

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-328

11.5.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved el-anlegg – opplyst om faglært og ufaglært arbeid – utvendig arealavvik – avhl. §§ 3-3, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Larvik kommune oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill., og overtatt av kjøper 30.10.18. Ved salget ble det opplyst at selger hadde kjøpt boligen i 2015 som et oppussingsobjekt, og renoveret det meste av eiendommen både innvendig og utvendig. Kjøper fikk opplyst at selger eide et håndverkerfirma, og at boligen var pusset opp delvis av selger selv. I egenerklæringen oppga selger at det hadde blitt gjort arbeid på el-anlegget både av faglærte og av ufaglærte, og at et navngitt firma hadde "*gjørt alt ny elektrisitet og ny sikringsskap*". Det ble også opplyst at det forelå samsvarserklæring, og at det hadde blitt utført kontroll på sikringsskapet i ettertid av et annet firma. Det ble videre opplyst at tomtens areal var på 1 049 kvm. Etter overtakelsen avdekket kjøper betydelige feil ved el-anlegget, og en skylddelingsforretning fra 1958 hvor det fremgikk at tomtens størrelse i realiteten var på 750 kvm. Kjøper reklamerte overfor selskapet. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at det ble opplyst ved salget om ufaglært arbeid på el-anlegget, og at arealavviket ikke var av betydning ettersom tomten var inngjerdet i henhold til de korrekte eiendomsgrensene. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens knyttet til mangelsvurderingen etter avhl. § 3-3.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 728 586, i tillegg til forsinkelsesrenter

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg og utvendig arealavvik, jf. avhl. §§ 3-3, 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Eneboligen i Larvik kommune ble oppført i 1958.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Moderniseringer og påkostninger

Det er blitt utført oppussing/renovering de senere år.

Det er bl.a:

2016 - Ny drenering

2016 - Pusset opp og nye terrasser

2016 - Nytt el-skap og en del nytt el-opplegg

2016-2018 - Nye vinduer og dører

2016-2018 - Pusset opp innvendige overflater

2017 - Nytt ildsted i stue

2017 - Pusset opp kjøkken

2017 - Montert luft-luft varmepumpe

2017-2018 - Nye fasader

2018 - Ny takteking

2018 - Renovert bad og vaskerom

2018 - Renovert garasje

Kort om eiendommen

- "alt" er tatt

- stort drivhus

- hagen er planert og det er smart løsning langs gjerdene med kasser til hobbygartneren

- nydelig uteplass med mye sol

- romslig tomt

- garasje med varmekabler

- boblebad ute

Boligen er pusset og med bl.a. ny drenering, nye terrasser, nytt el-skap, nye vinduer, nytt bad, nytt vaskerom, nytt kjøkken, nytt ildsted, ny takteking, ny fasade og installert varmepumpe. (...)

Innhold

Boligen ble kjøpt som et oppussingsobjekt i 2013 og har etter denne tid blitt totalt forandret.

Tomt

1 049 kvm eiet

Parkering

Det er plass til flere biler på egen tomt – i tillegg er det plass til 1 bil i nyoppført garasje med varmekabler

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Tomteareal

1 049 m²

Tomtestørrelse og reguleringsmessige forhold er oppgitt av Larvik Kommunes karttjeneste.

Elektrisk anlegg

Vurdering

Det ble observert følgende.

Plassering: Entre

Alder: Nytt el-skap og stort sett nytt el-opplegg i 2016

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50 A

Jordfeilbryter: Ja

Løse ledninger: Ikke observert

Varmekabler i hele kjeller etg. og entre/gang i 1 etg.

Det er montert downlights i diverse rom i boligen.

Undertegnede har ingen ytterligere opplysninger om det elektriske anlegget.

Det settes ikke TG på dette.

Badet ble gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Det er montert downlights i himling. Det må sies at downlights i himling, mot kalde soner og i våtrom kan være risikokonstruksjoner. Det ble ikke utført stikk kontroll pga. manglende tilkomst fra etasjen over. Det er derfor uvisst hvordan downlights er montert og om plastfolie/kasser er intakt. Downlights så bra ut fra baderom/himling. Det må sies at de ikke ble demontert på befaringsdagen.

Det ble videre opplyst om noe manglende fuger/lister på badet, samt usikkerhet tilknyttet til membranen. Kjøkkenet ble gitt TG 1 og ble opplyst å være oppusset i 2017.

I selgers egenerklæringsskjema krysset selger av "*ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*" på spørsmål om kjennskap til arbeid utført på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon), og opplyste videre:

Firmanavn: (elektrikerfirma E.K. AS)

Redegjør for hva som er gjort og når: Gjørt alt ny elektrisitet og ny sikringsskap

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

– Ja

Hvis ja, beskrivelse: fra 07-09-2017

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

– Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem: 07-09-2017, (Elektrikerfirma E.N. AS), når de satt ny måler kontrollerte de og sikringsskap.

Selger krysset av "*ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*" på spørsmål om det hadde vært arbeid utført på bad, og beskrev videre:

Firmanavn (rørfirma S. AS)

Redegjør for hva som er gjort og når arbeid har vært kontrollert av de.

Videre svarte selger "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt bør gjøres av faglærte, utover det som tidligere var nevnt. Det ble også opplyst at selger via sitt firma L.H. hadde bygd ny terrasse og garasje, byttet tak og isolert fasade og loft. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2015.

Ifølge kjøper mottok de ikke dokumentasjon for el-anlegget fra selger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.10.18, og overtatt av kjøper den 30.10.18.

1. Feil ved el-anlegg.

Etter overtakelsen ønsket kjøper å legge opp to nye stikkontakter i kjelleren. I den forbindelse avdekket elektriker B. flere forhold som tilsa at el-anlegget var beheftet med feil. Bl.a. ble det avdekket manglende spottekasser og varmgang ved innkobling til spotter og i isolasjon, som gjorde at spottene måtte skiftes umiddelbart.

Kjøper tok deretter kontakt med firmaene som hadde stått for arbeidet på boligen, og fikk etter hvert kontakt med E.K. AS. Firmaet opplyste at de kun hadde utført arbeid på sikringsskapet og diverse andre småinstallasjoner. Fra samsvarserklæring datert 23.2.16 hitsettes:

Rapportens omfang

Hele anlegget – Nei

Anleggsdel – sikringskap

Om hvilket arbeid firmaet hadde utført fremgikk det følgende av en oversikt sendt til selger:

Beskrivelse

23.02 Monter nytt sikringsskap, remontert sikringer og komfyrvakt.

23.02 Eaton kombiautomater, overspenningsvern, overbelastningsvern mm

Det er videre fremlagt et dokument om kursfortegnelse fra E.K. AS hvor det fremgikk at de bl.a. hadde utført noe arbeid på stue, kjøkken, spisestue og kjeller. Samsvarserklæring datert 7.9.17 er ikke fremlagt.

Kjøper innhentet en rapport fra elektrofirma B., hvor det fremgikk følgende:

Det er fremskaffet elsikkerhetsdokumentasjon fra (E.K. AS) for arbeidende tilknyttet boligens fordeling, denne er datert 23.02.2016

Eier eller oppdragsgiver har ikke lyktes i å fremskaffe elsikkerhetsdokumentasjon for resterende deler av installasjonen, datert 07.09.2017, fra tidligere eier.

Kjøkken plan 1

Anlegget er utført som åpent anlegg, med unntak av innfelt belysning.

Det kunne ikke påvises dokumentasjon av anlegget, det er flere feil og mangler som indikerer at arbeidet er utført av ufaglærte.

Som man ser av vedlegg 5, har kjøkkenet flere feil og må utbedres.

Stue plan 1

Anlegget er utført som åpent og skjult anlegg.

Det kunne ikke påvises dokumentasjon av anlegget, det er flere feil og mangler som indikerer at arbeidet er utført av ufaglærte.

Som man ser av vedlegg 5, har stuen flere feil og må utbedres.

Soverom ved vaskerom

Anlegget er utført som skjult anlegg.

Det kunne ikke påvises dokumentasjon av anlegget, takarmatur lot seg ikke lett demontere. Ikke kontrollert. Antas å være like utførelse som andre rom.

Soverom mot terrasse

Anlegget er utført som skjult anlegg.

Det kunne ikke påvises dokumentasjon av anlegget, det er flere feil og mangler som indikerer at arbeidet er utført av ufaglærte.

Som man ser av vedlegg 5, har soverommet flere feil og må utbedres.

Bad

Anlegget er utført som skjult anlegg.

Det kunne ikke påvises dokumentasjon av anlegget, det er flere feil og mangler som indikerer at arbeidet er utført av ufaglærte.

Som man ser av vedlegg 5, har badet flere feil og må utbedres.

Av vedlegget lagt ved elektrofirma B.s rapport fremgikk det at det hadde blitt avdekket gjennomgående feil ved bl.a. sikringsskap, downlights, el-anlegg på kjøkken, bad og i boligen for øvrig. Det ble også bemerket at kursfortegnelsen fra firma E.K. AS ikke var tilfredsstillende utfyllt. Avslutningsvis ble samlede utbedringskostnader angitt til kr 414 419, inkludert kostnader til tømrerarbeider på kr 202 856.

Selskapet fremla et notat fra elektrofirma O. datert 1.4.20, som etter en vurdering av de ulike avvikene ved el-anlegget slik de fremgikk av elektrofirma B. sin rapport konkluderte med følgende:

Den totale utbedringskostnaden estimert til over kr 400 000 fremstår som svært høyt sett opp imot de påberopte avvik.

Enkelte av de påberopte avvik er ikke dokumenterte avvik.

Kjøper fremla et notat fra elektrofirma B. datert 17.4.20, som imøtegikk elektrofirma O. sine merknader. Selskapet fremla deretter e-post av 28.4.20 fra firma O.

Selger har opplyst følgende overfor selskapet hva gjaldt el-anlegget:

Alle dokumenter er hos de. De kjekket ale dokumenter når hus var overtatt og det var alt bra. Det hadde alt så jeg vet ikke hvor det leget det dokumenter som gjeler El-anledning jeg vet ikke. Når vi bodde der 3 år alt har blitt bra. Og så til nå jeg fikk ikke svar hva er ikke bra.

Skriv nøyaktig hva er galt med El anlegg? Det er ikke svar som vi fikk nå. Alt el anlegg er gjort elektriker. Og alle fakturaer var gitt til ny eiere. Det kjekket ale dokumenter når det overtatt bolig og det dokumenter var med.

(...)

Jeg har sagt tidligere at det fikk fra oss ale fakturaer om el anlegg alt var gjort av elektriker. hvis det ønsker å gjøre oppusning og kastet det fakturer bort det er ikke vår problem. om el anlegg avvikksskjemer det vett når det kjøpte at vi har ikke det derfor det tok fakturer av to forskjellig bedrifter en var for først etasje andre for kjeller.

2. Utvendig arealavvik.

I mars 2019 ble kjøper kontaktet av naboer, som opplyste om at tomtegrensene slik de var fremstilt ved salget var feil. Tomtens areal var 750 kvm, og ikke 1 049 kvm slik som opplyst. I skylddelingsforretning fra 1958 fremgikk det at tomten strakk seg 50 m parallelt med veien, og 15 m i en rett linje i rett vinkel ut fra veien. Tomten ble opplyst å starte 3,5 m fra veien, var markert ved hjelp av jordfaste stener med jernbolt, og grenset til naboens tomt på alle sidene. Ifølge kjøper ønsket naboene å få sin del av tomten tilbake. Ifølge kjøper var grensemarkørene ved salget skjult med planter etc., og vei, hage og oppstillingsplass var konstruert slik at den visuelt fremsto som å være 1 049 kvm. Kjøper har fremlagt tegninger som viser forskjellen mellom tomtens utforming slik den fremgikk av skylddelingsforretningen og slik kjøper trodde den var utformet. Det ble også fremlagt diverse bilder av grensemarkørene og tomten før og etter selgers oppussing. Kjøper fremla videre en SMS-korrespondanse mellom kjøper og naboen, hvor naboen forklarte følgende om selgers kunnskap:

Vi forklarte han at grensene var markert med steiner med bolter i toppen. Han fikk ikke papiret jeg gav dere, fordi jeg viste ikke da at det fantes i kommunens arkiv. Jeg mener han sa at han var i kontakt med kommunen om dette, mulig de da har forklart han situasjonen med bakgrunn i skyldelingsforetningen fra 1950-60 tallet.

Kjøper innhentet i den forbindelse en vurdering fra megler W., hvor det fremgikk følgende:

Det er mottatt god dokumentasjon i form av prospekt med tilstandsrapport og egenerklæring, dokumentasjon med bilder av eiendommen og forskjellige kartutsnitt. Bygget er oppført i 1958. I både prospekt og tilstandsrapport er det oppgitt at tomten på denne matrikkelen er 1 049 kvm. I følge nye tegninger og målebrev fra ny eier stemmer ikke dette med registrerte dokumenter hos kommunen. Det påberopes at tomten har et korrekt areal som er oppgitt til 750 kvm., altså 299 kvm. for lite i forhold til opplysninger gitt av selger, megler og takstmann før bud inngåelse og bud aksept.

Det er dette arealavviket som nå skal vurderes. Dette er et vesentlig avvik på i underkant av 30 % og som har en verdi. Undertegnede har pratet med en kollega på A. sitt kontor i Sandefjord som har god kjennskap til omtalte område og gjeldene priser på forskjellige tomter i T. En tomteverdi på ca. 1 million pr. 1 mål fremsettes her som minnelig og i det lavere sjiktet. Således er det å forvente at gjeldende arealavvik her vil medføre et verdiminus på denne eiendommen på minimum kr 300 000.

Selskapet har på sin side innhentet en uttalelse fra megler B. som gjennomførte salget, hvor det fremgikk følgende:

Selgerne er utenlandske og vi hadde noen språklige utfordringer. Jeg kan ikke huske hva som ble sagt i den forbindelse. De viste meg tomtegrensene rundt eiendommen og jeg reagerte ikke på at tomtens areal ikke skulle stemme med oppgitt areal av kommunen. Slik jeg forstår det er tomten ikke mindre enn forevist men det har kommet et eldre målebrev/kartforretning fra naboen som sier et annet areal? Kjøper var innom meg for å forklare. Jeg fortalte kjøper at jeg ikke hadde priset eiendommen annerledes om tomten var 800 kvm eller 1 000 kvm. Jeg har lagt til grunn hele eiendommen slik du ser den i min prisantydning.

Selskapet innhentet videre en vurdering fra megler H. ved samme meglerfirma. Fra vurderingen hitsettes:

Jeg har sett på saken, og diskutert den med noen av mine kolleger. Jeg har sett på kart, samt salgsoppgaven. Etter vårt skjønn, har ikke arealavviket noen verdiforringelse for denne eiendommen. Begrunnet følgende:

- Tomten er oversiktlig, og relativt lett å orientere seg om hvor grensene går
- Eiendommen ligger i LNFB område. Det er begrenset hva man kan utnytte eiendommen til, utover eksisterende bygningsmasse.
- Tomten er delvis inngjerdet, og øvrige grenser faller naturlig, i forhold til øvrige naboer. M.a.o. Det er relativt enkelt å få oversikt over hva man kjøper.
- Det relativt lave prissegmentet boligen ligger i, tilsier at denne boligen kan omsettes for tilsvarende pris, med riktig oppgitt areal. M.a.o. det er neppe tomtestørrelsen som er avgjørende for betalingsviljen på denne eiendommen, men heller omgivelsene. (ligger landlig, ikke langt fra badestrender, skog, flotte turområder, stille og rolig)
- Det er lite sannsynlige at det kommer annen bebyggelse nær eiendommen, da eiendommen ligger til dyrket mark. M.a.o. det er lite som tyder på at det kan komme annen bebyggelse nær eiendommen som kan forringe denne eiendom

Selskapet fremla korrespondanse med selger, hvor selger på spørsmål om kjøper ble opplyst om tomtegrensene forklarte at *"alt var fortalt før det lagt inn bud"*.

Selskapet har fremlagt kartutskrift som viste flyfoto av den inngjerdede eiendommen med og uten grensemarkering, hvor tomtens grenser klart var markert ved inngjerding.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligens el-anlegg og tomtens størrelse, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper måtte forstå opplysningene i egenerklæringsskjemaet som at el-anlegget var gjort av faglærte, og det kunne vanskelig tolkes slik at alt var gjort av ufaglærte. Hva gjaldt arealavviket hadde selger endret hele det utvendige arealet i sin eiertid, og forsøkt å skjule de eksisterende tomtegrensene ved å plassere planter over disse. Uansett forelå det en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Utbedringskostnadene for el-anlegget tilsvarte et avvik på 14 % av kjøpesummen. Sammen med verditapet på kr 300 000 for tomteavviket utgjorde avviket totalt 24 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene og verditapet på totalt kr 728 586, jf. avhl. § 4-12, samt for utgifter til sakkyndige rapporter på kr 14 166. I tillegg ble det krevd forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Ut ifra opplysningene gitt ved salget var kjøper klar over at el-arbeidene var gjort både av faglærte og ufaglærte. Uansett opplyste selger at de aldri hadde hatt problemer med el-anlegget, og at hele anlegget ble gjort faglært. Utbedringskostnadene fra kjøpers takst synes uansett for høye, og avvikene er ikke tilstrekkelig dokumentert. Hva gjaldt tomtearealet hadde kjøper fått forevist korrekt areal ved salget, og avviket hadde uansett ikke hatt innvirkning på kjøpesummen. Utnyttelsesmulighetene var i liten grad endret i forhold til hva kjøper kunne forvente ved salget. Det forelå dermed heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet har bestridt ansvar etter avhl. § 3-3, jf. bl.a. LE-1998-814, LB-2013-24608 og LG-2013-211882.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at feilene ved el-anlegget utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet bemerket videre at utvendig arealavvik medførte mangelsansvar etter avhl. § 3-3, jf. FinKN-2017-501 og FinKN-2019-647.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet feil ved det elektriske anlegget i boligen, samt at tomtens størrelse er mindre enn oppgitt ved salget.

Hva gjelder det elektriske anlegget, finner nemnda det sannsynliggjort at det foreligger flere mangler ved dette. Det vises til rapporten utarbeidet av kjøpers takstmann. Nemnda kan ikke se at det er fremkommet opplysninger som rokker ved denne rapportens innhold.

Sekretariatet fant det ikke nødvendig å ta stilling til om det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, da det uansett ble ansett å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger, og viser til sekretariatets begrunnelse hvor det heter:

Det er fremlagt et estimat for utbedring av el-anlegget til kr 414 419 inkl. mva., tilsvarende 14 % av kjøpesummen. Det kvantitative avviket er dermed tilstrekkelig stort.

Spørsmålet er om det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at det likevel ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger.

Ved salget ble det opplyst at selger kjøpte boligen som et oppussingsprosjekt, og i sin eiertid hadde renoveret og pusset opp det meste av boligen, både innvendig og utvendig. En del av arbeidet var gjort ved egeninnsats, men det var også opplyst at selger eide enkeltpersonforetaket L. Hus. Slik sekretariatet ser opplysningene hadde kjøper dermed berettiget forventning om en bolig av relativt høy standard, hvor det ikke ville bli behov for store arbeider innvendig på kort sikt. Selv om selger selv gjorde deler av arbeidet, må kjøper kunne forvente at selger som eier av et håndverkerfirma har nødvendig kunnskap om hvordan arbeidet skal utføres. Det må også kunne forventes at selger har særlig kjennskap til hvilket arbeid han selv er kyndig til å gjøre, og hvilket arbeid som krever annen særskilt kompetanse.

Hva gjelder el-anlegget ble kjøper opplyst om "nytt el-skap og en del nytt el-opplegg", "nytt el-skall og stort sett nytt el-opplegg i 2016", og "gjørt alt ny elektrisitet og ny sikringsskap". Kjøper kunne dermed forvente at store deler av el-anlegget var gjort helt nytt i 2016. I egenerklæringsskjemaet krysset selger riktignok "ja, av faglærte og ufaglært/egeninnsats/dugnad" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på el-anlegg, som kunne tilsa at kjøper måtte påregne noe ufaglært arbeid på el-anlegget. Likevel har sekretariatet funnet at kjøper kunne ha høye forventninger til el-anlegget. Vi vil her bemerke at det var opplyst at "E.K. AS" hadde "gjørt alt ny elektrisitet og ny sikringsskap", og at det forelå samsvarserklæring "fra 07-09-2017". Dersom selger mente at deler av anlegget ikke hadde blitt gjort av E.K. og ikke var omfattet av samsvarserklæringen, måtte dette ha blitt spesifisert nærmere. Vi viser til at selger opplyste at de for øvrig ikke hadde gjort ufaglært arbeid på områder som normalt krever faglært kompetanse, og at opplysningene samlet sett tilsier at en eventuell egeninnsats var av begrenset omfang. (...)

Nemnda er enig i dette. Det presiseres imidlertid at hva gjelder det kvantitative elementet, er det etter nemndas syn ikke sannsynliggjort at alle de påløpte utbedringskostnadene er nødvendige. Dette får imidlertid ikke betydning for vurderingen av om det kvantitative element er oppfylt da utbedringskostnadene uansett er tilstrekkelige.

Nemnda deler sekretariatets vurdering av at kjøper hadde fått opplyst at store deler av el-anlegget var nytt og at dette var gjort av faglærte. Slik nemnda ser det, hadde kjøper forventning om et fungerende elektrisk anlegg hvor det ikke var påregnelig med oppgraderinger på kort sikt. Det heter videre i sekretariatets vurdering:

Etter sekretariatets oppfatning var det dermed ikke påregnelig med såpass omfattende feil og arbeid tilknyttet el-anlegget like etter overtakelse. Vi vil herunder bemerke at feil og avvik som er funnet på anlegget også knytter seg til sikringsskap og annet arbeid det er dokumentert at ble utført av faglært gjennom E.K. Det er på denne bakgrunn vanskelig å legge til grunn at det ble utført ufaglært arbeid på el-anlegget, og avvikene synes heller å knytte seg til feil utførelse av den faglærte.

Nemnda slutter seg til dette. Etter en helhetsvurdering – hvor det særlig er lagt vekt på utbedringskostnadenes størrelse og omfanget og arten av manglene ved det elektriske anlegget – er nemnda kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har da krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Som nevnt, har kjøper krevd prisavslag på kr 414 419 inkl. mva. Slik nemnda ser det, er det ikke sannsynliggjort at alle utbedringskostnadene er nødvendige, herunder kostnadene til tømmer på kr 202 856 inkl. mva. Etter en skjønnsmessig vurdering settes prisavslaget til kr 250 000 inkl. mva. I den grad kjøper selv har betalt utgiftene til takst på kr 14 166, har han også krav på disse som en del av prisavslaget. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet avvik ved tomtens størrelse. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at tomten var 1 049 kvm mens det viser seg at korrekt areal er 750 kvm. Nemnda forstår det slik at gjerdet som er satt opp rundt eiendommen i all hovedsak følger tomtegrensen.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet. Det vises til sekretariatets vurdering, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er imidlertid om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3. Det følger av bestemmelsen at dersom eiendommen har mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, *"er det likevel ikkje mangel utan at arealet er vesentleg mindre enn det som er opplyst av seljaren, eller seljaren har bore seg særleg klanderverdig åt"*.

Nemnda har ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3 delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Klefstad – bemerker:

Flertallet viser til at bakgrunnen for regelen er at en normalt legger til grunn at det er totalinntrykket av eiendommen som er avgjørende for kjøperens vurdering av eiendommen, og ikke nøyaktig angivelse av arealet, jf. Ernst Nordtveits merknad i note 28 på Rettsdata til avhl. § 3-3. Der arealet er avgjørende for utregningen av vederlaget for eiendommen, eller der eiendommen er kjøpt til et formål hvor arealet vil være avgjørende, stilles det mindre krav til arealavviket før det anses vesentlig i bestemmelsens forstand. I tillegg begrunnes regelen med at det kan være noe tilfeldig hvilket arealmål som blir opplyst, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 81.

I den foreliggende saken var det i salgsdokumentasjonen opplyst at tomtens areal på 1 049 kvm var oppgitt av Larvik kommunes karttjeneste. Kjøper hadde følgelig grunn til å feste lit til opplysningene – både fordi det var kommunens karttjeneste som hadde oppgitt arealet samt at det ikke var uttrykt usikkerhet eller cirka-angivelse av arealets størrelse. Når tomtens areal rent faktisk er 750 kvm, foreligger det følgelig et arealavvik. Avviket er 299 kvm, som utgjør 28,5 % av oppgitt areal.

Hvorvidt det foreligger et vesentlig arealavvik, vil bero på forholdene. Flertallet legger til grunn at flere momenter vil ha betydning ved vurderingen, men at den ikke er like sammensatt som etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. Benestad Anderssen: *"Avhendingsloven med kommentarer"* (2008) s. 124.

Arealavvikets størrelse er et viktig moment. Som nevnt, er arealavviket i den foreliggende saken 299 kvm, som er 28,5 % av det oppgitte arealet. Flertallet legger til grunn at arealavviket er stort

nok til at det kan anses som en mangel etter avhl. § 3-3. Om arealavvik ved boligtomter og hus med hage – som her – fremholder Benestad Andreassen:

For mindre boligtomter og hus med hage gjør to motstridende hensyn seg gjeldende: På den ene side er tomtene lettere å måle nøyaktig enn store landbrukseiendommer. Det tilsier at et mindre arealavvik kan være vesentlig. På den annen side spiller synsinntrykket av eiendommen større rolle enn for store landbruks- og skogseiendommer, sml. Løken s. 138. Det tilsier at det skal et betydelig arealavvik til for at det foreligger mangel. For slike eiendommer fant Løken s. 138 (før avhendingsloven ble vedtatt) at et arealavvik på 25-57 % muligens kunne utgjøre mangel. (...) Sett i lys av forbedrede måleteknikker (sml. Rt. 2003 s. 612 ("Arealviktdommen") avsnitt 35), vil jeg i dag anta at et avvik på omkring 10 % kan bli godtatt, men de konkrete forhold vil være avgjørende.

Et moment som trekker i en annen retning er at kjøper hadde vært på visning i boligen, og i den forbindelse observerte kjøper hvor gjerdet – som i all hovedsak følger tomtegrensen – gikk. Kjøper har følgelig i det vesentlige fått det han forventet ut fra den visuelle besiktigelsen av eiendommen.

Det foreligger ikke opplysninger i saken om at tomtens størrelse var av særlig viktighet for kjøper.

Flertallet har funnet vurderingen vanskelig, men har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3. Selv om kjøper i det vesentlige har fått det arealet som på visning visuelt fremsto som eiendommens tomt, foreligger det et forholdsvis stort avvik i areal på 299 kvm (28,5 % av oppgitt areal). Tatt i betraktning at dette er en boligeiendom – hvor det skal noe mindre til for at et arealavvik anses vesentlig enn for andre typer eiendommer – har flertallet kommet til at arealet er vesentlig mindre enn det som var opplyst ved salget. Flertallet har vurdert de rettsavgjørelser som det er vist til i selskapets klage til nemnda, uten at disse gir grunn til et annet syn. Hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Den ene avgjørelsen det vises til gjelder for øvrig ikke avhl. § 3-3, men avhl. § 3-8 hvor det er andre vilkår som må være oppfylt for at det skal foreligge en mangel.

Kjøper har da krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Prisavslaget må fastsettes skjønnsmessig, og det vises til sekretariatets drøftelse som flertallet slutter seg til. Flertallet har kommet til at prisavslaget for avviket i tomtens areal passende kan settes til kr 50 000, og det vises i denne forbindelse til at det må legges til grunn at avviket har liten konsekvens for utnyttelsen av tomten.

Oppsummeringsvis – i samsvar med en samlet nemnds syn hva gjelder mangler ved det elektriske anlegget og flertallets syn hva gjelder mangelen ved tomtens areal – har kjøper krav på prisavslag med kr 300 000 totalt samt taktutgifter med kr 14 166 i den grad kjøper selv har betalt utgiftene. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Mindretallet – Hødnebo – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-3. Mindretallet er enig med flertallet i de rettslige utgangspunktene, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel. Mindretallet har i denne vurderingen særlig lagt vekt på at kjøper fikk påvist korrekt areal i forkant av budgivningen, og gjerdet rundt boligen og hagen i all hovedsak følger den faktiske tomtegrensen. Kjøper kunne derfor ikke ha en forventning om et større areal enn det som var inngjerdet og som kjøper observerte på visning. Det er heller ingen informasjon i saken som tilsier at tomtens størrelse var særlig viktig for kjøper. Mindretallet viser her til LG-2013-211882, som igjen henviser til Bergsåker: "*Kjøp av fast eiendom*" (2013) s. 325-326:

Tanken bak regelen i § 3-3 er følgende: De fleste eiendommer kjøpes etter besiktigelse fra kjøperens side. Kjøperen konstaterer da hvordan eiendommen og tomten ser ut, hvor langt den strekker seg mot naboeiendommer osv. Det han deretter kjøper, er det han har sett, ikke et bestemt antall kvadratmeter eller

mål. Skulle det senere vise seg at arealet er mindre enn oppgitt, vil tomten og eiendommen likevel ha det utseende og den utstrekning i terrenget som kjøperen selv hadde konstatert ved sin besiktigelse.

Til slutt viser mindretallet også til at arealet ikke har vært avgjørende for utregningen av prisantydningen. Megler har opplyst at prisantydningen er basert på at selger viste tomtegrensene til megler og at megler ikke hadde villet priset eiendommen annerledes om antall kvadratmeter var annerledes.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).