

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-664

6.7.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Landbrukseiendom – utvendig arealavvik – avvik på 1,1 % av opplyst tomteareal – avhl. §§ 3-3 og 3-8.

En landbrukseiendom i Malvik kommune ble solgt "som den er" i 2013. I prospektet ble det opplyst om tomt på ca. 42 000 kvm. I 2016 krevde en nabo at kjøper frasa seg eiendomsretten til om lag 480 kvm på bakgrunn av en makeskifteavtale fra 1984. Jordskifteretten ga naboen medhold i at det omstridte arealet tilhørte naboeiendommen. Kjøper reklamerte over arealavviket overfor selskapet. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at det anførte arealavviket ikke utgjorde mer enn 1,1 % av det opplyste arealet, og at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde opptrådt klanderverdig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 480 000, krav om erstatning kr 259 273.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utvendig arealavvik, jf. bl.a. avhl. § 3-3.

Den aktuelle eiendommen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom fra 1927 i Malvik kommune.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Tomt: Ca 42 000 kvm

Tomteareal: Ca 42 000 kvm. konsesjonspliktig landbrukseiendom.

Tomtebeskrivelse: Eiendommens tomt på til sammen 42 000 kvm. Inneholder 38,9 dekar fulldyra jord og 2,6 dekar åpen jorddekt fastmark. Av eiendommens totale areal er ca 0,5 dekar bebygd.

Det ble også lagt frem et gårdskart datert 31.10.12 ved salget.

I verdivurdering av 20.6.12 fremgikk det at eiendommen var på 42,0 daa, hvorav 38,9 daa utgjorde dyrket mark og 3,1 daa utgjorde jorddekt fastmark. Videre fremgikk det blant annet at den dyrkede marken besto av 2 teiger med et samlet areal på 38 daa, at teigene var delt av fylkesveien, og at alt areal lå i tilknytning til bebyggelsen. Markedsverdien ble beregnet til kr 2,5 mill.

Selger svarte "nei" på følgende spørsmål i egenerklæringsskjemaet:

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Kjenner du til manglede tillatelser eller ferdigattest?

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen som ikke samsvarer med dagens bebyggelse?

Salget av eiendommen fant sted i juni 2013.

Kjøper opplyser at han 19.6.16 mottok brev fra nabo P. med krav om å frasi seg eiendomsretten til om lag 480 kvm. Bakgrunnen var en makeskifteavtale fra 1984.

Kjøper har lagt frem dokumentasjon fra makeskiftet som ble avtalt i 1984, herunder målebrev dagbokført 18.12.84. Det hitsettes følgende fra dette:

Grensejustering mellom (...).

Ved justeringen utgår 419,6 m2 av (...) og 7,3 m2 av (...) = 426,9 m2 som legges til (...).

Samtidig utgår 39,4 m2 av (...) som tillegges (...). Den justerte grenselinjen er innlagt med rødt.

Kjøper har også lagt frem brev av 18.10.16 fra Malvik kommune, med overskriften "*Varsel om oppmålingsforretning*". Det ble reklamert over forholdet til selskapet i 2016. Selskapet avviste at det forelå mangel i brev av 25.11.16.

Twisten om eiendomsgrensene ble behandlet ved Sør-Trøndelag jordskifterett, som i dom av 10.12.18 ga naboen medhold i at det omtvistede arealet tilhørte naboens eiendom.

Selskapet har opplyst følgende om selgers kjennskap til det omstridte arealet:

Selger er en eldre dame som først fikk hjemmelen til eiendommen i 2012 etter at hennes ektemann gikk bort. Det fremgår av avtalen at makeskifte ble inngått av hennes tidligere ektemann (...) og V. tilbake i 1984. Selger var kjent med jordskiftet men har hele tiden trodd at forholdet var i orden og gjennomført for lenge siden.

Kjøper har i hovedsak anført at arealavviket og den manglende opplysningen om makeskiftet var en opplysning selger visste eller burde visst om. Arealet hadde en verdi på ca. kr 480 000, og den manglende/uriktige opplysningen hadde virket inn på avtalen. Det forelå da en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte også at arealavviket utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 480 000 etter avhl. § 4-12, og krav om erstatning på kr 259 273, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-3. Det foreligger ikke et vesentlig arealavvik og det var ikke sannsynliggjort at selger hadde opptrådt særlig klanderverdig. Selskapet viste til at det var avhl. § 3-3 som regulerte uriktige opplysninger om grunnareal, og at avhl. § 3-3 var en særregel som gikk foran det som ellers kunne utledes av de generelle reglene om opplysningsmangler, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 82.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Tomtearealet var ikke "*vesentleg mindre*" enn det opplyste, og selger hadde ikke "*bore seg særleg klandervedrig åt*", og det forelå dermed ikke en mangel, jf. avhl. § 3-3. Det var heller ikke sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. § 3-8 i form av en uriktig grenseangivelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-3 grunnet utvendig arealavvik på 480 kvm av en 42 000 kvm stor tomt (1,1 %).

Sekretariatet har for det første vurdert det slik at arealavviket i saken ikke kan anses som "*vesentleg mindre*" enn det som ble opplyst. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Kjøper har som nevnt anført at eiendommen har fått 480 kvm mindre tomt til boligformål, og at jordskifteretten slår fast at det aktuelle arealet skal verdsettes til om lag kr 1 000 pr. m2, altså kr 480 000. Kravets størrelse og at det aktuelle arealet knyttes opp mot boligformål er forhold som kan trekke i retning

av at det foreligger en mangel selv om arealet størrelse sett opp mot det totale arealets størrelse i seg selv kan anses å være beskjedent.

På den andre siden fremstår kravets størrelse noe udokumentert. Retten legger til grunn at det omtvistede arealet er på 415 kvadratmeter. Det legges videre til grunn at påregnelig bruk er til boligformål, og at prisen for boligtomter i området normalt er i intervallet kr 800 til kr 1 000 per kvadratmeter. Det uttales imidlertid at "stripens" plassering normalt tilsier en lavere verdi enn gjennomsnittlig tomtepris. Jordskifteretten konkludere til slutt med følgende: "Jordskifteretten har allikevel kommet til at tvistegenstandens verdi overstiger 125 000,- kroner." Vi kan for øvrig ikke se at kravet på kr 480 000 er underbygget med uttalelse fra eksempelvis en eiendomsmegler. For sekretariatet synes det som at arealets form og beliggenhet mellom veien og bebyggelsen hos P., uansett ville gjøre arealet vanskelig utnyttbart til boligformål.

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at arealavviket på ca. 1,1 % av det anslåtte arealet medfører at arealet er vesentlig mindre enn det som ble opplyst ved salget. Vi har lagt avgjørende vekt på at avviket ikke er mer enn ca. 1,1 %. Vi tilføyer også at vi ut fra kartet som synes å være lagt frem i forbindelse med salget (..) ikke kan se at kjøper kan ha hatt særlige forventninger til at det omstridte området tilhørte eiendommen. Dette underbygges for øvrig av jordskifterettens dom hvor det blant annet uttales at det omstridte arealet fremsto å tilhøre naboeiendommen.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Sekretariatet har for det andre vurdert det slik at selger ikke har *"bore seg særleg klanderverdig ått"*. I begrunnelsen heter det bl.a. følgende:

Det anføres fra kjøper at arealavviket er noe selger visste om, eller burde visst om. Det vises herunder til at brevet fra P. viser at det fremstår som åpenbart at forrige eier har unnlatt å informere om makeskiftet fra 1984.

Selskapet har som nevnt forklart at selger er en eldre dame som overtok eiendommen da hennes mann gikk bort i 2012. Avtalen om makeskiftet ble inngått av hennes mann i 1984, og selger har hele tiden trodd at forholdet var i orden og gjennomført for lenge siden. Det er ikke opplysningsplikt om en nærmere 40 år gammel avtale det ikke har vært grunn til å tro ikke er gjennomført som avtalt. Sekretariatet kan ikke se at (selger) har opptrådt særlig klanderverdig i saken.

Nemnda er enig også i dette. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-3. Som sekretariatet, er nemnda enig i at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i e-post av 5.5.21, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)