

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 228

06.12.10

Saken omhandler: Opplagsplass for skip, lektere og rigger i sjøen utenfor boligen som forårsaker støy og tapt/reduert utsikt. Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, andre punktum.

Klager inngikk 19.01.2009 avtale om kjøp av eiendommen Ørmøyveien 97 i Stavanger kommune. Eiendommen var oppført i 1986, og eiendommen ble solgt "som den er". Kjøpesummen var kr 4.650.000,-. I oktober 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (selskapet) over at selger ikke hadde opplyst om at sjøen utenfor tomten blir benyttet som opplagsplass for båter. Det gjøres gjeldende at eiendommens verdi er negativt påvirket av forholdet. Takstrappport innhentes som konkluderer med at tapt/reduert utsikt og mulig støy fra strømaggreat er påregnelig i perioder. I desember 2009 avslår selskapet kravet. Det anføres at selger har vært ukjent med bruken av sjøområdet, og at støy og tapt/reduert utsikt kun vil være et periodisk problem. Det er utarbeidet to takstrappporter som viser utbedringskostnader på 75.000,- til kr 337.500,- eks mva. Det er videre anført at forholdet medfører en verdireduksjon for boligen på 15- 20 %. Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering til KFE. For Klagenemnda er det fremlagt to nye dokumenter, hvorav det ene viser at det ikke har ligget fartøy i opplag i den perioden selger bebodde eiendommen. Det er videre påberopt et nytt rettslig grunnlag for kravet – avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: opp til Kr. 1 267 500,-

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I klagen til nemnda er det fremlagt to nye dokumenter. Henholdsvis brev fra Stavangerregionen Havn IKS av 03.11.09 som dokumenterer at opplagsplassen for skip sist ble benyttet i perioden 01.11.99 til 10.01.2002 og brev fra kommunen av 08.07.10, som dokumenterer at støyen fra arbeidet på skipene var godt hørbar innendørs. Disse dokumentene er ikke forelagt selskapet eller KKFE tidligere og er følgelig ikke vurdert av disse.

I klagen overfor nemnda er en sentral anførsel at eiendomsmeidlerens håndtering av sitt oppdrag er i strid med eiendomsmeidlerloven § 6-7 første ledd. Anførselen er ny for nemnda og derav ikke vurdert av selskapet eller KKFE. Saken er av samme grunn heller ikke dokumentert med sikte på å bringe på det rene hva eiendomsmeidleren har gjort for å ivareta sine plikter etter eiendomsmeidlerloven.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Med bakgrunn i ovennevnte finner nemnda at den er avskåret fra å vurdere saken. Det vises her til § 8 og § 5 bokstav d i mandatet for Klagekontoret For Eierskifteforsikring. Nemnda understreker at den ikke har tatt stilling til realiteten i saken. Det bemerkes likevel at det lett vil kunne foreligge en mangel i tilfeller hvor en eiendom er solgt som rolig og med flott sjøutsikt dersom det senere viser seg at området utenfor eiendommen benyttes til lagring av, og støyende arbeider på, skip store deler av året.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-745

Enebolig ble januar 2009 solgt ”som den er” for kr. 4 650 000,- jf. kjøpekontrakten punkt 7 (**bilag 1**).

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

” *Fint beliggende enebolig like ved sjøen ... Flott utsikt.*

Beliggenhet:

Attraktiv enebolig beliggende ytterst på Ormøy like ved sjøen. Boligen ligger i underkant av 10 meter fra egen bygge og sjøen.

Standard:

Boligen ligger i rolig område i blindvei med lite trafikk.”

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) opplyste selger at de hadde bodd 6 1/2 år i boligen. Videre opplyste selger:

”**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.

Spm. 17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Svar: Ja. Rett til spillvann og overvann – privat vei.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 05.10.2009 (**bilag 4**) reklamerte kjøper til selskapet over at selger ikke har opplyst om at sjøen utenfor tomten blir benyttet som opplagsplass for båter. Kjøper anfører følgende i reklamasjonen:

” Da vi kjøpte huset, kjøpte vi det med tanke på beliggenhet og utsikt. Vi ønsket et stille og fredelig sted og bo, da jeg har slitt med søvn i byen hvor vi bodde tidligere.

Situasjonen er nå som følger at vi ikke lenger har noen utsikt. Vi har mistet nattesøvnen da fartøyet må ha aggregater i gang hele døgnet.”

I e-post datert 13.10.2009 (**bilag 5**) uttaler selger seg om forholdet. Det uttales her at selger aldri opplevde at fartøy lå i opplag i perioden fra 2002 og frem til salget i 2009. Selger var heller ikke kjent med planer om at skip skulle legges i opplag det året (2009) boligen ble solgt.

Ved e-post datert 14.10.2009 oversender kjøper bilder av forholdet (**bilag 6**) til selskapet.

I e-post til selskapet datert 21.10.2009 (**bilag 7**) uttaler eiendomsmegleren at det er vanskelig å si om forholdet ville gitt seg utslag i prisantydningen på boligen.

Det rekvireres takstrappport over eiendommen datert 27.11.2009 (**bilag 8**).

Det fremgår av rapporten at det er om lag 250 meter fra eiendommen til stedet der skipet ligger i opplag. Fra takstrappporten hitsettes:

” Konklusjon:

Sjøområdet Pinå nord for Steinsøy har helt siden ca. 1975 vært regulert til oppankring av større båter, plattform og rigger.

I praksis har området vært lite benyttet de senere årene, men i og med at Pinå er regulert som oppankringsplass er det likevel påregnelig med periodevis oppankring av fartøy i dette området. I slike perioder vil det være tapt/ redusert utsikt mot sørvest fra eiendommen, samt mulig støy fra strømaggregat.

Tiltak:

Som tiltak i boligen kan det etableres støydempende glass i vinduer og dør i soverom i 2.etasje som vender mot sørvest.

Eventuelle støydempende tiltakt i hagen kan være vanskeligere å gjennomføre, men en levegg ved terrasse vil sannsynligvis gi en positiv effekt.

Estimert utbedringskostnad:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Estimert beløp: 75.000,- inkl. mva.”

I brev datert 07.12.2009 (**bilag 9**) avslår selskapet reklamasjonen. Det anføres følgende i avslaget:

” Støy i seg selv er rent subjektivt i forhold til om det utgjør et problem. Når man kjøper en eiendom ved sjøen vil det alltid være påregnelig med en viss grad av støy både fra fritidsbåter samt større fraktbåter og lektere, og særlig i Stavanger området hvor det er høy grad av offshore og maritim virksomhet.

Selger opplyser til oss at han har vært ukjent med at det er regulert til oppankring for større båter, plattformer og rigger utenfor sjøeiendommen han solgte til deg. Verken megler, tidligere megler, selger, selgers takstmann eller tidligere salgsledd var kjent med at det lå/eller har ligget båter utenfor sjøeiendommen som nå er tilfellet.

På bakgrunn av dette foreligger det ingen manglende eller uriktige opplysninger i denne saken jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Spørsmålet er derfor om det foreligger en mangel ved eiendommen som medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn objektivt påregnelig, jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Selv om det er en ulempe at båtene ligger i fjorden, er det således kun et periodisk problem, og da heller ingen permanent situasjon for beboerne på Steinsøy. Rettspraksis antyder at forhold som utgjør mindre enn 3-5 % av kjøpesummen taler for at forholdene ikke utgjør en mangel etter loven. I dette tilfellet vil forholdet utgjøre ca 1,6 % av kjøpesummen som da taler for intet vesentlig avvik.

På bakgrunn av en helhetsvurdering er det vår konklusjon at det ikke foreligger en mangel som medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.”

Ved brev datert 18.01.2010 (**bilag 10**) opprettholdet kjøper kravet. Av brevet hitsettes:

Under punkt 3.1:

” Vi har fått informasjon om at sjøområdet ved boligen ble brukt til opplagsplass for skip og rigger flere ganger før [kjøper] flyttet inn, senest i 2002. Slik vi har forstått det var 2002 det året selger selv flyttet inn i boligen. Selger hadde således kunnskap om at sjøområdet blir brukt til opplagsplass, og har selv opplevd hvilke konsekvenser dette har hva gjelder både støy og utsikt. I tillegg har forholdet omkring bruken av sjøområdet som opplagsplass vært sterkt omdiskutert blant beboerne på Ormøy, og det er utenkelig at selger ikke hadde kunnskap om dette.

Det er åpenbart at en kjøper av denne type eiendom har interesse i å bli opplyst om at sjøområdet i siktsonen er regulert til opplagsplass, og det følger således en lovpålagt og ufravikelig plikt for selger til å gi disse opplysningene.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Selger pliktet altså å opplyse [kjøper] om forholdene angående opplagsplass for skip og rigger i nærheten. Som nevnt var beliggenheten, stillheten og utsikten avgjørende for [kjøper] ved beslutningen om å kjøpe boligen. Kjøpet ville enten ikke blitt gjennomført, eventuelt til en betydelig lavere pris, dersom [kjøper] hadde mottatt korrekte opplysninger om boligen og nærområdet.”

Det fremkommer av brevet at det vil innhentes en alternativ takst som viser øvrige nødvendige støyskjermingstiltak. Det uttales videre at det også vil kreves erstatning for redusert markedsverdi, jf. avhendingsloven §§ 4-12 og 4-14, og at en nabo har fått fastslått den reduserte verdien til 20 % som følge av oppantringsplassen.

Eiendomsmegler Janne Mette Bergesen vurderer markedsverdien av eiendommen i brev til kjøper datert 09.03.2010 (**bilag 11**). Av denne vurderingen hitsettes:

” Vi er av den oppfatning at opplysninger vedrørende opplagsplass for større fartøy, plattform og rigger utenfor eiendommen er vesentlig for eiendommen.

Eiendommen har en beliggenhet av det sjeldne, og kjøpere strekker seg langt for utsikt, ro og fredelige omgivelser. Verdien i markedet baserer seg på disse kvalitetene slik også fokuseringen i prospektet viser. Bruk av opplagsplassen er meget skjemmende for eiendommen, og opplagsplassens eksistens med tilhørende risiko for hva som vil ligge i opplag fremover er klart verdireducerende.

Vi mener at disse manglende opplysningene er så vesentlig at det er grunnlag for heving/ prisavslag.

Vi antar at markedsverdien ville blitt redusert med 15-20 % dersom opplysningene hadde vært kjent på kjøpstidspunktet.”

Det utarbeides ny takstrapport på eiendommen datert 26.04.2010 (**bilag 12**). Av takstrapporten hitsettes:

Punkt 4.1:

” Båtene er forankret på ubestemt tid. Om bord i båtene foregår det vedlikeholdsarbeider og motorstøyen fra båtene og arbeidet som foregår er til tider så høy, at det går utover nattesøvn og bokvaliteten.”

Punkt 5.1:

” Vi har ikke foretatt lydmålinger, med i flg. kjøper er det ingen tvil om at verdiene er for høye. Tiltakene som er foreslått er tiltak som er vanlig praksis på eneboliger.”

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Takstmannen har tilsynelatende lagt til grunn TEK 97 og NS 8175 for sine vurderinger. I rapporten konkluderer takstmannen med at utbedringskostnaden er kr 337.500,- eks mva. Rapporten inneholder for øvrig bilder av forholdet.

Ved brev datert 29.04.2010 (**bilag 13**) opprettholder kjøper kravet.

Ved brev datert 17.06.2010 (**bilag 14**) uttaler eiendomsmegler seg om verdien av eiendommen. Av brevet hitsettes:

" I dagens marked vil eiendommen kunne omsettes for ca. kr. 4.700.000,-. "

Ved e-post datert 17.06.2010 (**bilag 15**) uttaler takstmann seg om saken. Av vurderingen hitsettes:

" Eiendommen er verdivurdert til 4,7 mill. Det har vært en generelle prisøkning i regionen på 8 % siden januar 2009...

Med utgangspunkt i salgssummen på 4,65 mill. + 8 % "burde" verdivurderingen likevel vært ca. 5 millioner, men noe avvik i verdivurderinger er uansett påregnelig fra ulike meglere. "

Ved e-post datert 22.06.2010 (**bilag 16**) avslår selskapet igjen kravet fra kjøper. Det anføres at støyen ikke lar seg dokumentere, da det ikke lenger ligger skip utenfor eiendommen. Videre anføres:

" Jeg kan ikke se at selgerne har brutt sin opplysningsplikt i og med reguleringsplanen for havnen ikke kan sies å være et "omstende" som Deres klient kunne forvent å få opplyst, jf. avhl. 3-7. Jeg kan heller ikke se at selger "kjente eller måtte kjenne til" disse forholdene, ettersom det ikke har ligget båter der i selgers eiertid.

Vi kan ikke se at noe støy fra en havn, ved en bolig som ligger så sentralt til er å betrakte som et vesentlig avvik fra forventbar stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Heller ikke "tap" av en del av utsikten kan regnes som så stor at det utgjør et vesentlig avvik etter samme bestemmelse. "

Ved brev datert 06.07.2010 (**bilag 17**) opprettholdes kravet. Kjøper opprettholder sine tidligere anførsler. I tillegg anføres følgende:

" Videre bemerkes at prisantydningen for boligen fra [megler] på NOK 4 700 000 viser at boligen ikke har hatt normal prisstigning sammenholdt med kjøpesummen som var på NOK 4 650 000. Generelt oppfattes den kartlegging av situasjonen og av støyplagene som er gjennomført fra [selskapet] sin side som utilstrekkelig og mangelfulle, og vi kan ikke se at [selskapet] har grunnlag for i det hele tatt å komme til en konklusjon i saken. "

Protector Forsikring ASA fastholder avslaget ved e-poster datert 20. og 23.08.2010. (**Bilag 18**)

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 24.08.2010 (**bilag 19**) klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Kjøper opprettholder og presiserer sine anførsler. Det fremsettes krav om prisavslag/erstatning tilsvarende kr. 1.267.500,- for utbedringskostnader og verdireduksjon.

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers krav ved avgjørelse 14.09.2010 (**bilag 20**). Av avgjørelsen hitsettes:

” Vurdering

Sekretariatet oppfatter kjøper dit hen at det kun er avhendingsloven § 3-7 som påberopes som rettslig grunnlag for kravet.

Det er ikke dokumentert at selger faktisk kjente til reguleringen av nabotomten eller at skip hadde lagt i opplag der tidligere. Det er opplyst (men ikke dokumentert) at skip sist lå der i 2002. Etter det opplyste ble eiendommen også overtatt av kjøper medio juni 2002. Skipene som skal ha ligget i opplag der i 2002 kan følgelig ha vært borte når kjøper flyttet inn.

Spørsmålet blir så om selger måtte kjenne til forholdet. Hva som kan sies å være forhold kjøper måtte kjenne til er uklart. I forarbeidene til bestemmelsen er det uttalt at det: ”ikke må foreligge rimelig grunn for å være uvitende”, jf. Ot. prp.nr.66(1990-91) s. 89.

Det vil etter sekretariatets oppfatning være å strekke selgers ansvar for langt å kreve at selger må ha innsikt i reguleringsplaner for naboeiendommer.

Det er også anført fra kjøpers side at det har vært diskusjoner om forholdet i media og blant naboene i området. Heller ikke dette er etter sekretariatets oppfatning tilstrekkelig til at man kan si at selger måtte kjenne til forholdet. I og med at det ikke er dokumentert at selger faktisk har bodd der mens det lå skip der tidligere er det grunn til å anta at skipene og reguleringsplanen neppe har vært gjenstand for slik diskusjon i media og nabolaget at selger ikke kunne unngå å bli kjent med disse faktiske og reguleringsmessige forhold.

Sekretariatet finner derfor at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Det bemerkes at avgjørelsen er truffet under noe tvil.

Selv om kjøper ikke gis medhold finner sekretariatet grunn til å bemerke at man forutsetningsvis finner at de reguleringsmessige og faktiske forhold er for som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, og at det normalt vil kunne legges til grunn at opplysninger om forholdet kunne ha virket inn på avtalen.”

I brev datert 11.10.2010 (**bilag 21**) anmoder kjøper Klagenemnda for Eierskifteforsikring om å behandle saken. Kravet opprettholdes, og kjøper presiserer sine tidligere anførsler. Det fremsettes

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

også anføres om at avhendingsloven § 3-9, annet punktum er et aktuelt rettslig grunnlag for kravet. Av brevet hitsettes:

Punkt 1:

” Herfra fastholdes at forholdene vedrørende opplagsplassen for skip, lektere og oljeplattformer som er innregulert i sjøområdet utenfor [eiendommen], utgjør en mangel i form av tilbakeholdte opplysninger, jf. avhl § 3-7. Videre medfører opplagsplassen at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn [kjøper] hadde grunn til å regne med da han inngikk avtale om kjøp av eiendommen, jf avhl § 3-9 annet ledd.”

Videre hitsettes om meglers opplysningsplikt i pkt 2.1.:

”Av retningslinjene i eiendomsmeglingsloven § 6-7(1) første punktum følger det også en opplysningsplikt for megler om forholdet til offentlige planer som gjelder naboeiendommer eller strøket. Ved vurderingen av om det gjelder en slik opplysningsplikt om offentlige planer i den konkrete sak, vil relevante momenter være kjøpers behov og viktigheten av planen for naboeiendommen. På bakgrunn av dette synes det lite tvilsomt at megler Ottesen & Dreyer hadde plikt til å opplyse Røsjorde om opplagsplassen...

... Uavhengig av hvorvidt Klagenemnda finner det tilstrekkelig sannsynliggjort at selgerne faktisk kjente til opplagsplassen på nabolomtten, er det derfor etter vår oppfatning klart at forholdet uansett må anses rammet av vilkåret ”måtte kjenne til” ...”

Fra pkt 2.2 om avhendingsloven § 3-9 hitsettes:

”... Viktige elementer i hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen etter avhl. §3-9 annet ledd, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgerens side, samt kjøpesummens og utbedringskostnadenes størrelse.

Når det gjelder den skriftlige salgsdokumentasjon er det på forsiden av prospektet inntatt et bilde av utsikten fra boligen som preger halve forsiden. I tillegg er det opplyst på forsiden at bolgen er ”fint beliggende” og at eiendommen har en ”flott utsikt”. På side 5 i prospektet er det gitt en beskrivelse av standard, herunder området og forhold på stedet. Av denne fremgår at eiendommen ligger i et ”rolig område i en blindvei med lite trafikk” og at området er regulert til boligformål.

... Kjøpesummens størrelse gir ... grunnlag for et høyt forventningsnivå hva angår eiendommens tilstand.

... Denne lavfrekvente støyen kan høres i hele boligen, og medfører et vesentlig ubehag, særlig på nattetid. Helsesjef i Stavanger Egil Bjørnløw har henvendt seg til Stavangerregionen Havnedrift AS vedrørende støymålinger utført av Sinus på området Som det fremgår av bgrevet fra Bjørnløw

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

vrderes støyen som så alvorlig at det er bedt om strakstiltak for å hindre at beboerne på Ormøy utsettes for helseskadelig støy.”

Det anføres også at utbedringskostnadenes størrelse og reduksjonen i markedsverdi medfører at eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare.

Til behandlingen i Klagenemnda for Eierskifteforsikring er vedlagt dokumentasjon i brev datert 03.11.2009 (**bilag 22**) som dokumenterer benyttelse av opplagsplassen ved eiendommen. Av brevet hitsettes:

” Opplagsplassen ble sist benyttet i perioden 01.11.1999 til 10.01.2002 da lekteren [...] var plassert der i opplag.”

Videre foreligger dokumentasjon i brev fra kommunen datert 08.07.2010 (**bilag 23**) som viser at støyen fra opplagsplassen er godt hørbar innendørs. Det konkluderes med at det bør ikke tillates flere eller mer støyende båter i opplag enn de to som lå oppankret da målingene ble utført.

Det presiseres at dokumentasjonen i bilag 22 og 23 ikke forelå ved behandlingen i Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt manglende opplysninger om regulering og bruk av sjøområdet som opplagsplass anses å medføre at boligen har en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7 eller § 3-9 annet ledd.