helt nødvendig å føre vitner og å foreta befaring av eiendommen. Når det gjaldt mangelsvurderingen, var selger kun kjent med at et planforslag skulle sendes ut på høring, og megleren var ikke kjent med utbyggingen. Utbyggingsplanene var ikke vedtatt når selger begynte salgsprosessen, og det var heller ikke tilstrekkelig dokumentert at eiendommen ville berøres i nevneverdig grad.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen fra nemndsbehandling var til stede, jf. vedtektene pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet utbygging av et nytt hyttefelt i nærheten av fritidsboligen. Det er krevd prisavslag på kr 800 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, samt erstatning for utgifter til juridisk bistand.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at den ikke var egnet for skriftlig behandling og at den burde avvises.

I vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 heter det:

4.1 Avvisningsgrunner

En sak kan avvises dersom

(...)

d) saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet.

Vedtektene er i samsvar med lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål".

Nemnda bemerker at spørsmålet om avvisning av en klagesak må vurderes helt konkret, med utgangspunkt i de føringer som er angitt i vedtektenes ordlyd sammenholdt med godkjenningsloven og dens forarbeider. Terskelen for å avvise en sak skal være høy, likevel slik at både sekretariatet og nemnda må innrømmes et visst skjønnsmessig spillerom. I den konkrete vurderingen kan blant annet bevissituasjonen i saken hensyntas.

I sekretariatets vurdering heter det:

Når sekretariatet har kommet til at nettopp denne saken bør avvises, er dette på bakgrunn av en helhetlig vurdering. Rent overordnet mener vi at muntlig og umiddelbar bevisførsel for domstolene vil være klart bedre egnet til å avklare helt sentrale bevissspørsmål i saken. Ved domstolsbehandling kan det gjennomføres befarings- og parter og sakkyndige kan avhøres.

I denne saken er det uenighet om, og stor usikkerhet knyttet til hvordan utbyggingen rent faktisk vil påvirke eiendommen. Etter hva vi forstår, har sprengningsarbeidene så vidt påbegynt. Hvordan eiendommen berøres har en side til både mangelsvurderingen og en eventuell utmåling. For å avklare dette, bør det gjennomføres befarings- og eiendommen – fortrinnsvis på et egnet tidspunkt når byggeprosessen har kommet lengre og utfallet av byggeprosessen fremstår sikrere.

Videre mener vi at det er viktig at parter og sakkyndige får anledning til å avgi forklaringer. Siden foretaket er bedt om å angi uttømmende anførsler i klagesvaret og foretaket ikke har anført for sen reklamasjonsfremsettelse i klagesvaret, oppfatter vi at reklamasjonsinnsigelsen er frafalt. Det er likevel helt sentralt at selger og megler får anledning til å avgi forklaringer. Videre vil partene kunne redegjøre nærmere for utbyggingsprosessen som sådan, og de sakkyndige vil kunne redegjøre for sine verddivurderinger.

Alle forhold tatt i betraktning, har sekretariatet kommet til at det er såpass mange usikkerhetsmomenter i saken at det ikke er forsvarlig å avgjøre saken ut ifra en rent skriftlig og middelbar bevisførsel.

Nemnda er enig i dette og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse.

Etter en konkret helhetsvurdering er nemnda kommet til at det er grunnlag for å avvise den aktuelle saken fra nemndsbehandling. Det vises til at klageorganets saksbehandling er skriftlig, og nemnda skal innen lovbestemte frister treffe sine avgjørelser på bakgrunn av de dokumentene som partene fremlegger. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel, jf. sekretariatets drøftelse over. Nemnda finner derfor at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevissspørsmål som saken reiser. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, herunder henvisningen til tidligere avgjørelser i nemnda, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering i den foreliggende saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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