

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 029

03.10.2007

Saken omhandler: Brudd på opplysningsplikten (avhl. § 4-19 og § 3-7)

Bolig oppført i 1998, solgt "som den er" den 06.01.2005 for kr. 3.100.000,-. Overtakelse fant sted 01.06.05. Den 13.01.06 reklamerte kjøper, da selger ikke hadde informert om byggeplaner på nabotomten. All utsikt var mistet både fra huset og utearealene. Utsikt til sjøen hadde vært avgjørende for kjøpet og det ble særskilt spurt om mulig fremtidig utbygging. Selger hadde tidligere gitt samtykke til dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser, hvilket ikke var videreformidlet til kjøper. Selskapet anførte at reklamasjonen ikke var rettidig fremsatt. Selger avkrefter også at det var snakk om utsikten mot sjøen. Sjøen kunne tidligere kun beskues fra 2 etg. mot vest i huset.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca. kr. 400 000,- - 500.000,- (Klager)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til § 4-19 første ledd, taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjon ikke fremsettes innen "rimeleg tid".

Med bakgrunn i rettspraksis legger KFE til grunn at en reklamasjon som fremsettes 3-4 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltilfellene må anses for å være fremsatt for sent. Det er ikke tilstrekkelig holdepunkter til å fastslå at selger har opptrådt grovt uaktsomt, jf § 4-19 tredje ledd.

Reklamasjonen som ble fremsatt den 13.01.06, er etter nemnda sitt syn derfor for sent fremsatt.

Klager hevder å ha fremsatt reklamasjon overfor megler høsten 2005. Nemnda anser reklamasjon fremsatt overfor megler som fristavbrytende i de tilfeller hvor det er tegnet eierskifteforsikring. Dette grunnes i den rolle megleren har ved å formidle forsikringen på vegne av selskapet.

Det fremgår klart av forsikringsbeviset at meglerfirmaet er selgerens forsikringskontakt. Både kjøper og selger må derfor kunne gå ut fra at dette også gjelder i de tilfellene hvor krav skal gjøres gjeldene overfor forsikrings-selskapet. Dersom megleren ikke viderebringer reklamasjonen til selskapet innen rimelig tid, er dette selskapets risiko.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda finner støtte for dette syn blant annet i Forsikringskadenemndas uttalelse av 28. februar 2005 FSN-5538 og Agder lagmannsretts dom av 23. mars 2007 (LA-2006-105609).

Spørsmålet er hvorvidt reklamasjon faktisk ble fremsatt overfor megler. Det er ikke tilstrekkelig at kjøper har vært i kontakt med megleren. Henvendelsen må ha fremstått som en reklamasjon. For å belyse dette spørsmål, vil det etter nemnda sitt syn være nødvendig å høre meglerens forklaring.

Det vil også være nødvendig med åstedsbefaring for å kunne ta stilling til hvorvidt byggingen på naboeiendommene har tatt så mye av utsikten at det vil resultere i en reduksjon av eiendommens markedsverdi.

Da det ikke er anledning til umiddelbar bevisførsel overfor nemnda, må saken avvises. Det vises her til § 8, jf § 5 bokstav B i nemndas mandat.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Boligen oppført i 1998 og solgt ved kjøpekontrakt av 06.01.05 (**Bilag 1**).

Av salgsdokumentasjonen fremgår det at eiendommen lå nær sjøen og at man fra tomten hadde noe utsikt utover Årefjorden. Det var ikke gitt opplysninger om planlagt bebyggelse i nærområdet. Salgsdokumentasjonen følger vedlagt som (**Bilag 2**).

Advokat Reier fremmet reklamasjon på vegne av kjøperne den 13.1.2006 (**bilag 3**). Reklamasjonen var grunnet i at selgerne ikke hadde gitt opplysning om byggeplaner på naboeiendommen. Det ble anført at kjøperne mistet så godt som all utsikt mot sjøen både fra huset og fra utearealer. Videre ble det fremholdt at utsikten var avgjørende for kjøpet. Selger hadde tidligere samtykket i dispensasjon for reguleringsplanens bestemmelser, bl.a. av U-grad.

Reklamasjonen ble presisert i brev til selskapet av 13.01.06 (**bilag 4**). Etter overtakelsen var det igangsatt bygging på begge foranliggende tomtearealer. Kjøperne hadde av Rygge kommune fått opplyst at selgerne samtykket til utbyggingen og dispensasjon fra reguleringsplanen i forhold til utnyttelsesgraden på tomten den 28.05.03 hva gjaldt Østre Årefjordvei nr. 179. Den 21.01.05 hadde selgerne gitt liknende samtykke for utbygging på eiendommen Østre Årefjords vei 183. Selgerne

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

hadde ikke opplyst om disse byggeplanene. Samtykke til utbygging på nr. 183 var av selgerne gitt etter kjøpekontrakten var inngått. Kjøpers advokat presiserte videre at reklamasjon ble fremmet til megler allerede i september 2005.

I e-post av 01.02.06 redegjorde selger for sitt syn på saken (**bilag 5**). Det fremgikk av denne at utsikten fra eiendommen til sjøen aldri var et tema og at kjøper aldri ga uttrykk for at den var helt avgjørende for kjøpernes erverv av eiendommen. Videre fremgikk det *"Det vi har forstått hele veien fra inngåelsen av avtalen om kjøp av eiendommen er at kjøper har vektlagt hvor fint huset og opparbeidelse av tomte er, samt nærheten til sjøen med bademuligheter, tur og rekreasjonsmuligheter."*

Videre opplyste selger at kjøper var gjort oppmerksom på ytterligere bygging i området forut før inngåelse av kontrakten. Den planlagte utbygging omhandlet oppføring av garasjer på de to nabotomtene, hvilket ikke hadde vært problematisk for selger, da garasjene ikke ville ta noe av utsikten.

Kravet ble avvist fra selskapet i brev av 28.03.2006 (**bilag 6**), da reklamasjonen ikke var fremsatt i tide. At kjøper fylte ut reklamasjonsskjema mottatt fra megler var ikke å anse som en reklamasjon. Reklamasjonen ble først mottatt av selskapet den 17.01.06 og var derfor for sent fremsatt. *"Ut fra sakens opplysninger og foreliggende rettspraksis kan vi derfor ikke se at selger kan holdes ansvarlig."*

Klager imøtegikk selskapets synspunkt i brev av 11.04.2006 (**bilag 7**) og fastholdt at reklamasjonen var rettidig. Videre fastholdt klager at det ikke var gitt informasjon om de aktuelle byggeplanene å naboeiendommene. Det ble anmodet om en felles befaring for å vurdere tapet av utsikten.

Selskapet fastholdt sin tidligere beslutning i brev av 22.05.06. (**bilag 8**) hvor avslaget fastholdes på bakgrunn av at man ikke har mistet utsikt og at man tidligere kun kunne se sjøen fra 2. Etasje, hvilket fortsatt var mulig.

I brev av 23.05.06 (**bilag 9**) opplyste klager at de hadde vært i kontakt med den ansvarlige megler. Fra brevet hitsettes: *"Brun bekrefter overfor undertegnede at selger ikke hadde gitt ham noen opplysning om mulige byggeplaner på naboeiendommene/området, hvilket underbygger mine klienters påstand. Det er selger som har bevisbyrden for at slike opplysninger jo er gitt."* Vedlagt brevet fulgte fotografier for å visualisere den tapte utsikt.

Bildene ble kommentert av selger i e-post av 14.06.06 (**bilag 10**):

"Bilde 1: Dette bildet er tatt fra kjøkkenvindu i 1. etasje mot nabo. Som du ser, kan man skimte sjøen. Dersom dette bildet hadde vært tatt fra 2. etasje, ville sjøutsikten vært vesentlig bedre."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Bilde 2: Dette bildet er tatt fra soverom i 2. etasje. Bildet er tatt mot nabo syd h vor det aldri har vært noen sjøutsikt.

Bilde 3: Dette bildet er tatt på naboens eiendom, og gir et helt galt bilde. Eiendommen Østre Årefjord vei 187 har aldri hatt denne sjøutsikten, og heller aldri hevdet å ha en slik sjøutsikt.

Det er noe sjøutsikt fra 1. etasje fra kjøkken og stue, men den beste sjøutsikten er fra 2. etasje mot vest/nord. Eiendommen ble for øvrig heller aldri annonsert med eiendom med sjøutsikt eller panoramautsikt eller lignende.

Når det gjelder byggeplanene, er dette opplyst kjøper opptil flere ganger." Videre ble det påpekt at fundamentene til den ene garasjen var synlig på visning.

Selskapet innhentet deretter en vurdering fra selskapet NHS av 05.07.06 (**bilag 11**). Etter takstmannens oppfatning hadde bygningen på nr. 179, ikke tatt utsikt. Takstmannen var mer usikker på hvor mye utsikt som var borte grunnet tilbygget på nr. 183. Takstmannen tok forbehold i sin vurdering, da han ikke hadde besiktiget eiendommen forut for oppføringen av bygningene. Takstmannen tok deretter kontakt med den takstmann som hadde utferdiget verdi- og lånetaksten som lå til grunn for avtaleinngåelsen. Denne kunne ikke se at tilbyggene ville forandret verdiansettelsen på eiendommen.

Med bakgrunn i ovennevnte rapport fastholdt selskapet sitt standpunkt i saken (**bilag 12**).

Selskapets avgjørelse ble klaget inn til Forsikringsklagekontoret (FKK) ved brev av 08.08.06 (**bilag 13**).

FKK ba i brev av 26.01.07 (**bilag 14**) selskapet vurdere saken på ny i det de la til grunn at selger ikke hadde gitt den relevante informasjon, og at den tilbakeholdte opplysning måtte antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Selskapet fastholdt sitt standpunkt i brev av 06.03.07 (**bilag 15**) i det de fastholdt at opplysningene var gitt muntlig forut for avtaleinngåelsen. Videre ble det pekt på at utsikten ikke var borte og at tilbyggene på nabotomten ikke ville ha innvirket på verditakstmannens verdivurdering av eiendommen.

Klager fastholdt sine synspunkter i brev av 15.03.07 (**bilag 16**). Verken kjøper eller megler var gjort kjent med den planlagte bebyggelsen forut for avtaletidspunktet og det fremlagte billedmateriale viste med tydelighet at eiendommen hadde mistet utsikt.

Selskapet innga ytterligere kommentarer i brev av 23.04.07 (**bilag 17**), hvor det fastholdt at det var reklamert for sent. I denne sammenheng ble det påpekt at fundamentene til et av tilbyggene var synlig under visning og at klager måtte ha sett disse i sin vurdering av utsikten fra eiendommen. Det ble

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

videre påpekt at hovedutsikten til sjøen ikke var påvirket av tilbygget på naboeiendommen, da denne utsikt primært var i annen himmelretning. De fremlagte bilder viste forøvrig begrenset utsikt før tilbygget ble oppført og at disse således hadde hatt minimal innvirkning på utsikten. Kravet fra kjøperne var på kr. 500.000,- noe som er urealistisk da tomteverdien er taksert til kr. 900.000,-. Det måtte i denne sammenheng vektlegges at hovedutsikten ikke var redusert.

Klager imøtegikk selskapets reklamasjonsinnsigelse i brev av 08.05.07. (**bilag 18**). Fra brevet hitsettes:

"...er reklamert i tide ved at det er tatt kontakt med mekler høsten 2005. I forbindelse med reklamasjonen lovet mekler å innhente opplysninger fra kommunen vedr. byggesakene på naboeiendommene, foruten at klagerne fikk utlevert skjema for reklamasjon som skulle sendes eierskifteforsikringsselskapet. Før nærmere klage kunne inngis overfor eierskifteforsikringsselskapet, var det naturlig å avvente meklers innhentelse av opplysninger. De opplysninger som ble innhentet fra meklers side, ble oversendt fra mekler 27.12.2006, og undertegnede tilskrev eierskifteforsikringsselskapet den 13.01.06. " Videre ble det gjort gjeldende at avhendingslovens § 4-19 tredje ledd måtte komme til anvendelse i det foreliggende tilfellet.

Av brevet fremkommer det videre at den aktuelle nabo kunne opplyse at selger var godt kjent med byggingen før eiendommen ble lagt ut for salg. Videre ble det anført at selskapet hadde forsøkt å skjule de faktiske forhold ved den tapte utsikten. Fra brevet hitsettes: *"Protector Forsikring ASA fremstiller det som om et aktuelle fotografi er tatt på fremsiden av klagernes eiendom Østre Årefjord vei 187 og viser nåværende utsikt fra denne, men det er altså ikke korrekt, hvilket Protector Forsikring ASA selvsagt er fullstendig på det rene med. Fotografiet illustrerer imidlertid den utsikt/utsyn som var fra nr. 187 før påbygget på nr. 183 ble oppført."*

Overfor FKK ble det fremlagt en bekreftelse fra nabo datert 01.07.07 (**bilag 19**) hvor naboen bekrefter at arbeidet med tilbygg/garasje ble påbegynt mars/april 2005 og ble ferdig i oktober 2005. Utgraving og oppsett av grunnmur skjedde i mars/april 2005.

Videre ble det fremlagt et brev fra Østlandske Næringsmegling AS (ØN) datert 03.07.2007 (**bilag 20**) hvor det fremgår at ØN anslår reduksjon i markedsverdien på eiendommen til kr. 400.000 – 600.000,- i forbindelse med reduksjon av sjøutsikt.

Saken ble klaget inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring den 12.07.07 (**bilag 21**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremsatt, jf avhendingslovens § 4-19. Videre bes KFE om å ta stilling til hvorvidt forholdet representerer en mangel etter avhendingslovens § 3-7, samt hvor stort et eventuelt prisavslag vil være.