

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 162 10.12.09

Saken omhandler: Rivingspålegg fra kommunen, avhl. § 3-7.

Enebolig oppført i 1981, ble i november 2006 solgt ”som den er” for kr. 4 200 000,-. Overtakelsen fant sted 02.04.2007. I juni 2007 ble eiendommen solgt videre av kjøper. Kjøpesummen var da kr. 4 700 000,-. I forbindelse med videresalget ble det avdekket at det forelå et kommunalt rivningspålegg vedrørende garasjen fra 1981, og at det hadde vært en prosess i perioden 1983-1988 mellom selger og kommunen hvor forholdene knyttet til garasjen hadde blitt forsøkt avklart. Deler av garasjen var plassert på kommunalt friområde, og det forelå fortsatt et rivningspålegg på garasjen. Dette forholdet måtte opplyses om i videresalget til budgiverne. Kjøper fremmet reklamasjon overfor selger og anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Megler som forestod videresalget uttalte at differansen i eiendommens verdi med og uten skade utgjorde kr. 250 000 til 300 000,-. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at kjøper ikke kunne regne med å få opplysninger om et rivningspålegg som ikke hadde blitt fulgt opp på 19 år. Det ble videre anført at en slik opplysning ikke ville virket inn på partenes avtale. Kjøper påklaget selskapets avgjørelse, og etter nok et avslag ble saken klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Det ble krevd prinsipalt erstatning for det økonomiske tapet, subsidiært prisavslag tilsvarende verdireduksjonen på eiendommen. Sekretariatet kom til at rivningspålegg fra kommunen utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7, og at det var grunnlag for å tilkjenne kjøper et forholdsmessig prisavslag pålydende kr. 200 000 – 250 000, som tilsvarte verdireduksjon på eiendommen som følge av rivningspålegget. Sekretariatet kom videre til at det var rettslig grunnlag for å tilkjenne kjøper erstatning for juridisk bistand i forbindelse med mangelen, jf. avhl. § 4-1. Kjøpers advokat har bedt om at saken oversendes Klagenemnda for Eierskifteforsikring ettersom selskapet har gitt uttrykk for at de på nåværende tidspunkt ikke ønsker å følge sekretariatets avgjørelse.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 200 000 – 250 000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder mangelsspørsmålet, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med sekretariatets uttalelse av 04.08.09. Avgjørelsen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Hvor stor den markedsmessige prisreduksjon på eiendommen har vært som følge av mangelen, fremstår som noe usikkert i saken. Dokumentasjonen i saken gir et dårlig grunnlag for å ta endelig standpunkt til dette.

Hva gjelder erstatningskravet knyttet til juridisk bistand, bemerker nemnda at hjemmelen for erstatning er avhendingsloven § 4-14, jf. § 4-5, ikke § 4-1 slik det fremgår av sekretariatets uttalelse. For øvrig er nemnda enig i sekretariatets vurdering.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-521

Enebolig ble i november 2006 solgt "som den er" for kr. 4 200 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

Forut for avtaleinngåelsen fikk kjøper seg forelagt blant annet salgsoppgave m/ egenerklæringsskjema og boligsalgsrapport datert 03.11.2006 (**bilag 2**). I boligsalgsrapporten (**bilag 2**) fremgikk det at boligen hadde to garasjer, en oppført i 1981 og en oppført i 1996. I selgers egenerklæring (**bilag 2**) opplyste selger blant annet:

"Når kjøpte du boligen? Svar: 1981.

Hvor lenge har du bodd i boligen? Svar: 25 år.

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

Kjøper overtok boligen 02.04.2007 (**bilag 1**). Eiendommen ble solgt videre av kjøper 25.06.2007. Kjøpesummen var da kr. 4 700 000,-, jf. kjøpekontrakt (**bilag 3**). Det ble i anledning salget utarbeidet nytt salgsprospekt med tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**). I salgsprospektet ble prisantydningen av megler satt til kr. 4 990 000,-.

I forbindelse med salget ble det avdekket at det forelå et kommunalt rivningspålegg vedrørende garasjen fra 1981, og at det hadde vært en prosess i perioden 1983-1988 hvor forholdene knyttet til garasjen hadde blitt forsøkt avklart. Deler av garasjen var plassert på kommunalt friområde. I brev fra Sola Kommune til kjøper datert 19.07.2007 (**bilag 5**) fikk kjøper opplyst følgende:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"I forbindelse med nytt kartverk registreres det at den del av din garasje som står ulovlig oppført på kommunalt friområde ikke er fjernet (se oppmåling på vedlagte plankart). Det ble av Sola kommune allerede i 1988 besluttet at den skulle fjernes.

Vi ber om tilbakemelding innen 3 uker hvor De bes redegjøre for omstendighetene i saken og innen hvilken frist garasjen kan reduseres til lovlig størrelse."

Vedlagt kommunens brev fulgte plankart og korrespondanse mellom selger og Sola kommune i perioden 1983-1988 (**vedlagt bilag 5**). Blant korrespondansen var vedtak fra kommunestyret i Sola fattet 21.06.1984 om at garasjen stod ulovlig oppført på kommunens eiendom. Selger ble gitt en 3 måneders frist til å fjerne det ulovlige byggverket, og etter en del brevveksling mellom partene fattet kommunestyret nytt vedtak 19.03.1985 hvor ovennevnte vedtak ble opprettholdt. Selger henvendte seg igjen til kommunen med forslag om en annen løsning, men rivingspålegget ble opprettholdt i nytt vedtak i 1988.

I brev fra Sola kommune til kjøper av 21.08.2007 ble det gitt en frist til å etterkomme rivingspålegget til 01.11.2007 (**bilag 6**).

I brev av 03.10.2007 reklamerte kjøper v/advokat over garasjen til selger, og anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 (**bilag 7**). Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"I slutten av 2006 solgte du ovennevnte eiendom til [kjøper]. [Kjøper] foretok nylig videresalg av eiendommen. I denne forbindelse ble det avdekket at en del av garasjen som tilhører boligen på eiendommen er plassert på kommunalt friområde. Dette forholdet unnlot du å opplyse om da du solgte eiendommen til [kjøper] i 2006.

Det foreligger en mangel i medhold av avhendingslova § 3-7 i det du unnlot å gi opplysninger om omstendigheter ved eiendommen som du kjente eller måtte kjenne til, og som [kjøper] hadde grunn til å regne med å få. Det er videre på det rene at det har hatt innvirkning på kjøpsavtalen at opplysningene om omstendighetene ved garasjen ikke ble gitt..."

Den samme reklamasjon ble fremsatt overfor Protector Forsikring ASA ("selskapet") i brev av 02.11.2007 (**bilag 8**).

Selger uttalte seg om kjøpers reklamasjon i brev til selskapet datert 29.11.2007 (**bilag 9**). Her opplyste selger:

"... Vi kjente til at garasjen delvis var oppført inn på kommunens friareal. Dette ble kjent av brev sendt oss 9 august 1983 fra Sola kommune. Etter en del kommunikasjon mellom oss og Sola kommune hvordan dette skulle løses, mottok jeg brev fra Sola kommune 6. oktober 1987. Her gir de meg 14 dagers frist til uttalelse i saken, hvor jeg gjør tiltak med delvis rivning og tilskriver kommunen 19 oktober 1987 om saken kan vurderes på nytt pga videre rivnings omfang. Foreslår også bytterareal

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

eller økonomisk belastning. Dette brev ble sendt Rådmannen i Sola med kopi til Bygningsrådet. Dette brev fikk jeg aldri svar på. Derfor regnet jeg saken som avsluttet og aldri tenkt på den siden ... Angående informasjon om dette til kjøper, var det for oss ingenting å informere om da det ikke var noen sak. Under kontraktsforhandlinger mellom oss, kjøper og EM1, var det liten eller ingen kommunikasjon ... Jeg anser det som beklagelig at dette kommer opp som en sak nå, etter nesten 20 år, og ser det hele som en kommunikasjonssvikt innad i kommunen. Jeg burde fått dette brev i 1987 og fått anledning til å rette opp forholdet... ”.

Rivingspålegg på garasje ble ikke kjent for kjøper ved videresalget før etter at prisantydning i salgsprospektet hadde blitt satt til kr. 4 990 000,-. Det ble imidlertid i salgsprospektet under punktet ”Diverse” opplyst at del av garasjen på sør på eiendommen stod oppført på kommunalt friområde (se bilag 4). I e-post datert 18.04.2008 uttalte eiendomsmegler Khurem Khan seg om forholdene ved videresalget, og om eiendommens verdi med og uten skaden (bilag 10). Av e-posten hitsettes:

” ... Prisantydningen på eiendommen er basert på en verdivurdering foretatt før en ble klar over kommunens rivningsvedtak. Prisantydningen ble ikke endret etter at en ble klar over rivningsvedtaket, da en ble kjent med denne heftelsen umiddelbart før prospektet skulle trykkes i forbindelse med salgsprosessen. En er imidlertid av den oppfatning at heftelsen er en verdiforringelse på eiendommen, og at det på salgstidspunktet var en differanse i eiendommens verdi, med og uten skaden, som utgjorde kr. 250 000 – 300 000,-.”

Kjøpers advokat opprettholdte reklamasjonen i brev av 28.04.2008 (bilag 11). Her ble det anført:

” ... Som anført fra vår side var rivningsvedtaket noe selger ... kjente eller måtte kjenne til da han solgte eiendommen til [kjøper] i november 2006...

... Rivningsvedtaket er en heftelse som innebærer en verdiforringelse på eiendommen. Det har således en negativ innvirkning på kjøpesummen ved videresalget av eiendommen.

I forbindelse med videresalget ble prisantydningen fastsatt til kr. 4.990.000. Prisantydningen var basert på en verdivurdering av eiendommen som ble foretatt før en ble klar over kommunens rivningsvedtak. I følge eiendomsmegler ble ikke prisantydningen på eiendommen endret i prospektet etter at en ble klar over rivningsvedtaket, i det en ble kjent med denne heftelsen umiddelbart før prospektet skulle trykkes.

På salgstidspunktet var eiendomsmegler imidlertid utvilsomt av den oppfatning at rivningsvedtaket innebar en betydelig verdiforringelse på eiendommen på om lag kr. 250.000 – 300.000. Jeg viser til uttalelse fra eiendomsmegler Khurem Khan i e-post datert 18.04.08. En mener derfor at det er dette som er verdireduksjonen på eiendommen som følge av rivningsvedtaket.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

På denne bakgrunn godtok [kjøper] en kjøpesum på kr. 4.700.000. Dette samsvarer godt med den verdivurderingen som eiendomsmegler har foretatt av eiendommen når en tenker rivningsvedtaket borte.

[Kjøper] krever erstatning for det økonomiske tapet på kr. 290.000 som han ble påført ved videresalget, som følge av rivningsvedtaket på eiendommen. Subsidiært kreves det prisavslag i den avtale kjøpesummen mellom [kjøper] og [selger], tilsvarende verdireduksjonen på boligen, jf. ovenfor. I tillegg krever [kjøper] erstatning for utgifter til juridisk bistand i forbindelse med mangelskravet overfor selger... ”.

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 03.07.2008 (**bilag 12**). Av selskapets avslag hitsettes:

”... Det medfører riktighet at [selger] fikk et pålegg om riving i 1983. Selger prøvde å få til en løsning med kommunen for å slippe å rive garasjen, hvoretter kommunen behandlet saken på nytt ved flere anledninger. Det siste brevet i anledning saken ble sendt til kommunen i oktober 1987, hvor [selger] atter en gang foreslo et makeskifte eller en økonomisk kompensasjon til kommunen. [Selger] fikk ikke svar på dette brevet, og slo seg til ro med at kommunen ikke forfulgte saken videre. Det gikk så mye som 19 år uten at [selger] hørte noe fra kommunen. På grunn av passivitet fra kommunen, slo [selger] seg til ro med at kommunen ikke opprettholdt.

Selgers opplysningsplikt omfatter kun omstendigheter ved eiendommen som kjøper kunne regne med å få, jfr avhendingsloven § 3-7. Et gammelt pålegg som ikke har blitt fulgt opp på 19 år, anses ikke å være noe som faller inn under det en selger plikter å opplyse om...

... For det tilfelle at det likevel skulle falle inn under selgers opplysningsplikt, er vår vurdering at det likevel ikke er en mangel, da innvirkningskriteriet ikke kan anses oppfylt.

[Kjøper] kjøpte eiendommen for kr. 4.200.000, og solgte den for kr. 4.700.000. Han har således hatt en fortjeneste på kr. 500.000, noe som prosentmessig ligger innenfor den normale verdistigningen for eneboliger i Stavanger i perioden november 2006 til juni 2007. Deres klient kunne på kjøpetidspunktet ikke forvente å få en fremtidig verdistigning som var høyere enn det boliger flest fikk i dette området.

Vi kan således ikke se at en eventuell misligholdt opplysningsplikt har innvirket på avtalen, og det foreligger ingen mangel etter avhendingslovens § 3-7...

... Selv om det skulle ha foreligget en mangel etter avhendingslovens § 3-7, er et prisavslag likevel betinget av at det forelå en verdiforringelse av boligen på det tidspunktet Deres klient kjøpte boligen. Vi finner det ikke bevist at eiendommen ville hatt en lavere verdi på kjøpetidspunktet, november 2006, dersom det hadde vært opplyst om kommunens gamle vedtak fra 80-tallet. Det er således ikke grunnlag for et prisavslag etter avhendingslovens § 4-12.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjelder kravet om erstatning forutsetter dette at det foreligger mangel, og at de alminnelige erstatningsvilkår er oppfylt. Vi kan ikke se at verken skyldkravet eller kravet om økonomisk tap er oppfylt... ”.

Kjøpers advokat opprettholdte kjøpers krav i brev av 10.09.2008 (**bilag 13**). Kjøper var uenig i selskapets standpunkt og anførte:

”... Etter avhl. § 3-7 er det tilstrekkelig at [selger] måtte kjenne til kommunens rivningsvedtak. Det oppstilles altså ikke krav om positiv kunnskap om at rivningsvedtaket fremdeles hvilte på eiendommen. I følge rettspraksis vil vilkåret være oppfylt dersom selgeren ikke har noen rimelig unnskyldning for sin uvitenhet.

Selv om [selger] hadde slått seg til ro med at kommunen ikke ville forfølge saken videre, gav kommunen flere ganger på 1980-tallet klart uttrykk for at rivningsvedtaket ble opprettholdt. Han har således ingen rimelig unnskyldning for sin uvitenhet om rivningsvedtaket på salgstidspunktet. Kunnskapskravet i § 3-7 må derfor anses oppfylt.

I alle tilfeller var rivningsvedtaket et forhold [selgers] eiendomsmegler, Eiendomsmegler 1 Sola, åpenbart burde blitt oppmerksom på i forbindelse med salgsprosessen. Ved en enkel henvendelse til kommunen, eller ved en nærmere studering av selgers dokumenter vedrørende eiendommen, ville megleren blitt gjort kjent med rivningsvedtaket som heftet på eiendommen. Heller ikke [selgers] eiendomsmegler har dermed noen rimelig unnskyldning for sin uvitenhet...

... Videre fremstår det som åpenbart at [kjøper] hadde grunn til å regne med å få opplysninger om kommunens rivningsvedtak på eiendommen...

... Det er foretatt en feilaktig vurdering av innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7. Spørsmålet er hvorvidt det har hatt en innvirkning på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, skal ikke vurderes i forhold til avtalen som ble inngått mellom [kjøper] og ny kjøper. I det [kjøpers] mangelskrav er rettet mot [selger], må innvirkningskriteriet vurderes i forhold til avtalen som ble inngått mellom [kjøper] og [selger], i slutten av 2006.

Dessuten må vurderingen knytte seg opp mot hvorvidt rivningsvedtaket kan antas å ha hatt en innvirkning på den konkrete avtalen, og ikke hvorvidt vedtaket fra et objektivt synspunkt har hatt en innvirkning, basert på den generelle prisstigningen i regionen. For øvrig kan det presiseres at eiendommen ikke ligger i Stavanger, men i Sola kommune.

Selv om rivningsvedtaket var gammelt, var det åpenbart en negativ omstendighet ved eiendommen. Det har derfor formodningen for seg at kjøpsavtalen mellom [kjøper] og [selger] ikke ville blitt inngått, eller blitt inngått på andre vilkår, eksempelvis med hensyn til pris, dersom [selger] hadde opplyst om vedtaket. I følge rettspraksis kreves det ikke mer for at innvirkningskriteriet må anses oppfylt...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Selv om fortjenesten som [kjøper] fikk ved videresalget skulle ligge innenfor den normale verdistigningen for eneboliger i Sola, i perioden 2006 – 2007, har megler anslått at den faktiske verdireduksjonen på denne eiendommen, som følge av rivningsvedtaket, på tidspunktet for videresalget utgjorde kr. 250.000 – 300.000.

Opplysningene vedrørende rivningsvedtaket ble klart oppfattet som en negativ omstendighet blant potensielle kjøpere av eiendommen, til tross for at vedtaket var gammelt. Det medførte videre at potensielle kjøpere trakk seg fra budrunde ved videresalget av eiendommen.

På grunn av rivningsvedtaket godtok [kjøper] en kjøpesum på kr. 4.700.000, kr. 290.000 under prisantydningen som var fastsatt uten å ha tatt rivningsvedtaket i betraktning. [Kjøper] har således lidt et økonomisk tap... ”

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev av 05.11.2008 (**bilag 14**). Her ble det blant annet bemerket:

”1. Selgers opplysningsplikt

... Som det fremgår av vårt brev datert 03.07.08 mener vi at dette ikke er en ”omstendighet ved eiendommen som kjøper kunne forvente å få”, fordi pålegget ikke ble fulgt opp av kommunen. Selger hadde ikke hørt noe fra kommunen på rundt 20 år, og hadde dermed slått seg til ro med at saken var lagt død, og ikke lenger var aktuell...

... Det bestrides at selger kan holdes ansvarlig for megler manglende undersøkelser. Det er riktig at selger hefter for uriktige opplysninger gitt av noen som opptrer på selgers vegne, jfr. avhl. § 3-8. I henhold til ordlyden i § 3-7 er det imidlertid bare selger som hefter for eventuelle manglende opplysninger. Vi ber om det rettslige grunnlaget for Deres anførsel om at selger hefter for meglers manglende undersøkelser...

... 3. Verdiforringelse og økonomisk tap

Verdiforringelse er et vilkår for prisavslag, mens økonomisk tap er et vilkår for erstatning.

Hvorvidt det foreligger verdiforringelse skal vurderes på salgstidspunktet i salget mellom [selger] og [kjøper]. På dette tidspunkt var situasjonen at det for 23 år siden ble gitt et pålegg, som ikke har vært aktuell siden 1987. Når kommunen ikke har holdt kravet i hevd, fremstod ikke vedtaket som aktuelt, og det kan ikke legges til grunn at dette hadde noen verdiforringelse av eiendommen på salgstidspunktet.

Når det gjelder erstatningskravet må alle de erstatningsrettslige vilkårene være oppfylt. Vi finner det ikke tilstrekkelig dokumentert eller sannsynliggjort at [kjøper] ville fått en høyere kjøpesum dersom det ikke hadde foreligget et pålegg om riving da [kjøper] skulle selge eiendommen. For øvrig bestrides det at skyldkravet er oppfylt... ”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 29.05.2009 (bilag 15). Kjøper anførte at rivningsvedtaket utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7, og fastholdte sitt prinsipale erstatningskrav og sitt subsidiære prisavslagskrav. Av kjøpers klage hitsettes:

”... 2.2 Prisstigning

I følge Norges Eiendomsmeglersforbund var det i perioden november 2006 til juni 2007 en prisstigning på eneboliger i Rogaland på gjennomsnittlig 16,6 %.

Kjøpesummen som [kjøper] oppnådde ved videresalget av eiendommen sammenholdt med den avtalte kjøpesummen mellom ham og [selger], tilsvarte ikke på langt nær den gjennomsnittlige prisstigningen ellers i distriktet. Prisantydningen som var fastsatt uten å ha tatt rivningsvedtaket i betraktning var derimot i stor grad i samsvar med den generelle prisstigningen.

På tidspunktet for videresalget, i juni 2007, innebar rivningsvedtaket som nevnt en verdiforringelse på eiendommen om lag kr. 250.000 – 300.000. Med henvisning til den gjennomsnittlige prisstigningen på denne type boliger i distriktet, anføres det at rivningsvedtaket, på kjøpetidspunktet mellom [selger] og [kjøper], i november 2006, medførte en verdiforringelse på eiendommen på om lag kr. 200.000 – 250.000...

... 3.4. Krav om erstatning

[Kjøper] krever erstatning for det økonomiske tapet han har lidt ved videresalget, som følge av [selgers] manglende opplysninger om rivningsvedtaket på eiendommen.

I forbindelse med salget var det en rekke potensielle kjøpere til eiendommen. Opplysningen om kommunens rivningsvedtak ble imidlertid oppfattet svært negativt blant de potensielle kjøperne. Potensielle kjøpere av eiendommen trakk seg derfor fra budrunden etter at opplysningen om rivningsvedtaket ble gitt.

På grunn av rivningsvedtaket ble [kjøper] nødt til å godta et bud på eiendommen stort kr. 4.700.000, dvs. kr. 290.000 under prisantydningen som var fastsatt uten å ha tatt rivningsvedtaket i betraktning. Denne differansen stemmer overens med verdireduksjonen på eiendommen som følge av rivningsvedtaket, som megler har vurdert til kr. 250.000 – 300.000.

Med henvisning til ovennevnte, fremstår det som klart at [kjøper] ville oppnådd langt høyere kjøpesum, tilsvarende prisantydningen på eiendommen, dersom det ikke hadde foreligget et kommunalt rivningsvedtak på eiendommen.

Det økonomiske tapet utgjør differansen mellom prisantydningen på eiendommen når en tenker rivningsvedtaket borte og kjøpesummen som ble oppnådd ved videresalget, dvs. kr. 290.000.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

3.5. Prisavslag

For det tilfellet at det ikke foreligger grunnlag for erstatning, krever [kjøper] prisavslag i den avtalte kjøpesum mellom [selger] og [kjøper] tilsvarende verdireduksjonen på eiendommen på kjøpetidspunktet.

Det anføres at rivningsvedtaket, på kjøpetidspunktet mellom [selger] og [kjøper], utgjorde en verdireduksjon på kr. 200.000 – 250.000... ”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 04.08.2009 (**bilag 16**). Sekretariatet kom til at det forelå en mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-7 som selger måtte holdes ansvarlig for. Av sekretariatets avgjørelse hitsettes:

”Sekretariatet oppfatter at det kun er avhendingsloven § 3-7 som er påberopt som rettslig grunn lag for kravet i denne saken. Vurderingen vil derfor utelukkende knytte seg til denne bestemmelsen.

Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold som kjøperen hadde grunn til å regne med å bli opplyst om og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt.

Det er på det rene at selger har hatt kunnskap om rivningspålegget.

Et offentlig pålegg om rivning vil ikke falle bort selv om det ikke blir etterkommet. Kjøper kunne derfor etter sekretariatets vurdering regne med å få opplysninger om forholdet.

Når en enebolig selges med garasje vil det normalt være av stor betydning for en kjøper om garasjen blir pålagt revet. Det vil derfor være Protector Forsikring ASA som må sannsynliggjøre at den manglende opplysningen i dette tilfellet ikke har virket inn på avtalen.

Kjøper av eiendommen hadde eiendommen i kort tid før den ble videresolgt. Det har ikke blitt opplyst noe om grunnlaget for dette, eller kjøpers motivasjon for å kjøpe boligen. Etter Sekretariatets vurdering har det derfor mindre betydning for vurderingen av innvirkningskriteriet om kjøper av eiendommen da faktisk fikk en fortjeneste ved videresalget.

Sekretariatet har kommet til at det foreligger en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-7.

Klagers anførsel om at prisstigningen kjøper opplevde sammenholdt med den generelle prisstigning i distriktet synes ikke dokumentert.

Etter avhendingsloven § 4-12 (1) kan kjøper kreve et forholdsmessig prisavslag. Det vil si at kjøper kan kreve differansen mellom eiendommens verdi i kontraktsmessig og mangelfull stand.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er fremlagt en uttalelse fra eiendomsmegler om verdireduksjon. Klager har på bakgrunn av denne lagt til grunn en verdireduksjon på eiendommen på 200.000 – 250.000 som følge av forholdet. I mangel av holdepunkter for annet vurderer sekretariatet denne som rimelig og troverdig ved fastsettelsen av et eventuelt prisavslag. Sekretariatet bemerker at det ikke er opplyst om, og i tilfelle til hvilken kostnad mangelen eventuelt vil kunne rettes.

Spørsmålet blir så om det foreligger grunnlag for erstatning for juridisk bistand i forbindelse med mangelen. Det rettslige grunnlaget for slik erstatning er avhendingsloven § 4-1.

I dette tilfellet foreligger det en mangel. Saksomkostninger utgjør en direkte tapspost jfr avhendingsloven § 7-1. Lovens krav til ansvarsgrunnlag er følgelig oppfylt uten at det kreves skyld hos selger. Det vurderes derfor ikke om selger har opptrådt uaktsomt. Det er årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og tapet. Sekretariatet er derfor av den oppfatning at saksomkostninger derfor i utgangspunktet kan kreves dekket. Imidlertid kan ikke Sekretariatet ut fra de foreliggende opplysninger ta stilling til hva som er rimelige utgifter til juridisk bistand i dette tilfellet, slik at omkostningenes størrelse ikke vurderes nærmere.”

I brev av 07.09.2009 opplyser kjøpers advokat til KFE at de hadde fått tilbakemelding fra selskapet om at selskapet på daværende tidspunkt ikke ønsket å følge sekretariatets avgjørelse (**bilag 17**). Kjøpers advokat ba av den grunn om at klagen ble oversendt til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt rivningspålegg fra kommunen utgjør en mangel etter avhl. § 3-7.