

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-501

1.9.2017

Protector Forsikring ASA

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Uriktig tomteareal – usikkerhet om tomtestørrelse – avhl. §§ 3-3, 3-7, og 3-8.

En fritidsbolig i Strand kommune oppført i 1938 ble solgt for kr 1.575.000 ved kjøpekontrakt datert 16.9.16. I salgsoppgaven fremgikk det at tomten var på ca. 1.612 m², men at tomten ikke var oppmålt, at avvik kunne forekomme, og at kjøper aksepterte eventuelle avvik. På visningen ble kjøper gjort oppmerksom på at tomtens areal fravek fra det som ble opplyst i salgsoppgaven. Kjøper tok forbehold i et bud, om at det opplyste tomtearealet var korrekt. Forbeholdet ble ikke akseptert av selger, og kjøper trakk forbeholdet. Etter overtakelsen ble det gjennomført oppmåling som viste at tomten var 1.089 m², noe som utgjorde et avvik på 32 %. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at arealet var vesentlig mindre enn det opplyste, jf. avhl. § 3-3. Det ble videre anført opplysningssvikt ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet avviste ansvar og anførte at kjøper hadde akseptert usikkerheten rundt arealet og grensene. Nemnda kom til at kjøper hadde akseptert den usikkerheten om areal som salgsdokumentasjonen ga uttrykk for, og at det ikke forelå noen mangel. Selskapet ble dermed gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om forholdsmessig prisavslag på kr 300.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av uriktig tomteareal er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

I salgsoppgaven fremkom følgende:

Tomteareal er ca. 1.612 m² på eiet tomt.

Stor tomt som er opparbeidet med plen og en platting ved inngangspartiet, ellers naturtomt.

Eiendommen består av 4 teiger:

Gnr. x, bnr. x – 1031 kvm

Gnr. x, bnr. x – 581 kvm

Gnr. x, bnr. x – 49 kvm veigrunn

Gnr. x, bnr. x – 135 kvm veigrunn

x/x og x/x er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte ved senere oppmåling. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

I grunnkartet som fulgte salgsoppgaven fremgikk det under kartbildet:

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid/fradeling må undersøkes nærmere.

Boligen var forsøkt solgt flere ganger. Alle gangene med opplysninger om tomteareal på 1.612 m². Kjøper var også på flere visninger. I etterkant av første visning snakket kjøper med lederen for det

lokale kloakklaget, som det viste seg var nærmeste hyttenabo. Han opplyste om at det lå inne en feil i kommunens eiendomsregister. På den andre visningen så kjøper nærmere på arealet ut fra kartgrunnlaget, og fant ut at det var noe som ikke kunne stemme, i og med at den ene grenselinjen skulle gått omtrent opp mot gavlveggen på hytta ovenfor.

På denne bakgrunnen tok kjøper forbehold i et bud om at grensene mot nabotomtene skulle være avklart, og at det skulle avklares at tomtearealet stemte.

Dette forbeholdet ble ikke akseptert av selger, og kjøper følte at de måtte trekke det forbeholdet. Kjøper anførte at megler etter andre visning framholdt at avviket bare ville være marginalt i forhold til kartgrunnlaget.

I det endelige budet fremgikk ingen forbehold om tomteareal eller grenser. Kjøper kjøpte boligen "som den er" for kr 1.575.000, ved kjøpekontrakt datert 16.9.16.

Det ble videre ikke inntatt noen forbehold i kjøpekontrakten, men det fremgikk av kontrakten at selger skulle bekoste oppmåling. I kontraktens pkt. 8 ble det oppgitt at boligen hadde en mangel:

Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren.

Boligen ble overtatt av kjøper uten forbehold den 18.9.16.

Kort tid etter overtakelsen ble det holdt oppmåling av tomten. På oppmålingen ble det klart at tomtegrensen ikke fulgte kartet, men fulgte gjerdet som stod på tomten. Eiendomsmegleren som gjennomførte salget, oppga i e-post til kjøper den 17.10.16:

Dette var overraskende når både selger og vi fikk beskjed fra kommunen om at kartet var riktig ut fra skylddelingsforretningene, men at mindre avvik kunne forekomme ved oppmåling.

Selger forklarte å ha kjent til at grensene ikke stemte med kartene, men at selger ikke visste hvor de gikk eller hvor stor tomten faktisk var. Av korrespondansen fremgikk det at megler ikke kjente til det konkrete arealet, men at det kunne være mindre enn det oppgitte.

Kjøper fikk innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler. I vurderingen fremgikk:

Det er gjort en vurdering av verdireduksjon som følge av arealavviket på tomten. For reduksjonen er det vektlagt av eiendommen er delt opp i to bruksnummer. Dette gjør at kjøper etter faktiske forhold ikke har mulighet til å selge ut en tomt, og går derfor glipp av en kjøpesum for tomten. I tillegg har heller ikke kjøper kontroll på hva som skjer på nabotomten. Det kan dukke opp en nabohytte kloss i kjøpers eiendom.

Megler vurderte verditapet til kr 300.000.

Selskapet fikk videre en uttalelse fra kommunen der det fremkom at de ikke kunne garantere for avvik, og derfor ikke har sagt at eventuelle avvik var små, men usikre.

Kjøper har i hovedsak anført at selger og megler har kjent til de reelle forholdene rundt grensene og gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om grenser og arealet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at selger hadde diskutert grensene med naboen, og at eiendomsmeglerens undersøkelsesplikt vedrørende grenser og areal gjorde at megleren måtte kjenne til avviket, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7. Videre ble det anført at tomtearealet var vesentlig mindre enn hva kjøper kunne forvente jf. avhl. § 3-3.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 300.000 basert på meglers verdivurdering, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har i hovedsak anført at det fremgikk flere risikoopplysninger om arealet, og at det derfor ikke forelå noen mangel, jf. avhl. §§ 3-3 og 3-8. Det ble videre anført at usikkerheten rundt arealet og tomtegrensene var en del av det kjøper hadde akseptert, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Salgsoppgaven opplyser klart og tydelig at oppgitt areal på ca. 1.612 m² er usikkert på grunn av manglende oppmåling, og at kjøper måtte akseptere eventuelle avvik. Så vel salgsoppgavens tekst som sakens øvrige opplysninger må forstås slik at usikkerheten blant annet knytter seg til tomtegrensen. Det er ikke grunnlag for å mene at selgerne kjente til de korrekte grensene, slik kjøperne synes å mene blant annet under henvisning til uttalelse fra nabo etter kjøpet.

Kjøperne tok i sitt opprinnelige bud på kr 1.450.000 forbehold om at grenser mot nabotomter er avklart, og at oppgitt areal i salgsoppgaven er korrekt. Selger ville ikke godta forbeholdet, og avslo budet. Når kjøperne deretter ga nytt og høyere bud uten forbehold, har de etter nemndas syn klart akseptert den usikkerheten om areal som salgsdokumentasjonen gir uttrykk for. Med den klare usikkerheten som fremgår av det skriftlige salgsmaterialet, kan kjøperne heller ikke høres med at eiendomsmegleren skal ha gitt uttrykk for at et eventuelt avvik fra oppgitt areal ville være lite.

Nemnda forstår det slik at kjøperne før kjøpet kjente til at grenser angitt på kart avvek fra grensene slik de var markert med gjerder i terrenget. Når salgsoppgaven opplyser at tomten ikke er oppmålt og at arealet derfor er usikkert, kunne ikke kjøperne ha en berettiget forventning om at kartet skulle gi uttrykk for korrekte grenser. Kartet inneholder for øvrig også selv et forbehold om mulige feil i angivelsen av eiendomsgrenser.

Et arealavvik på ca. 32 % vil under vanlige omstendigheter kunne utgjøre mangel etter avhl. § 3-3 og kjøpekontraktens punkt 8 om vesentlig mindre areal enn oppgitt av selgeren. Når det, som i denne saken, er gitt tydelig uttrykk for stor usikkerhet om grenser og areal, ligger avviket innenfor det som kjøperne har akseptert.

Kjøperne kan etter dette ikke gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).