

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 201

28.06.10

SAKEN GJELDER:

Tilbakeholdte opplysninger om planer om omregulering av nabotomt. Avhendingsloven § 3-7.

Enebolig beliggende inntil området regulert til "Fremtidig erverv: foretning/ kontor", men faktisk benyttet til jordbruksformål, ble i juni 2008 solgt "i den stand den var ved kjøpers besiktigelse" for kr 2.250.000,-. Like forut for salget hadde Sarpsborg kommune varslet om oppstart av reguleringsarbeider vedrørende naboeiendom. Varslet innebærer at det planlegges å starte opp regulering av området til boligformål og at det vurderes å tillate bygging av til sammen ti boliger for personer med psykiske lidelser innenfor området. Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn 15.01.2009. Planforslaget revideres så før det vedtas 30.11.2009. Kjøper har krevd heving og det anføres at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7, da det ikke er gitt opplysninger om at det var varslet oppstart av arbeider med regulering av naboeiendommen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca. kr 250.000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til avhendingsloven § 3-7 utgjør forholdet en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene.

Saken gjelder tilbakeholdt opplysning om en mulig omregulering. Generelt er nemnda av den oppfatningen at en varslet mulig omregulering kan være et forhold (et "omstende") ved en eiendom som en selger plikter å opplyse kjøper om.

I nærværende sak er det ikke bestridt at selger kjente til forholdet vedrørende den mulige omreguleringen. Spørsmålet er om en mulig planlagt omregulering av nabotomten med tillatelse til bygging av psykiatriske boliger er en opplysning som en kjøper i alminnelighet har grunn til å regne med å få, og som ville virket inn på den inngåtte avtalen mellom partene. Slik denne saken ligger an, vil de to sistnevnte vilkårene i noen grad gli over i hverandre.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved vurderingen av disse vilkårene vil kjøpers forventninger ved avtaleinngåelsen stå sentralt. Ved avtaleinngåelsen ble kjøper opplyst om at nabotomten ble benyttet til jordbruksformål, men at tomten i reguleringsplanen var satt av til "forretning/kontor". Kjøper måtte derfor være forberedt på at tomten kunne bli bygget ut. At det bygges boliger fremfor kontorlokaler, er etter nemndas ingen vesentlig ulempe for kjøpere i alminnelighet. Nemnda bemerker videre at det fremgår av kartutsnitt til reguleringsplanen at den aktuelle nabotomten er plassert midt i et bebygget område. At det da skjer en samfunnsmessig utvikling og at tidligere ubebygde tomter bygges ut, kan ikke være upåregnelig for kjøpere som bosetter seg i et slikt område.

Nemnda er enig med selskapet i at man ved vurderingen av innvirkningskriteriet i § 3-7 i nærværende sak må legge vekt på at verken kjøper eller de øvrige naboene, så langt det foreligger dokumentasjon for det i saken, har klaget til kommunen over den planlagte reguleringen med tillatelse til bygging av boliger for personer med psykiske lidelser. Det fremkommer av planbeskrivelsen til reguleringsplanen for området revidert 01.07.09 punkt 7.2 at tre naboer har hatt merknader knyttet til tap av grøntområde, trafikkhåndtering, bygningshøyder samt adkomstløsning. Det fremkommer ikke at noen har klaget over at boligene som skal bygges er psykiatriske boliger. At det ikke er sannsynliggjort at kjøper selv har klaget over reguleringsplanen, er en indikasjon på hvilken vekt kjøper selv har lagt på forholdet. At det heller ikke fremkommer at noen andre naboer til de planlagte psykiatriske boligene har klaget over reguleringsplanen, viser etter nemndas syn at boligeiere (boligkjøpere) ikke legger særlig vekt på den omstendigheten at de som skal bo i boligene har psykiatriske plager.

Nemnda konkluderer etter dette med at kjøper ikke hadde grunn til å regne med å få opplysninger om den mulige planlagte reguleringen og at den heller ikke har virket inn på avtalen mellom partene. Kjøpers opplevelse av byggesituasjonen synes å være et særlig forhold på hans side som ikke står i samsvar med alminnelige oppfatninger om tilsvarende omstendigheter.

Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Avslutningsvis bemerker nemnda at det forholdet at kjøper faktisk har krevd kjøpet hevet, ikke i seg selv kan ha noen avgjørende betydning for vurderingen av innvirkningskriteriet i § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak nr 11874-002-635

Enebolig i [...] kommune ble 17.06.2008 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr 2.250.000,- jf kjøpekontrakt (Bilag 1)

Forut for avtaleinngåelsen fikk kjøper seg forelagt salgsoppgave med boligsalgsrapport, reguleringsbestemmelser og selgers egenerklærings skjema (Bilag 2)

I selgers egenerklærings skjema har selger krysset av for ”NEI” på spørsmål om selger kjenner til ”reguleringsplaner, andre planer eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser”.

Kommunen sendte varsel om oppstart av reguleringsplan for gnr 2076 bnr 316 den 09.04.2008 (Bilag 3)

Det fremkommer at hensikten med reguleringsarbeidet er ”å legge til rette for bygging av boliger og ca. 10 selvstendige omsorgsboliger for personer med psykiske lidelser.”

Det fremkommer videre at arealet i henhold til gjeldende reguleringsplan fra 1980 er regulert til Forretning/ kontor, og at det foreslås å endre denne reguleringen til boligformål.

Teksten i varselet er også gjengitt i annonse, som det er oppgitt var publisert i lokal avis 2. Eller 3. April 2008 (Bilag 4)

Ved brev datert 15.01.2009 orienterer kommunen om offentlig ettersyn av forslag til omregulering. (Bilag 5).

Brevet inneholder blant annet følgende beskrivelse:

”Formålet er å tilrettelegge for bygging av omsorgsboliger for personer med psykiske lidelser. Det planlegges 10 selvstendige omsorgsboliger og 2 personalbaser på det området som er vist med rød farge på plankartet. Det resterende areal (gul farge) legges ut for ordinære boliger.

Området benyttes i dag til jordbruk. I kommuneplanens arealdel er det avsatt som fremtidig erverv: forretning/ kontor, og i gjeldende reguleringsplan (Rv-109/ Storveien, vedtatt

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

17.06.1980) til forretning. Det er således behov for omregulering for å få etablert boligbebyggelse isteden.

Omsorgsboligene vil få adkomst fra Stikkveien. Det er krav om støyskjerming. For boligområde KS er det også krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan, og dette området har adkomst fra Midtveien (også mulighet for vurdering av adkomst fra Villa Tindlund i bebyggelsesplan). BYA for begge områdene er 30 %.

Vedtak:

Forslag til omregulering av 2076/316 Tindlund legges i henhold til delegert fullmakt ut til offentlig ettersyn i tråd med reglene i PBL § 27-1, pkt 2. ...”

Ved brev datert 09.02.2009 fremsetter kjøperne reklamasjon over en rekke forhold ved boligen. (Bilag 6)

Det reklameres over tilbakeholdte opplysninger om reguleringsarbeidet på naboeiendommen, rystelser i huset i forbindelse med at toget passerer, vann i garasje, skjev vegg mellom soverom, og det stilles også spørsmålstegn ved det elektriske anlegget i boligen. Kjøperne krever heving av kjøpet.

Ved brev datert 16.02.2009 bekrefter Protector Forsikring ASA å ha mottatt reklamasjonen, og det bes om at forholdene dokumenteres. (Bilag 7)

Ved brev datert 22.02.2009 uttaler selgerne seg om forholdene (Bilag 8)

Fra brevet hitsettes om reguleringsendringen:

”... Det var ikke vedtatt noe reguleringsplan for denne eiendom verken ved tidspunkt for salg av Villa Tindlund 20, eller pr. dags dato. I første brev fra [...] kommune datert 09.04.08 kunngjøres **varsel om oppstart av reguleringsarbeid** for ovennevnte eiendom. I andre brev fra [...] kommune som kjøper mottok nå 6 mnd etter overtakelse opplyses det om **forslag** til omregulering. Ved salg av eiendom forelå det altså **ikke** reguleringsplan, og det er heller ikke noe som er vedtatt den dag i dag.”

Om risting i boligen uttales det:

”...Dette har vi overhode ikke merket noe til. Togbanen ligger ca. 250-300 meter fra huset og det er boligbebyggelse imellom...”

Om vann i garasje uttales det:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"... vi mente dette kom fra bilene. Dette opplevde vi ikke som sjenerende eller noe problem, da vannet tørket raskt opp. Det skal også legges til at garasjen er satt opp av forrige eier i 2005. ... vi ber dere eventuelt ta kontakt med ham angående konstruksjonen av garasjen, siden vi ikke kjenner noe til dette. Og eventuelt hvilket firma som har satt den opp. Hadde vi reagert negativt på dette da vi eide huset, hadde vi selvsagt tatt dette opp med forrige eier..."

Vedrørende det elektriske anlegget uttales det at:

"... det står i sikringsskapet at Kråkerøy elektriske har gjort det elektriske anlegget. Vi fikk opplyst da vi kjøpte huset i mars-07 av selger ... at det var lagt opp til spotlights i alle rom. Vi surte direkte om dette var gjort av fagmenn og det bekreftet han at det var. Det eneste elektriske vi har gjort er å sette opp fire lys under overskapene på kjøkkenet, og dette ble gjort av elektriker. Utenom det har vi ikke gjort noe med det elektriske i huset, og heller aldri hatt mistanke om at det var noe galt med det elektriske."

Vedrørende vegg uttales det blant annet:

"Dette er iverfall ikke noe vi har observert den tiden vi bodde der."

Ved brev datert 25.02.2009 avslår Protector Forsikring ASA kravet. (Bilag 9)

Fra brevet hitsettes:

"Undertegnede har vært i kontakt med Sarpsborg kommune, samt Arthur Nygaard hos Plus Arkitekter som utfører reguleringsarbeidet for kommunen. Det opplyses at omreguleringen ikke er vedtatt, men at forslaget er ute på 2. Gangs høring. For det tilfelle at dere har synspunkter vedrørende omreguleringen, bes dere benytte deres adgang til å uttale dere i høringsrunden.

Det fremkommer videre i kommentarer fra Plus Arkitekter at kommunen vil kunne benytte deler av tomten 2076/316 til omsorgsboligen, den smaleste delen av tomten. Trolig vil kommunen selge resten av tomten for videre boligutvikling.

Vedrørende selve omsorgsboligenes beboere blir det opplyst at dette er mennesker med "milde" lidelser som ikke vil utgjøre noen påvirkning på næromgivelsene.

På bakgrunn av det overnevnte er det selskapets standpunkt at det påberopte forholdet ikke utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, jfr. Avhendingsloven § 4-13. ..."

Ved brev datert 16.04.2009 opprettholder kjøper kravet (Bilag 10)

Kommunen reviderer Planbeskrivelsen og Reguleringsbestemmelsene 01.07.2009 (Bilag 11)

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Fra Planbeskrivelsens punkt 6.1 "Tilrettelegging for omsorgsboliger for personer med psykiske lidelser" hitsettes:

"Omsorgsboligene er beregnet for brukere med ulike psykiske lidelser med varierende styrke. For mange av disse er det ønskelig med en viss skjerming for uopppfordret/ uønsket kontakt med andre mennesker.

Den fysiske tilretteleggingen av anlegget for omsorgsboligene vil derfor foruten selve boligene bestå av skjerminstiltak av ulik karakter.

Boligene bør plasseres slik at det ikke er utsikt/ innsyn mellom leilighetene og med et skjermet inngangsparti til hver enkelt. Utsikten til omliggende bebyggelse, gangstier og veier bør også begrenses i størst mulig grad, for eksempel med beplantning.

Bolig med personalbase:

Det er et stort behov for slik type boliger. For tiden bor de psykisk syke som er tenkt inn i de nye boligene rundt i kommunen i ordinære boliger med oppfølging fra kommunens tjenester. I de påtenkte boligene vil de få oppfølging og tilsyn hele døgnet fra basen på stedet.

Målgruppen er personer med psykiske lidelser som er i behov av den trygghet som kontinuerlig oppfølging og tilsyn gir."

Planbeskrivelsen inneholder også innkomne merknader fra naboer og berørte offentlige og private organisasjoner. Ingen av merknadene knytter seg til at det er planlagt bosetting av personer med psykiske lidelser i området. Det har imidlertid kommet kommentarer knyttet til disponeringen av den eneste "grønne lungen" i området til bebyggelse og kommentarer knyttet til trafikkhåndtering.

Fra planbeskrivelsens pkt 10 "Konsekvenser av planforslaget" hitsettes:

"Planforslaget utnytter et inneklemt restareal som i lengre tid har vært aktuelt for utbygging. Forslaget legger opp til en arealbruk som i liten grad kommer i konflikt med omliggende boligbebyggelse. Belastningen på omliggende veier er også forsøkt begrenset i størst mulig grad ved å fordele belastningen jevnt på flere veier. ..."

Ved brev datert 24.08.2009 opprettholder kjøper kravet. (Bilag 12)

Fra brevet hitsettes:

"Selger har i Egenerklærings skjemaet pkt 12 krysset av på at de ikke kjente til "reguleringsplaner ... som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser"

I Deres brev av 25. Februar 2009 heter det for det første at "omreguleringen ikke er vedtatt, ...". Dette er selvfølgelig ikke et argument mot mangelsbeføyelsen som her fremsettes. Det

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

påberopes at reguleringsplaner av et stort jordbruksområde som ligger som nærmeste nabo på salgstidspunktet, alltid er "omstende" som kjøper har "grunn til å rekne med å få". Ved siden av at dette må forstås direkte av loven, følger dette også av Deres spørreskjema i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring, jf pkt 12. Mine klienter opplyser at dersom de hadde blitt gjort kjent med reguleringsplanene for naboeiendommen, ville de aldri ha kjøpt dette huset.

Det heter videre i Deres brev ... at "omsorgsboligens beboere(..) opplyses det at dette er mennesker med "mildee" lidelser som ikke vil utgjøre noen påvirkning på næromgivelsene". Jeg vil først understreke at dette ikke er noe moment som skal være oppfylt. Videre står dette i dårlig sammenheng med den siste reviderte planbeskrivelsens pkt 6.1, hvor det i siste setning heter:

"Målgruppen er personer med psykiske lidelser som er i behov for den trygghet som kontinuerlig oppfølging og tilsyn gir"

...

Jeg viser også til pkt 6.2 i dette dokumentet [siste revisjon sekr. Anm.], hvor mine klienters totalinntrykk av eiendommen og som var et avgjørende moment for å kjøpe, kommer godt frem.

...

Det er fra selgers side bevisst tilbakeholdt vesentlige salgsdempende opplysninger, som innebærer et vesentlig kontraktsbrudd. Avhendingsloven § 4-13 er oppfylt."

Ved brev datert 02.09.2009 opprettholder Protector Forsikring ASA avslaget (Bilag 13)

Kommunen vedtar reguleringsendringen 26.11.2009. (Bilag 14)

Fra sammendraget hitsettes:

"Formålet med omregulering fra forretningsområde er å tilrettelegge for utbygging av omsorgsboliger, og ordinære boliger. Området er ubebygget. Forslaget har vært utlagt på høring to ganger. Det foreligger nå ingen sterke innvendinger mot omreguleringsforslaget. Rådmannen anbefaler forslaget til omregulering vedtatt."

Prosjektforum utarbeider reklamasjonsvurdering 30.12.2009. (Bilag 15)

Fra rapportens konklusjon hitsettes:

"Undertegnede har, etter en vurdering av de økonomiske konsekvensene som følge av endrede forutsetninger ... kommet til følgende resultat ... :

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

- *Verdien av eiendommen, slik den fremgår i Boligsalgsrapport og prospekt som grunnlag for salget, finner vi er i overensstemmelse med våre erfaringer om markedsverdier, basert på sammenlignbare priser i dette markedet.*
- *Verdien av eiendommen, med nye opplysninger som nå er kjent om naboeiendommens reguleringsformål, vil føre til en verdireduksjon som vi i utgangspunktet vurderer til mellom 10 og 15 % av kjøpesummen.*

Derfor er vår konklusjon som følger:

Reduksjon i markedsverdi som følge av endrede forutsetninger fra kjøpstidspunktet: kr. 250.000,-

Fra konsekvensvurderingen hitsettes:

”... Når det gjelder eiendommen i Villa Tindlund 20 er det selvfølgelig synd at selger ikke opplyste kjøper om at det var igangsatt et reguleringsarbeid på naboeiendommen til et annet formål enn det som kjøper fikk inntrykk av på befaringen før eiendommen ble kjøpt. En slik opplysning ville kjøper kunne tatt hensyn til, og kjøper kunne derfor hatt muligheten for å regulere sitt bud i forhold til dette – eller evt. Også avstått helt fra kjøpet.

Det blir i utgangspunktet ikke enkelt å komme frem til eksakte beregningsmodeller for å finne hvilke økonomiske konsekvenser en slik endring i forutsetningene fra det opprinnelige grunnlaget for prisfastsettelsen medfører, men vi er av den oppfatning at manglende opplysning om dette i forkant av salget vil ha en negativ effekt på eiendommens verdi i dette tilfellet.

Med utgangspunkt i de dokumentene som ble fremlagt, er vi av den oppfatning at prisgrunnlaget vurdert av takstmannen i Boligsalgsrapporten er korrekt, basert på rapportens innhold og opplysninger, samt boligens størrelse og beskaffenhet. Vårt statistikkmateriale samsvarer med en pris på kr. 2.250.000,-, som for øvrig også ble kjøpesummen.

For å komme frem til en prisreduksjon som følge av endrede rammebetingelser har vi diskutert saken med eiendomsmeglere i dirstriktet, og vi har fått bekreftet at en verdireduksjon vil bli en direkte konsekvens av manglende opplysninger om reguleringsforholdene på naboeiendommen. Oppgaven blir derfor å finne riktig størrelse på verdireduksjonen, med utgangspunkt i at kjøper her har kjøpt et hus med tanke på å bo i huset i mange år, og som nå i verste fall velger å selge huset med tap, og med de ulempene det fører med seg av endring av bomiljø, flyttekostnader etc.

Vi mener det uansett vil bli riktig å knytte saken til det faktum at de samfunnsskapte verdiene i et boligområde har en betydelig innvirkning på eiendommers verdi. I dette tilfellet vil disse

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

verdiene bli endret i negativ retning i forhold til de verdiene som var reelle da eiendommen ble kjøpt.

Vi har derfor, med bakgrunn i en samlet vurdering av sakens fakta, vurdert en prisreduksjon i dette tilfellet til å ligge i området mellom 10 og 15 % av kjøpesummen. Vi tror neppe at en bolig i dette området i dag vil bli solgt for over 2 mill. med opplysning om at naboeiendommen skal reguleres om til annet formål slik dette er beskrevet i planbeskrivelsen utarbeidet av [kommunen].

Vi vil derfor ansette verditapet til kr. 250.000,-.”

Vedlagt rapporten finnes også bilder fra eiendommen med kommentarer og utskrift fra GAB-registeret.

Ved brev datert 11.01.2010 ber klager om at Protector Forsikring ASA vurderer saken på nytt i lys av den fremlagte takstrapporten. (Bilag 16)

Protector Forsikring ASA opprettholder avslaget ved brev datert 28.01.2010 (Bilag 17)

Det anføres at rapporten bygger på feil forutsetninger da den tar utgangspunkt i dagens bruk av naboeiendommen og ikke reguleringsstatusen. Fra brevet hitsettes:

”Ettersom naboeiendommen hele tiden har vært regulert for en type utvikling (forretninger), kan selskapet ikke se at det medfører noen ulempe for Deres klienter at naboeiendommen omreguleres til en annen type utvikling (ordinære og omsorgsboliger). Det er alltid eiers risiko at offentlige myndigheter foretar endringer i reguleringsplaner etc. Det bemerkes i den sammenheng at Deres klienter var kjent med reguleringsplanen for området i forkant av avtaleinngåelsen, jfr. Kjøpekontraktens pkt 10.

Vedrørende at naboeiendommen skal omreguleres til omsorgsboliger for mennesker med psykiske lidelser, fremkommer det av det kommunale vedtaket at dette gjelder kun deler av nabotomten iht. det kommunale vedtaket. Det bemerkes også i den sammenheng at Deres klienter ble kjent med reguleringsplanen i januar 2009. Av de kommunale papirene fremkommer at de ikke har gjort anskrik, eller på annen måte kommet med innsigelser overfor kommunen, til tross for at de var kjent med planen ca 10 måneder før vedtaket ble fattet av kommunen. Etter en gjennomgang av de kommunale sakspapirer fremkommer det ingen anmerkninger, klager eller lignende som går på at omregulering bl.a. gjelder omsorgsboliger for mennesker med psykiske lidelser. Dette tilsier at dette forholdet ikke kan tillegges betydelig vekt.

Avslutningsvis bemerkes det at omreguleringen ikke er blitt nevnt ifm salg av eiendommer i det tilsvarende området. Det må derfor legges til grunn at det ikke ville ha påvirket prisen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

På bakgrunn av det overnevnte kan selskapet ikke se at det foreligger en mangel ved våre forsikringstageres ytelser til Deres klienter ved salg av eiendommen. Det er heller ikke holde punkter for å legge til grunn at det foreligger et vesentlig avtalebrudd som gir grunnlag for heving ...”

Ved brev datert 05.02.2010 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. (Bilag 18)

Det gjøres gjeldende at selger har krysset ”NEI” på spørsmål om selger kjenner til reguleringsplaner, andre planer eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser. Videre gjøres det gjeldende at omreguleringen medfører store ulemper for kjøper, og at det klart har innvirket på avtalen. Det gjøres gjeldende at kjøper ikke ville kjøpt eiendommen om kjøper hadde vært kjent med de faktiske forhold. Det anføres videre at takstmannen har uttalt at han har vært kjent med reguleringen på kjøpstidspunktet, og at det ikke er vurdert feil, men at det er korrekt å ta utgangspunkt i faktisk bruk. Det anføres videre at reguleringsvedtak som medfører bosetning av psykisk syke mennesker generelt har medført store overskrifter i media, og at det er klart prisdempende å opplyse om slikt i forbindelse med salg. Det gjøres også gjeldende at forsikringsselskapet ikke kan høres med at reguleringen ikke medfører større konsekvenser enn en regulering til forretningsdrift, slik opprinnelig reguleringsplan var.

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 25.03.2010 (Bilag 19)

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Det er utelukkende anført mangelsansvar etter avhendingsloven § 3-7.

Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. Forutsetningen er at man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at selger har holdt tilbake opplysninger.

Sekretariatet oppfatter faktum dit hen at det på tidspunktet for avtaleinngåelse forelå et reguleringsforslag, men at dette ikke var vedtatt.

Det første spørsmålet som melder seg er hvorvidt selger kjente eller måtte kjenne til forholdene. Det er uklart hvorvidt selger har hatt faktisk kunnskap om reguleringsforslaget. Imidlertid finner sekretariatet at selger ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om reguleringsforslaget. Sekretariatet er derfor av den oppfatning at selger måtte kjenne til det.

Det neste spørsmålet blir om kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om forholdet. Dette er mer tvilsomt. Det må legges til grunn at kjøper selv var forpliktet å sette seg

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

inn i gjeldende regulering for naboareal dersom dette var av interesse for kjøper. Dersom kjøper hadde undersøkt dette hadde kjøper avdekket at arealet var regulert til forretningsdrift. Det er Sekretariatets oppfatning at det ikke medfører noen ekstrabelastning for eiendommen at området reguleres til boliger/ omsorgsboliger fremfor forretning. Det vises til at det offentlige vil ha en plikt til å besørge at naboer og andre ikke lider overlast.

Uansett kommer sekretariatet til at forholdet ikke ville virket inn på avtalen om det hadde vært kjent for kjøper at det forelå et reguleringsforslag med det aktuelle innhold. Sekretariatet er enig med Protector Forsikring ASA i at man i så fall kunne forventet at kjøper hadde benyttet sin mulighet til å protestere overfor reguleringsforslaget. Det vises også til at naboene heller ikke har reagert på forslagens innhold.

For øvrig skal det bemerkes at det vil måtte anses som i strid med lojalitetsplikten i avtaleforhold dersom kjøper ikke reagerer overfor kommunen, og reiser innsigelser mot planen.

Sekretariatet har kommet til at klager ikke gis medhold. Det skal bemerkes at avgjørelsen er truffet under noe tvil.”

Ved brev datert 22.04.2010 klages Sekretariatets avgjørelse inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. (Bilag 20)

Vedrørende innvirkningskriteriet anføres følgende om bosetting av personer med psykiske lidelser i nærmiljøet:

”Denne side har full forståelse for at det politisk er vanskelig å mene at dette skal være belastende. Det er imidlertid ikke det som er temaet i denne saken. Konkret i denne saken skal det tas objektivt stilling til hvordan dette vurderes av en boligkjøper. Det vil si hvorvidt kunnskapen om at det kan komme omsorgsboliger for psykisk syke som nabo vil ha noen innvirkning på kjøpers interesse for eiendommen. Som en kommentar til sekretariatets henvisning til det offentlige plikt, er det fristende å vise til at det er alt for mange eksempler på at det offentlige ikke klarer å skjerme ”naboer og andre” fra å ”lide overlast”. Jeg viser til fete media overskrifter den senere tid, om risikoen rundt psykisk syke mennesker og hvilke fatale konsekvenser dette har fått for etter hvert alt for mange skjebner, eller for å bruke sekretariatets formulering ”naboer og andre”. Senest overskriftene i dagens aviser om drapet i Mo i Rana, drapene av huseier m/familie i Tromsø i vinter, bare for å nevne noen eksempler. Det må være helt åpenbart at dette er realiteter i dagens samfunn, som en boligkjøper absolutt tar med i sin vurdering under kjøp av ny bolig med omsorgsboliger for mennesker med psykiske lidelser som nabo.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er dokumentert at selger faktisk hadde kunnskap om reguleringsplanene, og det faktum at han velger å fortie dette er også et viktig argument for at også selger oppfattet reguleringsplanene som lite gunstige i salgsøyemed. Derfor ble også opplysningene fortiet.

... Vi er av den oppfatning at dette er selvsagte opplysninger i en salgsprosess når det er noe å opplyse om, slik som her. Dette er tydelig også Protector Forsikrings oppfatning, ofr hvorfor skulle de ellers stille spørsmålet i sitt egenerklærings skjema om selger "kjenner til reguleringsplaner, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser", dersom dette likevel ikke er opplysninger som kjøper skal ha. Eidsivating lagmannsrett RG 1996 side 98 sier også noe om selgers kunnskap og opplysningsplikt om offentlige planer i området.

Sekretariatet legger videre til grunn at kjøpers undersøkelsesplikt går foran selgers opplysningsplikt. Dette er ikke riktig juss. Det følger direkte av § 3-10, 3.ledd ...

Sekretariatet konkluderer med at "forholdet ikke ville virket inn på avtalen". Vi viser her til at kjøper faktisk har krevd kjøpet hevet etter at de ble kjent med reguleringsplanen. Det kan ikke være tvil om at dette ville ha virket inn på avtalen. Ekteparet Syed ønsker ikke å bo ved siden av eller i nabolaget med omsorgsboliger for psykisk syke, og ville aldri ha kjøpt dette huset om de hadde vært gjort kjent med dette på forhånd. ...

Videre legges det i sekretariatets begrunnelse vekt på at det er brudd på lojalitetsplikten i avtaleforholdet at kjøper ikke har benyttet seg av klageadgangen under reguleringsprosessen. Dette kunne ha vært et moment i vurderingen dersom en klage under reguleringsprosess påviselig hadde hatt noe for seg. Videre er det ikke riktig at ekteparet Syed, eller deres naboer, ikke har benyttet klageadgangen sin. Det har de gjort, men dette er selvfølgelig ikke tatt hensyn til i den politiske behandlingen av reguleringsplanen. Dette forhold kan jeg imidlertid ikke se har noen relevans for den juridiske vurderingen av vår sak.

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring har forespurt Protector Forsikring ASA om ytterligere kommentarer til saken, uten at forsikringsselskapet har fremkommet med dette.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det foreligger en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7.

Forutsatt at det foreligger en mangel ved eiendommen bes Klagenemnda for Eierskifteforsikring ta stilling til om kjøpet kan heves i henhold til avhendingsloven § 4-13.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KKFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KKFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kkfe@pretor.no.