

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-666

6.7.2021

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Utvendig arealavvik – avvik på ca. 9 % av opplyst areal – avhl. § 3-3.

En ubebygget tomt i Lier kommune ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill., og overtatt av kjøper den 25.11.20. Ved salget ble det opplyst at det var gitt rammetillatelse til å føre opp to eneboliger i rekke. Det ble også opplyst at tomtearealet ikke var endelig, at tomten ikke var oppmålt, og at det endelige tomtearealet ville ligge på ca. 1 700 kvm +/- . Etter oppmåling viste det seg at tomten ble på 1 546 kvm. Kjøper anførte at avviket mellom oppgitt og faktisk tomtestørrelse var stort og at dette påvirket kjøpers utbyggingsplaner. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det ikke forelå et tilstrekkelig stort arealavvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har krevd å heve kjøpet, eller prisavslag på kr 400 000.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle tomten ligger i Lier kommune.

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

Solrik tomt med rammetillatelse til å føre opp to eneboliger i kjede. Det foreligger tegningsmaterieell fra S. Arkitekter AS. Utnyttelsesgrad for L. sentrum er vedtatt til inntil 12% av netto tomt.

Beskrivelse av tomt

Relativt flat og solrik tomt (...). I henhold til reguleringsbestemmelsene for L. sentrum, kan boligtomter bebygges med inntil 12% av netto tomt. Tomtearealet er ikke endelig, da det skal avgis et lite areal fra denne eiendommen til naboeiendom med gnr. (...), bnr. (...), samt mottas et lite areal fra naboeiendom med gnr. (...), bnr. (...). Det endelige tomtearealet vil ligge på ca. 1 700 kvm. +/-.

Diverse

Tomtearealet er ikke endelig, (...). Det endelige tomtearealet vil ligge på ca. 1 700 kvm. +/-.

Ved salget fulgte det også med megleropplysninger av 25.6.20. Det fremgikk her at beregnet tomteareal var 1 747 kvm. Videre fulgte det med flere kart hvor det fremgikk at grensene på kartet ikke var rettsgyldige og at kartet ikke var "målstokkriktig". Det ble også lagt frem en rammetillatelse datert 25.5.20 for oppføring av to kjedede eneboliger.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.10.20, og overtatt den 25.11.20. I kjøpekontraktens punkt 7 fremgikk:

Tomten er ikke oppmålt, men kjøperen har fått seg forelagt situasjonskart og rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring, og er gjort kjent med tomtens grenser og ca areal. Kjøperen er innforstått med og aksepterer at det kan forekomme mindre avvik i forbindelse med oppmålingen.

Tomten er i henhold til vedlagte reguleringsplan regulert til: boligformål.

Kjøper reklamerte over arealavvik ved e-post av 4.12.20.

Selskapet har lagt frem uttalelse fra selger av 8.12.20:

Salgsprospektet er utarbeidet for en tomt med godkjent rammesøknad for to eneboliger i kjede med vedlagte tegninger, i prospektet er tomtestørrelse angitt til +-1 700 m². Det er også anført at det skal gjøres grensejustering mot tilstøtende eiendommer. Rekvisisjon av grensejusteringer hos Lier kommune er sendt til kjøper før endelig bud er gitt og pris akseptert av oss. Kjøper har så ved to anledninger vært på eiendommen og blitt vist de fremtidige grensene, før siste bud på eiendommen er gitt og akseptert av oss.

Selskapet har også lagt frem en e-post fra megler av 10.12.20:

På salgstidspunktet var det endelige arealet ikke kjent, da det skulle avholdes en endelig kartforretning, med grensejusteringer mot tilstøtende eiendommer. Dette var (kjøper) innforstått med, og han hadde den 18.10 vært på befaring med selger og fått seg forevist daværende grenser, samt forklart hva som var tenkt i forhold til grensejusteringene som var omtalt i prospektet. Jeg hadde i forkant av aksept av bud også oversendt en del informasjon til (kjøper) sin bror eller fetter.

Kjøper har i hovedsak vist til at det ble opplyst at tomtens areal var på 1 747 kvm, og at tomten etter endelige justeringer skulle bli ca. 1 700 kvm. Når det viste seg at tomten kun var 1 546 kvm forelå det et stort avvik. Kjøper viste videre til at den gamle eieren hadde avgitt tomt til begge naboeiendommene istedenfor bare den ene og kjøper opplyste at han følte seg lurt. Kjøper har forklart at tomteavviket påvirket hans byggeplaner, og at han ikke kunne bygge slik han hadde planlagt.

Kjøper har fremsatt krav om å få heve kjøpet eller få en kompensasjon på kr 400 000.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet viste bl.a. til at det var angitt en usikkerhet om den endelige tomtestørrelsen, samt at kjøper i henhold til rettspraksis måtte tåle et avvik i opplyst tomtestørrelse på ca. 10 %.

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.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-3 grunnet utvendig arealsvikt, og har bl.a. vist til følgende i sin konklusjon:

Etter en samlet helhetsvurdering er sekretariatet av den oppfatning at arealet som viser seg å være ca. 9 % mindre enn det samlede opplysningsbildet tilsa, ikke er tilstrekkelig til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-3. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at avviket ligger i underkant av det som synes etablert som et avvik kjøper i et normaltilfelle må akseptere. I denne saken kommer det i tillegg at det har vært klart angitt at arealet ikke er endelig fastsatt. Dette vil etter vår vurdering heve terskelen for hva som skal kunne anses som en mangel etter avhl. § 3-3. Dersom det skulle vise seg at endringene medfører at rammetillatelsen bortfaller og byggeprosjektet av den grunn ikke vil la seg realisere, kan dette ha betydning for mangelsvurderingen. Det er likevel slik at vi befinner oss i det helt nedre sjiktet når det gjelder hva som kan utgjøre en mangel etter avhl. § 3-3, og at forbeholdene i kontrakten uansett må hensyntas.

Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger i saken har *"bore seg særleg klanderverdig åt"*, slik at det heller ikke kan legges til grunn mangel etter dette alternativet i avhl. § 3-3.

Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Som sekretariatet, viser nemnda til at man ikke kan se at det er dokumentert hvordan eller i hvilken grad byggeplaner må endres etter oppmålingen av tomten. Det synes å foreligge en rammetillatelse for to kjedede eneboliger, men det fremstår uavklart hvordan

kommunen nå vil stille seg til denne. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon for å underbygge kravet på kr 400 000 for arealavviket. Nemnda kan kun bygge på de fremlagte dokumentene i saken, og det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav. All den tid det heller ikke har fremkommet noe nytt i etterkant av sekretariatets vurdering fra kjøpers side, finner nemnda at det ikke kan anses å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-3. Det vurderes heller ikke å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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