

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 016

08.10.2007

Saken omhandler: Brudd på opplysningsplikten, (avhl. § 3-7)

Enebolig bygd i 1964 ble 07.06.05 solgt "som den er" for kr. 2.200.000,- . Overtakelse fant sted 01.07.05. Kjøper reklamerte høsten 2005 over at det forelå byggeplaner på nabotomten, og anførte at selgerne hadde brutt opplysningsplikten, jfr. avhl. § 3-7. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelse at det skulle bygges en enebolig på nabotomten mot vest. Hun mener selger visste om dette, men unnlot å opplyse om det. I salgsdokumentasjonen er det krysset av "nei" i punkt hvor det spørres om selger kjenner til reguleringsplaner m.m. som har betydning for eiendommen, mens i feltet for tilleggsbemerkninger fremkommer det at det planlegges påbygg på eksisterende hus på naboeiendommen mot nord, men som ikke vil være til sjenanse for beboerne i Moreneveien 24. Det forelå ingen opplysninger i salgsdokumentasjonen at det var planer om bygging på den utskilte nabotomt mot vest. Selskapet avviste ansvar for forholdet under henvisning til at selger ikke hadde kunnskap om utbyggingsplanene og dermed ikke hadde holdt tilbake opplysninger. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca. kr. 150.000,- til kr. 300.000,-

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til, er hvorvidt det påklagde forhold representere en mangel ved eiendommen ved at det er holdt tilbake negative opplysninger om eiendommen, jf avhendingslovens § 3-7. I henhold til bestemmelsen foreligger det en mangel ved eiendommen dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold han kjente/måtte kjenne til, som kjøper hadde grunn til og regne med å få, og den tilbakeholdte opplysning må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Selger hadde faktisk kjennskap til at det ved siden av hans eiendom eksisterte en utskilt, ubebygd tomt som var regulert til boligformål. Ut fra opplysningene i saken, legger nemnda i sin vurdering til grunn at han ikke var kjent med de konkrete byggeplanene på denne tomten.

Spørsmålet er etter dette hvorvidt kjøper hadde grunn til å regne med å få opplyst at det ved siden av salgseiendommen eksisterte en ubebygd tomt som var regulert til boligformål.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda er av den oppfatning at en kjøper ikke kan regne med å få opplysninger som selgeren med god grunn kan gå ut fra at allerede er kjent for kjøper. Nemnda finner støtte for dette synspunkt i forarbeidene, jf. Ot.prp. nr 66 (1990-1991) s. 89.

Ut fra eiendommens beliggenhet var det for klager på det rene at den befant seg i et område regulert til boligformål. Dette fremgikk også klart av salgsdokumentasjonen.

Etter nemnda sitt syn ville situasjonen til klager ikke vært en annen om det ikke var skilt ut en egen tomt på dette tidspunkt. Eiendommen lå i et område regulert for boligformål og en kjøper må i et slikt tilfelle alltid være forberedt på at ledig areal vil kunne bli bebygd i henhold til den eksisterende reguleringsplan. Det legges i vurderingen også vekt på at tomten var skilt ut allerede i 1998 og hadde ligget brakk i 7 år forut for salgstidspunktet.

KFE finner etter dette at den manglende opplysning om den utskilte tomt ikke utgjør en mangel etter lovens § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Enebolig oppført i 1964 ble sommeren 2005 solgt "som den er" for kr 2 200 000,-, jfr. kjøpekontrakt av 07.06.2005 (**Bilag 1**).

Fra selgers egenerklæringsskjema (**Bilag 2**) fremgår det at selger ved spørsmål om han kjenner til reguleringsplaner m.m. som har betydning for eiendommen, har svart nei. I felt for tilleggsbemerkninger har selger opplyst: *Nabotomten (Mot Nord), her planlegges det et påbygg på eksisterende hus. Dette vil ikke sjenere beboerne i Moreneveien 24.*"

Kjøper overtok eiendommen 01.07.05 og den 09.11.05 ble det fremmet reklamasjon fra kjøper for manglende opplysninger fra selger knyttet til utbygging på naboeiendommen, ved brev fra advokat Skjalg Grindstad (**Bilag 3**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet aviste at de hadde hatt kjennskap til den planlagte byggingen på nabotomten utover det opplyste og selskapet avsto derfor kravet i brev av 05.12.05 (**Bilag 4**).

Kjøper fastholdt sitt krav via advokat i brev av 25.04.2006 (**Bilag 5**). Vedlagt brevet fulgte nabovarsel vedrørende delingstillatelse og oppføring av bolighus datert 22.05.1998. Varselet var kvittert av selger. Vedlagt fulgte også takst utarbeidet av Akershus Taksering. Fra taksten hitsettes: *"På takseringstidspunktet 3. februar 2005 var eiendommen usjenert i forhold til innsyn fra naboer (i vest). Etter taksering er fjernet busker og trær. Dette kan vanskelig anses for å utgjøre en generell ulempe for eiendommen.*

Av igangsettelsestillatelsen fra Lunner Kommune fremkommer bla. at mønehøyde på planlagt bygningen vil bli ca 7,9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tomten som skal bebygges utgjør en "liten kolle". Det synes for meg som om et bygg med en slik mønehøyde, plassert på denne tomten ikke vil falle naturlig inn i den øvrige bebyggelse. Det synes for meg å være sannsynlig at boligen vil kunne oppleves for eiendommen Moreneveien 24 som "gjenboer", og at innsyn vil kunne være til ulempe. Det vil også være til ulempe hva angår utsyn fra Moreneveien. Dette har jeg likevel ikke tillagt vekt, da det var lite utsyn fra eiendommen også tidligere grunnet busker og trær.

Takstmannen konkluderte deretter med at byggingen av de planlagte hus, ville medføre en redusert omsetningsverdi i størrelsesorden kr 150 000 – 300 000,-.

Selskapet avviste ansvar i brev av 19.05.2006 (**Bilag 8**). Det ble der vist til at kjøper ble informert muntlig om dette forhold på visning. Selger var av den oppfatning at det ikke ville bli bygget på eiendommen da de hadde hørt det var umulig å bygge vei dit. Da de ikke hadde hørt noe på 7 år, la de til grunn at det ikke ville skje noe på naboeiendommen. Selskapet viste til at kjøper var kjent med dette i det hun i en konsesjonssøknad hadde skrevet: *"Jeg kjøpte stedet og etter å ha forsikret meg om at det ikke kunne bygges på Bates tomt. Det kunne ikke bygges der for det gikk ikke an å legge vei dit sa de."*

Selskapet påpekte videre at *"...nabovarsel om delingstillatelse ikke er et endelig vedtak om at deling er utført. For at så skal skje, må det etter delingsloven avholdes kart- eller delingsforretning. Alle tilstøtende eiendommer skal blant annet innkalles, jf delingslovens § 1-3, og vedtak om gjennomført delingsforretning, jf delingslovens § 2-2, skal sendes partene. Lunner kommune kan ikke se av sine arkiver at slike dokumenter er sendt vår forsikringstaker.*

I nabovarslet av 22.06.98 (**Bilag 6**) framkommer at gnr. 173, bnr. 81 søkes delt og at den fradelte eiendommen skal benyttes til bolighus. I tiden etterpå ble det ikke foretatt noe på denne eiendommen.

Kjøpers advokat tilskrev selskapet i brev av 13.06.2006 (**Bilag 7**). Vedlagt brevet fulgte kopi av protokoll for kartforretning avholdt på den gjeldende eiendom den 06.07.1999. Av denne fremgikk det at selger hadde deltatt på kartforretningen som viste delingen av tomten. Selskapet ble på denne bakgrunn bedt om å endre sitt tidligere inntatte standpunkt.

Selger kommenterte ovennevnte brev i brev av 15.06.2006 (**Bilag 8**). I brevet opplyste de at det kun var de eksisterende grenser som ble målt under kartforretningen. De bestred videre at de fikk seg

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

forelagt Tegningen over den utskilte tomten og anførte at de ikke hadde sett denne før ved oversendelsen.

Selskapet fastholdt sitt syn i brev til klagers advokat av 15.06.2006 (**bilag 9**). Vedlagt brevet fulgte redegjørelse utarbeidet av selger. I brevet fra selskapet ble det blant annet vektlagt at kjøper på selvstendig grunnlag burde foretatt nærmere undersøkelser dersom det var spesielt viktig at eiendommen lå usjenert og fri for innsyn. Fra brevet hitsettes:

"Man har ingen garanti om at all kunnskap om eventuelle utbygging av nærmiljøet verken er kommet til selger eller meglers kunnskap. Når det gjelder tomtekjøp gjør vi oppmerksom på at man uansett ikke har noen garantier for at naboer ikke vil bygge på i fremtiden eller fjerne busker og trær på sin eiendom som hindrer innsyn. Din klient ble også oppfordret til å undersøke eiendommen i salgsdokumentasjonen, jf avhendingslovens § 3-10. Dersom opplysningen om nabotomten fremstod som uklar, ville en telefon til enten kommunen eller naboen kunne brakt forholdene på det rene. Opplysningen var uansett av en slik karakter at det for din klient var grunn til bekymring."

Av den vedlagte redegjørelse fra selger, fremgikk det at det var sendt ut et nabovarsel medio september 2005, etter at kjøper hadde overtatt eiendommen. Av dette skal det ha fremgått at det på naboeiendommen mot vest skulle anlegges vei og bygges hus, samt garasje. Dette nabovarsel ble sendt selger, da kjøper ikke var oppført på listen over mottakere jfr. brev fra selger til statsautorisert eiendomsmegler Kjølberg.

Saken ble deretter klaget inn for FKK. I brev til selskapet av 03.01.2007, (**Bilag 10**), la FKK til grunn at mulig bygging på nabotomten var et forhold selger hadde plikt til å opplyse interessenter om. Videre fremgår det:

"Jeg er imidlertid i tvil om ikke også eldre fradeling av tomt og nabovarsel om bygging er omstendigheter av en slik karakter at det må være rimelig å bringe det videre til kjøper, sel om selger selv ikke tror det blir noe av planene."

FKK ba om selskapets tilbakemelding på ovennevnte synspunkt, hvilket ble besvart av selskapet i brev av 19.01.2007 (**Bilag 11**). Selskapet anførte at det på avtaletidspunktet eller overtakelse forelå planer om å bebygge nabotomten. Nabovarslet om bygging ble først sendt ut medio september 2005, ca 2 ½ måned etter overtakelse fant sted. Fra brevet hitsettes videre:

"På avtaletidspunktet, var det kun utskilt en tomt på naboeiendommen og denne utskillelsen lå langt tilbake i tid uten at det i ettertid hadde skjedd noe mer. Etter vår oppfatning, faller utskillelsen heller ikke inn under "omstende ved eiendommen" jf. avhl § 3-7, da utskillelse av en tomt ikke automatisk medfører at tomten vil bli bebygd. Hva en eier av en tomt velger å gjøre, har man ingen garantier for og som nabo kan man kun avvente et eventuelt nabovarsel. Selv om tomten ikke hadde blitt utskilt, hadde man uansett således ikke kunnet hindre en senere utskillelse og/eller bebyggelse."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagers advokat imøtegikk selskapets synspunkter i brev av 26.01.2007, (**Bilag 12**). Blant annet ble det vist til at: *"Det følger eksplisitt av søknad av 22.06.98 at den fradelte parsell skal benyttes til bolig. Jeg vedlegger i den anledning gjenpart av nabovarsel kopi av "Gjenpart av nabovarsel" av 22.06.98, hvor det fremkommer at gnr. 173, bnr. 83 skal benyttes til bolighus. Nabovarselet er personlig kvittert mottatt av Odd Arne Rustad. Hvordan man da fortsatt kan hevde at det ikke før handelen forelå planer om bygging på den aktuelle nabotomt, er komplett uforståelig."*

Videre ble det fremholdt at forholdet åpenbart var å anse som omfattet av egenerklæringsskjemaets punkt 12. Det ble også fastholdt at begrepet "omstende" i avhendingslovens § 3-7 omfattet forhold som i foreliggende sak. Det ble i denne sammenheng vist til dom avsagt av Borgarting Lagmannsrett av 28.10.99, som fastslo at planlagt utbygging av loft over den solgte leilighet var å anse som "omstende" etter nevnte bestemmelse.

Selskapet tilskrev FKK i brev av 09.02.2007 (**Bilag 13**) å ba om en skriftlig redegjørelse fra klager om på hvilket grunnlag hun i sin konsesjonssøknad skrev *"Jeg kjøpte stedet og etter å ha forsikret meg om at det ikke ville bli bygget på Bates tomt. Det kunne ikke bygges der fordi det gikk ikke an å legge vei dit sa de."*

Klager tilskrev via sin advokat FKK i brev av 12.03.2007 (**Bilag 14**). Det ble der nærmere redegjort for hvorfor klager fant akkurat denne eiendommen interessant. Hva gjaldt uttalelsen i konsesjonssøknaden refererte denne seg til opplysninger klager hadde fått fra selger.

Vedlagt brevet fulgte også bilder av det påbygg selger hadde gjort oppmerksom på i egenerklæringsskjemaet og som etter det opplyste ikke ville sjenere nærværende eiendom. Bildet viste at påbygget var på to fulle etasjer som også hadde altan i 2. etg. som ga innsyn i klagers kjøkken. Påbygget utgjorde etter klagers syn selve hovedhuset. Etter klagers skjønn viste dette *"... at det er et betydelig avvik mellom faktum og den virkelighet som Rustad har beskrevet, også for dette forhold."*

Vedlagt fulgte også et brev fra Åke Miltid, venn av klager. Avbrevet fremkommer det at også de var på visning av eiendommen, men heller ikke de fikk opplysninger om den forestående utbygging gi vest.

KFE bes ta stilling til hvorvidt selger må anses for å ha misligholdt sin opplysningsplikt overfor klager slik at forholdet representerer en mangel etter avhendingslovens § 3-7, samt hvor stort et eventuelt prisavslag vil være.