

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2017-478

23.8.2017

Protector Forsikring ASA

Ansvar

Eiendomsmegleransvar – ikke opplyst om tomt i sameie – eml. §§ 6-3 og 6-7.

Klager kjøpte del av tomannsbolig for kr 2,9 mill. i 2016. I salgsoppgaven var det oppgitt at tomten var 917 m² eiet tomt. Etter at budet ble akseptert fant klager ut at tomtearealet var i sameie med den andre seksjonen i tomannsboligen. Klager anførte at det ikke var gitt korrekte opplysninger om tomten i salgsoppgaven, og at dette ga grunnlag å ilegge megler (sikrede) et erstatningsansvar. Selskapet avviste kravet, og anførte at det var vanlig å oppgi tomtearealet på denne måten, og at det uansett var synlig hvilken del av tomten som tilhørte boligen. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om erstatning kr 270.000, hvorav advokatutgifter på kr 20.000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning mot ansvarsforsikringsselskapet til eiendomsmegler (sikrede) i forbindelse med opplysninger om tomt knyttet til del av en tomannsbolig.

I salgsoppgaven som var utarbeidet av sikrede i forbindelse med salget, ble tomten angitt som *"Eiet tomt / 917 kvm"*.

I tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann A, som forelå ved salget, ble det opplyst at tomten var eiet, og tomteverdien ble angitt til kr 1,4 mill. Boligen ble omtalt som en *"sammenkjedet enebolig"*, og tomten ble beskrevet som *"pent opparbeidet med beplantet hage, plen og belegningsstein i gårdsplass"*.

Klager har forklart at hun på visningen spurte sikrede om tomtestørrelsen var riktig. Sikrede skal ha svart at han ikke var kjent med om tomtearealet samsvarte med gjerdet, men at det uansett ville la seg løse dersom gjerdet var plassert feil.

Ifølge selskapet har sikrede forklart at han under visning ga beskjed om at han kunne undersøke tomten og eksakt areal om det var ønskelig, men at dette ikke ble fulgt opp av klager.

Etter budaksept ble klager kjent med at det oppgitte tomtearealet var i sameie med en annen seksjon. Klager mottok vedtekter for sameiet, hvor det bl.a. fremgikk at:

Sameiet består av 2 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

...

Seksjonsnummer 1 benytter uteareal mot syd som er avgrenset ved innkjørsel til seksjon 2 og vinkelrett ut fra grense mellom boligenheten og garasje til seksjon 2.

Seksjonsnummer 2 benytter uteareal mot nord og med samme avgrensing vinkelrett på garasje og seksjon 1.

Kjøpekontrakten, som er udatert, hadde følgende punkt inntatt under "§ 12 Diverse":

Eiendommens tomt på 917 kvm disponeres mellom snr. 1 og 2 på følgende vilkår: Snr 1 benytter uteareal mot syd som er avgrenset ved innkjørsel til seksjon 2 og vinkelrett ut fra grense mellom boligenheten og garasjen til seksjon 2.

...

Kjøper har fremmet et varsel om reklamasjon/krav til megler/selger om feil opplysninger ang areal på tomta.

Klager innhentet takstrapport utarbeidet av takstmann B, datert 21.6.16, hvor det fremgikk at det avgrensede tomteområdet var 229 m².

Videre innhentet klager en verdivurdering fra megler B, datert 13.10.16, på kr 2,65 mill., basert på riktige opplysninger om tomtens størrelse.

Klager fremsatte krav om erstatning mot sikrede ved brev av 19.10.16. Det ble oppgitt i brevet at eierbrøken var 132/331, slik at det reelle tomtearealet klager disponerte var 365 m².

Selskapet har fremlagt e-post datert 21.11.16 fra takstmann A, som utarbeidet tilstandsrapporten, hvor bl.a. følgende fremgikk:

Det er fra min side lagt til grunne at dette er en sammenkjedet enebolig beliggende på en fells tomt på 917 kvm og at eierbrøken er 132/331.

...

Tomten:

Når jeg var på takst befaring, så viste daværende eier frem den delen av tomten, som adorerte naturlig til denne eierseksjonen. Den andre delen ble kun overfladisk besiktiget.

...

Det var for meg helt opplagt at det arealet som arronderte naturlig for denne eierseksjonen ikke skulle tilsi 917 kvm. Men at tidligere nevnte skeivfordeling i hovedsak så ut til å stemme.

Takst/markedspris:

Teknisk verdi sammen med tomteverdi er det jeg mener er den summen som markedet er villig e til å gi for denne seksjonen.

...

Tomteverdien er regnet ut som den tekniske opparbeidelsen av tomt.

Med dette som grunnlag, anser jeg min verditakst som riktig.

Klager krever erstatning fra megler og anfører at han utviste uaktsomhet ved gjennomføringen av salget. Profesjonsansvaret for eiendomsmeglere er strengt, og det var sikredes ansvar at klager ikke fikk korrekte opplysninger om tomtens størrelse. Klager viser også til eksempler fra andre boligannonser, hvor det var opplyst om andel av tomten ved salg av eierseksjoner. Den uriktige opplysningen har påført klager et økonomisk tap.

Selskapet avviser ansvar og anfører at det ikke var uvanlig å opplyse hele tomtens størrelse, og ikke hvilken andel den enkelte seksjon har. Selskapet viser også til at det var opparbeidet og visuelt synlig på tomten hva som tilhørte denne seksjonen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede eiendomsmegler har utvist erstatningsbetingende uaktsomhet. Utgangspunktet er at megleren har plikt til å oppgi den solgte eiendommens grunnareal, jf. eml. § 6-7. I salgsoppgaven er tomten angitt som "*Eiet tomt / 917 kvm*". Formuleringen "*eiet*" må sees som motpolen til "*festet*" og gir ikke grunnlag for å si at tomten tilligger den aktuelle seksjonen,

men angivelsen av arealet tilsier isolert at hele tomten hører til den aktuelle boligenheten. På den annen side er det så vidt nemnda forstår ikke uvanlig at man ved slike salg angir hele tomtearealet for sameiet. Nemnda forstår videre situasjonen slik at arealet ble diskutert på visningen, og at tomten tilliggende den aktuelle boligen er avgrenset med et gjerde. I så fall vil gjerdet gi en naturlig avgrensning av det arealet som følger med boligen. Selv om klager ikke hadde grunnlag for å angi nøyaktig hvor stor tomten var ut fra en visuell besiktelse, kunne hun ikke regne med at det tomtearealet som naturlig hørte til tomten utgjorde nesten et mål.

Sikrede tilbød også på spørsmål fra klager å undersøke nøyaktig areal, men dette ble ikke fulgt opp av klager. Etter dette mener nemnda sikrede ikke har utvist uaktsomhet. Nemda peker for øvrig på takstmannens forklaring om at verdien av tomten i prospektet er basert på korrekt tomteareal og at klager derfor ikke har betalt for et areal hun ikke har fått. I så fall har hun heller ikke lidd noe økonomisk tap pga. opplysningen i salgsoppgaven.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabeth Okkenhaug (selskapsrepresentant), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).