

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 468

29.9.2014

Saken omhandler:

Deler av eiendommen er regulert til felles lekeområde.

Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1962, ble i januar 2012 solgt ”som den er” for kr. 2 750 000,-. Overtakelsen fant sted 18.04.2012. I mai 2013 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over at en vesentlig del av tomten var regulert til bruk som fellesareal. Kjøper anførte at det ikke hadde blitt gitt opplysninger om dette ved salget. Det ble bemerket at dokumenter som var vedlagt salgsoppgaven ikke inneholdt noen opplysninger om hvor fellesområdene befant seg. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at det fremgikk klart av reguleringskartet i salgsoppgaven at deler av eiendommen var skravert og markert med ”FEL1”. Det var videre opplyst i reguleringsplanen hva dette betydde. Etter noe korrespondanse mellom kjøper og selskapet, klaget kjøper saken inn til KFE. Sekretariatet kom til at dersom kjøper nøyde hadde studert situasjonskart og reguleringskart som fulgte salgsoppgaven, ville det ha fremstått som klart for kjøper at deler av eiendommen var regulert til felles lekeområde. Eiendommen var derfor i tråd med det avtalte i henhold til avhendingsloven § 3-1. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd i KFE. Overfor KFE anfører kjøper at eiendommens reguleringsstatus utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 420 000,- inkl. mva (verdireduksjon areal kjøpers takstmann).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er i det følgende hvorvidt den manglende opplysningen om at deler av eiendommen var regulert til felles lekeområde utgjør en mangel ved eiendommen i medhold av avhendingsloven § 3-7. I henhold til denne bestemmelsen foreligger det en mangel i de tilfeller hvor selger eller noen denne identifiseres med, holder tilbake opplysninger om negative omstendigheter ved eiendommen som vedkommende kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med få opplysninger om. I tillegg er det et vilkår at den tilbakeholdte opplysningen må anses for å ha virket inn på partenes avtale.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Med bakgrunn i saksfremstillingen, legger nemnda til grunn at 1/3 av eiendommen klager kjøpte var regulert til felles lekeområde. Dette er en sentral opplysning som etter nemndas oppfatning bør komme tydelig frem ved en eiendomsoverdragelse. Det gjelder særlig i et tilfelle som det foreliggende, hvor det i forbindelse med overdragelsen er gitt andre opplysninger som kunne gi klager en forventning om at eiendommen ikke hadde negative heftelser av den angjeldende typen. Nemnda viser her til at det i salgsoppgaven er opplyst at eiendommen er regulert til bolig, og at det i salgsoppgaven også er opplyst om en rekke heftelser ved eiendommen, men ikke den aktuelle heftelsen. I tillegg har selger i sitt egenerklæringsskjema, bilag 7 til sekretariatets redegjørelse, opplyst at han ikke er kjent med reguleringsplaner som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller dens omgivelser.

Ovennevnte forhold må holdes opp mot at klager, ved en gjennomgang av salgsdokumentasjonen, hadde en teoretisk mulighet til å avdekke eiendommens reelle reguleringsmessige status ved å lese de vedlagte kartene i detalj og sammenholde dette med vedlagte reguleringsbestemmelser.

Nemnda finner her også grunn til å påpeke at det aktuelle salget skjedde gjennom eiendomsmegler. En eiendomsmegler har etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 10 en plikt til å opplyse om reguleringsplaner. Denneplikten kan ikke anses oppfylt bare ved å legge reguleringskartene ved salgsoppgaven, noe som også lagt til grunn av Finanstilsynet i brev 6. oktober 2011 (sak 11/8833).

Når man ser hen til hvilke profesjonelle plikter en eiendomsmegler har med hensyn til reguleringsplaner, er det etter nemndas syn klart at megler «måtte» være kjent med de reguleringsmessige bestemmelsene. Megler har ikke opplyst kjøper (eller selger) om disse. Etter avhendingslovens identifikasjonsregler hefter selger for meglers forsømmelser.

Selgersiden har etter dette brutt opplysningsplikten som følger av avhendingsloven § 3-7 ettersom nemnda også mener at det har virket inn på avtalen at opplysningene om de riktige reguleringsmessige forholdene ikke ble gitt.

Nemnda finner avslutningsvis grunn til å bemerke at kjøpers teoretiske mulighet til å avdekke eiendommens reguleringsmessige status, av enkelte kan hevdes å utgjøre et brudd på kjøpers plikter etter avhendingsloven § 3-10 første og annet ledd. Et slikt eventuelt pliktbrudd på kjøpers er imidlertid uansett uten betydning når selger har brutt sine plikter etter § 3-10 første og annet ledd, jf. § 3-10 tredje ledd.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1301

Enebolig ble i januar 2012 solgt "som den er" for kr. 2 750 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

"... **Stor og innholdsrik enebolig...**

... *Tomt: ca. 1 382 kvm, eiet tomt...*

... *Adkomst: Se kartskisse...*

... *Tomt: Tomteareal er ca. 1 383 kvm på eiet tomt.*

Stor og frittliggende tom med pent opparbeidet hage med plen, bed og gruslagt gårds plass.

Regulering: Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig iht reguleringsplanen...

... *Heftelser: ... På eiendommen er det tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse...".*

Vedlagt salgsprospektet fulgte to stk. kart over eiendommen. Det ene var et situasjonskart (**bilag 3**), og det andre var et reguleringskart (**bilag 4**). I de scannede utgavene som KKFE har fått seg forelagt er kartene litt utydelige.

Vedlagt salgsprospektet fulgte videre tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger, herunder reguleringsbestemmelser for området (**bilag 5**). Av reguleringsbestemmelsene hitsettes:

"... § 18 **FELLESOMRÅDER, LEKEAREAL (Fel1 – Fel4)**

1. *Felles lekeareal skal være beskyttet fra biltrafikk og støy over 55 dB(A), og ha trygg og trafiksikker adkomst.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

2. Fel2 skal være felles lekeplass for boliger i områdene BFK6 og B9. Lekeplassen kan gis en annen plassering innenfor et av disse områdene ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.
3. Fel4 bør gis en bedre plassering innenfor området B13 ved utarbeidelse av bebyggelsesplan... ”.

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 6**) opplyste selger følgende:

”...Pkt. 12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser? Svar: Nei...

... Pkt. 19. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Svar: Vet ikke... ”.

Det ble ved salget også utarbeidet boligsalgsrapport datert 27.12.2011 (**bilag 7**). Av rapporten hitsettes:

”...Eiendomsdata

... Tomt: Eiet tomt. Areal 1 381,5 m2...

... Teknisk verdi bygninger

... Teknisk verdi bygninger: 2 510 000...

... Markedsverdi (normal salgsverdi): 2 700 000... ”.

Kjøper overtok boligen den 18.04.2012, jf. bilag 1.

Eiendommen ble oppmålt og matrikkelbrev utstedt 25.03.2013 (**bilag 8**). Det fremgikk av matrikkelbrevet at eiendommens areal var beregnet til 1.370 kvadratmeter.

Ved brev datert 24.05.2013 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 9**). Det ble reklamert over at en vesentlig del av tomten var regulert til bruk som fellesareal, og at det ikke var blitt gitt opplysninger om dette i forbindelse med salget. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”... I henhold til salgsoppgave, herunder boligsalgsrapport, utgjør tomtearealet på eiendommen ca. 1 382 kvm. Bortsett fra bestemmelser om byggetillatelse og kloakkledning er det ikke tinglyst øvrige heftelser på eiendommen...

... Av nevnte salgsdokumenter samt i egenerklæring fra selger er det ikke opplyst øvrige heftelser på eiendommen i henhold til avtaler / reguleringsplaner.

Som det fremgår av situasjonskart, vedlegg nr. 2, ligger eiendommen ut mot en elv (...) Kjøper, som har en datter på 3 år, ønsket å sette opp et gjerde for å hindre barnet i å gå ut i elven. Hun forsøkte å

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

igangsette dette arbeidet i begynnelsen av denne måned, men fikk da beskjed fra naboer om at deler av tomten var avsatt til fellesareal – dvs. lekeareal – for omkringliggende bebyggelse. Kjøper tok kontakt med Lier kommune for å få dette bekreftet/avkreftet.

Den 22.ds ble hun av kommunen orientert om at naboens opplysning om fellesareal er korrekt. Hun mottok da en kopi av en kartskisse hvor aktuelt område er skravert og angitt med "Fell". Videre fikk hun overlevert en kopi av reguleringsplan fra Lier kommune hvor det i § 18 er redegjort nærmere for fellesbruken av arealer som er regulert til felles lekeareal. Av denne reguleringsplanen, som også er lagt frem som en del av kjøpekontrakten mellom partene, fremgår imidlertid ikke beliggenheten til disse felles arealene.

Det vises til vedlagte kartskisse (...) og reguleringsplan...

... Av salgsoppgave, herunder vedlagt boligsalgsrapport, er det opplyst at det aktuelle området er regulert til boligformål. Det fremkommer ingen opplysninger om ovennevnte anvendelse av tomten som felles lekeareal. Selger har i egenerklæringsskjemaet krysset av for å være ukjent med reguleringsplaner, offentlig vedtak eller andre planer som medfører endring av eiendommen annet enn det som er opplyst...

... Av kartskissen mottatt fra kommunen, fremgår at området som er definert som "Felles" utgjør en vesentlig del av tomten. Det er imidlertid ikke opplyst hvor stor dette området er. Undertegnede vil innhente nærmere dokumentasjon om dette fra Lier kommune.

Ut i fra de foreliggende opplysninger synes det klart at selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Den åpenbart vesentlige begrensning i bruk av tomtearealet medfører også at eiendommen fremstår som vesentlig dårligere enn forutsatt.

Det vises til avhendingslovens § 3-7, jfr. § 3-8 og § 3-9.

Det fremmes med dette prinsipielt krav om heving av kjøpet, subsidiært prisavslag. I begge tilfelle også krav om erstatning...

... Det vil fra denne side bli innhentet takst som nærmere kan begrunne et økonomisk krav...".

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte situasjonskart fra Lier kommune datert 10.05.2013 (**bilag 10**). Kjøper fremla også kartskisse (reguleringskart) over eiendommen (**bilag 11**) hvor aktuelt område var innskravert og angitt med "Fell". Dette kartet er muligens samme kart som kjøper fikk forelagt ved salget, jf. bilag 1. Kjøper vedla også reguleringsplan for området (hitsatt i bilag 5 ovenfor).

I brev datert 05.06.2013 fra Lier kommune (**bilag 12**), ble kjøper opplyst at arealet også før gjeldende reguleringsplan var regulert til samme formål, og at dette ble skrevet i media i forbindelse med reguleringen, men at det ikke kunne finnes dokumentasjon på at daværende eier ble tilskrevet direkte.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det ble opplyst at kommunen var i en prosess med digitalisering av planene og at arealet ville bli nærmere klarlagt når prosessen var ferdig. Kommunen opplyste at det var ca. 350 – 400 m² av kjøpers eiendom som var regulert til felles lekeplass (Fell).

Det synes å ha blitt sendt en e-post fra Protector Forsikring ASA 17.07.2013. Denne e-posten er ikke fremlagt for KFFE

Ved brev til selskapet datert 07.08.2013 opprettholdt kjøper kravet (**bilag 13**). Det ble anført at de dokumenter som var vedlagt salgsoppgaven ikke inneholdt noen opplysninger om hvor fellesområdene befant seg, og at det ikke ble gitt noe signal til kjøper om at deler av eiendommen var regulert til fellesområde. Av kjøpers brev hitsettes:

"... Det vises til tidligere korrespondanse, senest Deres mail av 17.07 d.å...

... Det understrekes igjen at ingen av de dokumenter som var vedlagt salgsoppgaven inneholdt noe som kunne gi grunnlag for å tro eller oppfordring til å undersøke nærmere om deler av tomta var avsatt til felles areal.

Kartutsnitt merket "Fell" er noe min klient først mottok fra Lier kommune den 22.mai d.å...

... I mail av 11.06 d.å fra eiendomsmegler [ikke fremlagt for KFFE] opplyses intet om min klient ble gjort kjent med at deler av tomten var regulert til fellesareal. Riktignok var reguleringen vedlagt salgsoppgaven, men denne inneholdt ingen opplysninger om hvor fellesområdet befant seg...

... Krav fremsatt i mitt brev av 24 05 d.å fastholdes fullt ut.

Det vil bli innhentet takst for beregning av beløpsmessig avvik...".

Selskapet avsto kjøpers krav ved brev datert 08.08.2013 (**bilag 14**). Av selskapets brev hitsettes:

"... Det vises til den fullstendige salgsdokumentasjonen som tidligere har blitt oversendt pr e-post og som deres klient har bekreftet å ha gjennomgått og gjort seg kjent med, jfr. kjøpekontraktens pkt. 14.

Vi har vanskelig for å se at denne dokumentasjonen ikke skal ha gitt deres klient opplysninger som gav grunnlag for å tro og oppfordring om å undersøke om deler av tomta var avsatt til fellesareal.

Herunder vises det til dokument med navnet "reguleringsplan 2". På den første tegningen i dette dokumentet, er det vedlagt en tegning hvor FELL1 er tydelig skravert på deres klients eiendom.

På side 2 er det under § 1 Generelt angitt hvilke formål området er regulert til. Under fellesområder er det oppgitt felles lekeplass (FELL1-FELL4).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

På bakgrunn av ovennevnte, bes det opplyst om det fastholdes fra deres side at deres klient ikke fikk opplysninger om forholdet det er reklamert over i forbindelse med salget...

... For ordens skyld presiseres det også at selskapet ikke finner grunnlag for å erkjenne ansvar i saken.”.

Ved brev datert 20.08.2013 anførte kjøper overfor selskapet at det klart forelå opplysningssvikt og at kjøper åpenbart hadde betalt for mye for eiendommen (**bilag 15**). Av kjøpers brev hitsettes:

”... Salgsdokumentene som De viser til er gjennomgått på nytt med klient. Kartet som De viser til er i en målestokk som gjør det nærmest umulig å forstå detaljer. Herunder er angitt gårds- og bruksnummer ikke leselig.

Det provoseres opplyst hvilke tidspunkt og på hvilken måte dette kartet ble forelagt for min klient.

Det antas at dette ikke var en del av salgsoppgaven som min klient forhold seg til da hun inngav det aktuelle bud på eiendommen. I salgsoppgaven er det fremhevet at tomtearealet er ca. 1 382 kvm på eiet tomt uten at det er nevnt noen begrensninger i bruken. Kartskissene som er vedlagt bekrefter opplysningene som ble gitt.

Hadde det vært noen begrensninger i bruken av tomten måtte dette i tilfelle tydelig ha kommet til uttrykk. Salgsoppgaven opplyser at eiendommen ligger i et meget barnevennlig område. At dette bl.a er fordi en vesentlig del av tomten var regulert til felles lekeareal sies det intet om.

Det må legges til grunn at opplysningene i salgsoppgaven er klart villedende og uriktige...

... Således er det åpenbart at den fremlagte takst ikke har reflektert begrensningen i bruken av tomtearealet. Den i taksten angitte markedsverdi – som også har gitt grunnlag for prisantydningen i salgsoppgaven, er således basert på vesentlige uriktige opplysninger.

Dette viser at min klient har betalt for mye for eiendommen.

Min klient har fått opplyst av en nabo at selgerne tidligere har vært i kontakt med kommunen med tanke på deling/bygging på tomta, men fått opplyst at dette ikke var mulig pga. reguleringsplanen. Det provoseres opplyst om dette er riktig. Under enhver omstendighet må det legges til grunn at selgerne, som selv kjøpte eiendommen i 2004 og som må antas å ha bodd der siden det tidspunkt, ikke kan høres med at de ikke var kjent med reguleringsplanen og de begrensninger denne la for bruken og utnyttelsen av eiendommen. De synes klart å ha gitt bevisst uriktige opplysninger i egenerklæringen...

... I kjøpekontrakten er det også vist til kopi av grunnbok, datert 15 12 2012 som er fremlagt for kjøper. Heller ikke grunnboken har opplysning om inngrep / heftelser som følge av reguleringsplan.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det må påregnes for kjøper at slike heftelser / inngrep er tinglyst. Manglende tinglysning gir kjøper signal om at heftelser som vesentlig begrenser bruken av eiendommen, ikke foreligger...

... Kjøper hadde derfor ingen oppfordring til å foreta ytterligere undersøkelser selv, herunder studere den fremlagte kartskisse som dessuten ikke er lett å forstå. Jeg imøteser tilbakemelding på når denne ble forelagt for kjøper og på hvilken måte, jfr. ovenfor... ”.

Takstmann Erik Raknes utarbeidet takstrapport/vurdering av tomteareal datert 24.09.2013 (**bilag 16**). Av rapporten hitsettes:

*” ... **Generelt***

Takstmann ble kontaktet av [kjøpers advokat] med ønske om en vurdering av tomtearealet som i dag er regulert til fellesareal/lek på ovennevnte eiendom.

Bakgrunnen for henvendelsen er at ny eier som kjøpte eiendommen i januar 2012, i ettertid har registrert at nedre del av eiendom på reguleringsplan er regulert til fellesareal/lek...

*... **Takstmannens vurderinger:***

... I salgsprosessen ble det fremlagt standard dokumentasjon i henhold til salgsprospekt som fremlegger opplysninger rundt eiendom, forhold rundt prisantydning, omkostninger og avgifter vedrørende kjøp samt enkel presentasjon av eiendommen.

Grunnlaget er basert på innhentede opplysninger fra Lier kommune.

Videre er det boligsalg rapport på eiendommen, som gir opplysninger om eiendommens størrelse og tilstandsrapport rundt bygningsmassen på eiendommen med angitte arealer.

Det fremkommer av dokumentasjonen at eiendommen har et areal på 1 381,5 m², og vedlagt i meglers opplysninger ligger også et kart hvor eiendommens ytre begrensninger er markert.

Eiendommens markedsverdi ble i boligsalg rapport (...) satt til kr. 2 700 000.

Ut fra kjøpekontrakt ser en at eiendommen ble solgt for 2 750 000.

Etter en gjennomgang av både boligsalg rapport og meglers prospekt kan en ikke se at det eksisterende reguleringsområdet har lagt noen begrensninger på aktuelle boligeiendom, eller at det fremkommer noen opplysninger i så henseende rundt dette.

Videre kan en heller ikke se at det i tidligere eiers egenerklæring har fremkommet opplysninger av denne karakter...

*... **Verdivurderinger:***

Takstmann har sett nærmere på eiendommen og det kan være flere innfallsvinkler i forhold til beregnings måte og grunnlaget.

Tomten er per i dag så stor at det på sikt kunne være mulighet til å fradele noe av tomten til utfyllende bebyggelse. Når dette arealet i dag er båndlagt via vedtak i reguleringsplan 30.10.1990, vil dette ikke være mulig å realisere.

Dagens tomtepris i området ligger i snitt på 1 450 000 for normal tomt på 550 – 850 m².

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ser en imidlertid på eiendommens verdivurdering på salgstidspunktet, er denne som tidligere nevnt satt til kr. 2 700 000. Dette tilsier en normalverdi for denne eiendom i forhold til tilsvarende i området. Ut fra min vurdering har en derfor i tidligere takstgrunnlag, ikke tatt høyde for at det er grunnlag for fradeling av egen tomt for utfyllende bebyggelse.

Takstmannen velger derfor ved sin verdiberegning å legge til grunn regulert tomteareal som er oppgitt til å være 350 – 400 m².

Ut fra en beregning med tomteareal og kvadratmeterpris i området, finner en at dagens regulerte areal på ca. 375 m² vil utgjøre en verdi på 420.000 kroner... ”.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev datert 25.09.2013 (**bilag 17**). I brevet bemerket selskapet:

” ... I megleropplysningene som var innhentet fra Lier kommune og vedlagt salgsoppgaven, er det bekreftet at eiendommen berøres av reguleringsplanen. Videre kommer det klart frem av det vedlagte kartet at tomten har et avgrenset område markert med ”FEL1”. På bakgrunn av de øvrige tegningene som var vedlagt salgsoppgaven, måtte deres klient klare å identifisere sin tomt ut fra tomtens utforming selv om det legges til grunn at gnr. og bnr. på dette kartet ikke var lesbart. Det at det var markert et FEL1 og senere spesifisert hva dette innebar, måtte også i seg selv gi deres klient en ekstra foranledning til å undersøke dette nærmere.

Denne side er av den oppfatning at deres klient ved nærmere undersøkelse av kartene i salgsoppgaven, måtte få grunnlag for å stille spørsmål ved de opplysningene som ble gitt om tomten og hvordan denne var berørt av reguleringsplanen.

Det side har på bakgrunn av ovennevnte også vanskelig for å se at opplysningene i salgsoppgaven måtte anses som klart villedende og uriktige. Derimot kommer det klart frem at tomten er berørt av reguleringsplanen og presisert hva det i dette tilfellet innebærer.

Når det gjelder henvisningen til at det ikke er gitt opplysninger om heftelser og servitutter, kan vi ikke se at det er vanlig at en slik betydning av reguleringsplanen vil være inntatt som en servitutt eller heftelse på eiendommen. Derimot vil det være naturlig at dette er inntatt i de opplysningene som kommunen har gitt om eiendommen og som deres klient hadde mulighet til å undersøke. Det bestrides at man som kjøper må kunne forvente at denne type begrensninger er tinglyst...

... Når det gjelder henvisningen til at dette forholdet har betydning for markedsverdien, kan vi ikke se at den foreliggende dokumentasjon dokumenterer dette.

Når det gjelder selgers kunnskap, har selger oppgitt at hun for mange år siden tok kontakt med kommunen for å kartlegge muligheten for å bygge på tomten. Selger fikk da tilbakemelding om at dette ikke var mulig fordi kommunen hadde flyttet vann- og avløpsledninger i forbindelse med utbygging i 1987. Selgers utbyggingsplaner kom derfor i konflikt med vann- og avløpsledningens nye

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

plassering og hadde ikke sammenheng med begrensningene i reguleringsplanen. På bakgrunn av dette bestrides det at denne dialogen med kommunen gav selger noen opplysninger med hensyn til at reguleringsplanen la begrensinger på bruken av eiendommen.

Det bemerkes også at for at dette arealet skal kunne tas i bruk som lekeområde/fellesområde må det settes i stand til slik bruk. Det er ikke kartlagt om dette kan utføres dersom deres klient som grunneier motsetter seg dette.

Det er også et spørsmål om den opprinnelige reguleringsplanen fremdeles er gyldig, når området ikke har blitt tatt i bruk i henhold til opprinnelig plan etter så lang tid.

På bakgrunn av dette, kan vi ikke se at forholdet utgjør en mangel, men at dette, slik vi ser det, er et forhold kjøper er informert om og kjente til på tidspunktet avtale om kjøp ble inngått, eller er i så nær sammenheng med det opplyste at det anses å være innenfor det som er avtalt mellom kjøper og selger, jf. §§ 3-1 jf. 3-10... ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 12.12.2013 (**bilag 18**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Når det gjelder anførsler i saken fra denne side viser jeg til det som vil ble fremlagt av ytterligere korrespondanse m. v... ”.

Prosessen hos KKFE ble imidlertid stoppet, da selskapet ville innhente ny takstrappert i saken. I perioden desember 2013 – mai 2014 deretter var det noe sporadisk kontakt mellom partene og KKFE (**bilag 19**). Korrespondansen hitsettes ikke.

Lyngbo AS utarbeidet takstrappert for selskapet datert 06.05.2014 (**bilag 20**). Av rapporten hitsettes:

*”... **Beskrivelse***

- 1. Eier opplyser ved befaring at hun etter overtagelse har fått opplysninger om at tomten skal være mindre enn de 1368 m2 som er opplyst i salgsoppgaven. Ved min befaring var området delvis inngjerdet.*

Det er i salgsoppgaven opplyst at ”På eiendommen er det tinglyst erklæring/avtaler som for eksempel rett for kommunen å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Vennlig ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse”.

Det fremgår av reguleringsplan og kart som er vedlagt salgsdokumentet at nederste delen av tomten mot [elva] er regulert til felles lekeområde. Arealet er på ca. 375, oppmålt på Lier kommunes nettsider.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Undertegnede har kontaktet Lier kommune (...) som bekrefter at område nederst på eiers tomt er regulert til felles lekeområde. Det opplyses videre at så lenge ingen opparbeider område til lekeplass, kan dette disponeres av eier som hageområde. Område som er avsatt til lekeplass kan ikke bebygges av eier.

En opparbeidelse av område til lekeplass medfører kostnader, noe en Velforening eller et sameielag må stå for. LK opplyser at når område skal opparbeides til lekeplass, må også arealet kjøpes av den/de som opparbeider lekeplassen, og overdras til den/de som skal stå for driften av lekeplassen.

LK opplyser videre som nevnt over at det ligger kommunale vann- og avløpsledninger over eiendommen ved tinglyst rettighet. For eventuell bebyggelse vil det være en sikkerhetssone på 4 meter til hver side for ledningene for nødvendig vedlikehold / utskifting.

LK opplyser også at den nederste delen av tomten ligger innenfor sikkerhetssonen for flom for [elva]. Dersom den delen av tomten skal bebygges til boligformål, må det påregnes forholdsvis store kostnader til geologiske utredninger, samt flomsikringstiltak. Her følger også store kostnader til omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger.

Oppsummert er tomten på nedsiden av boligen tilgjengelig for eier med de begrensninger som følger av de opplysningene som er gitt i salgsdokumentene... ”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post og brev datert 06.05.2014 (**bilag 21**), inkludert takstrappporten fra Lyngbo AS. I selskapets brev bemerket selskapet:

”... I vurderingen som Takstkjeden Drammen AS ved Erik Raknes har utarbeidet kan denne side ikke se at det er tatt stilling til at det er gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen om at deler av tomtens areal er regulert til lekeareal, selv om dette var skravert inn på kart som var vedlagt salgsoppgaven med vedlagt presisering av at ”FEL1” betød ”felles lekeareal”. Det er heller ikke vektlagt at det ble opplyst om at kommunen hadde rett til å anlegge vann- og kloakkledninger.

Raknes har videre lagt til grunn at det ville kunne være mulig å fradele deler av tomten, uten at det er fremlagt noen dokumentasjon for mulighetene til å få dette realisert. På bakgrunn av den foreliggende dokumentasjon fremstår dette derfor som en rent hypotetisk mulighet.

Derimot vises det til rapporten som Lyngbo AS (..) har utarbeidet. Det fremkommer av denne at det aktuelle arealet nederst på tomten ligger i et område som er registrert å være flomutsatt i kommunens registre. En eventuell utnyttelse av dette arealet krever at det foretar kostbare geotekniske løsninger og flomsikringstiltak. Denne side kan ikke se at klager har sannsynliggjort at det vil være mulig å utnytte arealet på en slik måte som utgjør grunnlaget for kravet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det vises til rapporten som Lyngbo har utarbeidet og anføres på bakgrunn av den foreliggende dokumentasjon at det aktuelle arealet vil kunne utnyttes for klager med de begrensninger som denne fikk opplysninger om ved kontraktsinngåelse.

Vi kan heller ikke se at Raknes, som ikke til daglig jobber med taksering av eiendommer og som ikke har fremlagt noen dokumentasjon for de gjennomsnittlige tomtepriser i området, har foretatt en verdivurdering av tomteverdien som kan legges til grunn.

Derimot har takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten kommet til at den tekniske verdien av bygningene her utgjør kr. 2 510 000,- og at markedsverdien for eiendommen utgjør kr. 2 700 000,-. Den totale tomteverdien utgjør da kr. 190 000,-. Verdien av 375 kvm utgjør etter dette kr. 51 555,- ... ”.

Kjøper oversendte ytterligere merknader til KKFE i brev datert 15.05.2014 (**bilag 22**). Av kjøpers brev hitsettes:

”... Av protectors forsikrings brev av 06 05 d.å har selskapet vist til fremlagt rapport fra Lyngbo AS. I denne rapporten fremkommer det igjen nye og vesentlige opplysninger som burde vært fremlagt i salgsprosessen.

Det fastholdes derfor at salgsoppgaven m/vedlegg ikke inneholdt opplysninger som naturlig kunne bevirke at min klient burde forstå at det var restriksjoner på bruk av eiendommen eller opplysninger som burde bevirke at hun selv, før bud ble gitt, foretok undersøkelser omkring dette i Lier kommune... ”.

Selskapet opplyste i e-post til KKFE av 15.05.2014 (**bilag 23**) at selskapet opprettholdt standpunktet om at det ikke forelå en mangel, og ba om orientering om andre forhold ble omfattet av klagen.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 28.05.2014 (**bilag 24**). Sekretariatet kom frem til at dersom kjøper nøyde hadde studert situasjonskart og reguleringskart som fulgte salgsoppgaven, ville det ha fremstått som klart for kjøper at deler av eiendommen var regulert til felles lekeområde. Eiendommen var derfor i tråd med det avtalte i henhold til avhendingsloven § 3-1. Sekretariatet bemerket at øvrige forhold ikke ble behandlet, og at disse måtte gjøres til en egen sak ved en reklamasjon til selskapet. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”... Sekretariatet oppfatter at klagen kun gjelder reguleringen knyttet til den nederste del av eiendommen. Dersom det foreligger andre forhold må disse gjøres til en egen sak ved reklamasjon til Protector Forsikring ASA.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I denne saken var det i salgsoppgaven to kart over eiendommen. Det ene var et situasjonskart og det andre var reguleringskart. I de skannede utgaver som KKFE har fått seg forelagt er kartene litt utydelige. Det er ukjent om kartene var mer leselige i den fysiske salgsoppgaven.

Sekretariatet oppfatter de samlede opplysninger i salgsoppgaven som noe uklare/ motstridende, i og med at selger ikke har opplyst om reguleringen i egenerklæringsskjemaet og kartene fremstår som noe utydelige. Imidlertid finner sekretariatet at det, ved å studere kartene så nøye som man må forvente at alminnelige kjøpere bør gjøre, fremstår som klart at deler av eiendommen er regulert til felles lekeområde.

Eiendommen er følgelig i tråd med det avtalte i henhold til avhendingsloven § 3-1. Det foreligger dermed ingen mangel ved eiendommen.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved brev datert 25.06.2014 (**bilag 25**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Det gjøres gjeldende at Klagekontorets avgjørelse er feil.

Saken gjelder manglende informasjon fra selger og salgsoppgave fra eiendomsmegler om opplysninger av vesentlig verdi, nemlig reguleringsplan som vesentlig reduserer anvendelsen/bruken av deler av tomten på eiendommen...

... Faktum er at selger i egenerklæringen har krysset av nei for kjennskap til reguleringsplan for eiendommen. Dernest har eiendomsmegler i salgsoppgave, ikke gjort det kjent at det skal foreligge reguleringsplan som begrenser bruken av eiendommen. Dette fremkommer eller reflekteres heller ikke i boligsalgsrapport som var vedlegg til salgsoppgaven.

Det er således på det rene at selger ikke har overholdt sin opplysningsplikt, jfr. avhendingsloven § 3-7 og § 3-8. Dernest er det på det rene at opplysning om reguleringsplan som begrenser bruken av en eiendom skulle vært fremhevet i salgsoppgaven. Under salgsoppgavens opplysninger under ”regulering” er det opplyst at eiendommen ligger i et område regulert til bolig, hvilket signaliserer for en kjøper at det ikke er grunnlag for selv å foreta undersøkelser i så henseende. I megleropplysninger i salgsoppgaven er det lagt ved grunnkart som heller ikke viser noen begrensninger i bruken. Dette var kun mulig å finne ut av ved å studere kart, vedlagt en reguleringsplan og ved å finne hva ”Fell” betyr ved å gå nærmere inn i reguleringsplanens bestemmelser. For kjøper (som for Klagekontoret) var det aktuelle reguleringskartet dessuten lite tydelig.

En kjøper må kunne forholde seg til at megler har gitt alle relevante opplysninger om eiendommen, jfr. eiendomsmeglingslovens § 6-7 nr 1 og 2.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

På kjøpstidspunktet forelå således ingen opplysninger som signaliserte for en kjøper at det var grunn til selv å foreta undersøkelser for å finne ut om eiendommen var underlagt begrensninger i forhold til en reguleringsplan. Kjøper må alene kunne forholde seg til opplysningen i salgsoppgaven om at eiendommen lå i et område regulert til bolig. Det må være en klar forsømmelse fra meglers side at aktuelle begrensninger i var tatt med under opplysninger i salgsoppgaven om regulering.

Klagekontoret mener at kjøper selv burde ha studert reguleringsplanen for å ha visshet om at denne hadde betydning for eiendommen.

Dette gjelder i vesentlig grad mer for eiendomsmegler som profesjonell aktør ved sin undersøkelses- og informasjonsplikt i forbindelse med eiendomsmeglingslovens § 6-7.

Det gjøres gjeldende at kjøper har overholdt sin undersøkelsesplikt.

Det foreligger et min oppfatning klart brudd på opplysningsplikt fra selger / eiendomsmegler. Under enhver omstendighet vises det til avhendingslovens § 3-9.

Det fastholdes etter dette at det foreligger en mangel som gir grunnlag for økonomisk kompensasjon til kjøper i form av prisavslag, erstatning, eventuelt heving av kjøpet... ”.

Ved e-post til KFE datert 18.08.2014 (**bilag 26**) bemerket selskapet at de ikke hadde ytterligere kommentarer i saken.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det forhold at deler av eiendommen er regulert til felles lekeområde utgjør en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.