

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-334

6.4.2022

HDI Global Specialty SE

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

Utvendig arealavvik ved fritidsbolig – avvik på 8,5 % – avhl. § 3-3.

En fritidsbolig i Skiptvet kommune ble solgt "som den er" for kr 640 000 i januar 2019. Ved salget ble det i prospektet blant annet opplyst om 2 245 kvm eid tomt, og i beskrivelsen av tomten ble det opplyst at tomtens areal var noe usikkert. Kjøper reklamerte i august 2020 over utvendig arealavvik på eiendommen. Kjøper anførte at arealavviket på ca. 191 kvm, tilsvarende 8,5 % av det opplyste arealet, medførte at eiendommen var vesentlig mindre enn opplyst ved salget. Det ble også anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Selskapet har bestridt kjøpers krav, og vist til at eiendommen ikke hadde et vesentlig mindre areal enn opplyst, og at selger ikke kunne bebreides for feilen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 20 000, utgifter til sakkyndig bistand kr 11 250, advokatkostnader kr 98 438, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle eiendommen er en fritidseiendom i Skiptvet kommune oppført i 1968.

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

Koselig hytte – 2,2 mål eiet tomt – kjørevei helt frem

Nøkkelinformasjon (...) Tomteareal: 2245 m2 (..)

Tomten

2.244,9 kvm eiet tomt. Tomtens areal er noe usikkert da ett grensepunkt er tegnet inn direkte på skjerm og ett annet grensepunkt kan ha et avvik på 100 cm. Avvik på tomtens areal kan derfor forkomme.

Tomten er idyllisk og ligger i et varmekjært område med naturlig vegetasjon. Tomten er hovedsakelig naturtomt med fjell i dagen samt noe plen rundt deler av hytta. Tomten er meget solrik og ligger usjenert med lite innsyn.

Fra tilstandsrapportens punkt "Om tomten" hitsettes følgende:

Eiet tomt på 2.244,9 m2. Eiendommen er skrående mot nordøst, og er opparbeidet med plenareal på flere sider av hytta. Av beplantning finnes hovedsakelig trær, og busker. Deler av eiendommen er naturtomt med synlig fjell i dagen. Hytta ligger godt skjermet. Parkering skjer på eiendommen.

Det hitsettes videre fra punktet "Matrikkeldata":

2 244,9 m2 Arealkilde: Areal hentet fra eiendomsbase.

Tomteverdien ble angitt til kr 230 000.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016. Vedlagt salgsdokumentene fulgte det også med et kart fra Skiptvedt kommune.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 640 000 ved kjøpekontrakt datert 8.1.19 med avtalt overtakelsesdato 19.1.19.

Kjøper har forklart at hun i oktober 2019 mistenkte at en nabo brukte deler av hennes eiendom som sin egen. Kjøper kontaktet kommunen 23.10.19 for oppmåling, og det ble senere avtalt at oppmåling skulle finne sted 3.3.20.

I matrikkelbrev datert 5.3.20 fremgikk det at eiendommens areal var på 2 048,4 kvm. Kjøper oppga at matrikkelbrevet av 5.3.20 ikke ble mottatt før naboen tok kontakt i juni/juli 20. I brev av 28.7.20 fra kommunen ble det bekreftet at kommunen ikke hadde sendt ut oppmålingsbrev av 6.4.20 på grunn av feil ved kommunens saksbehandlingssystem, og at dette ikke ble oppdaget før det ble tatt kontakt 23.6.20.

Kjøper reklamerte over utvendig arealavvik på 196,6 kvm ved e-post av 24.8.20.

Fra kommunens brev av 13.10.20 til kjøper hitsettes følgende:

- Beregnet areal for (eiendommen) i matrikkelen før jeg ble kontaktet for oppmåling, var 2244,9 m2. Men det vil ikke si at det faktiske tomtearealet var 2244,9 m2. Kvaliteten på data og opplysninger i matrikkelen varierer mye. Og det gjelder spesielt utenfor byer og tettsteder. Registrert grense i matrikkelen behøver ikke alltid å sammenfalle med faktisk grense i terrenget. Se bl. a. første side på matrikkelbrev, der det står litt om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelen.

(...)

- Kommunen gir fra seg matrikelopplysninger, oftest som matrikelbrev eller matrikelrapport. Jeg er usikker på eksakt hva megler har bestilt av kommune i forbindelse med salg av (gbnr). Men vedlagt matrikelbrev skal inneholde de samme opplysningene som fantes på salgstidspunktet. Og for noen som jobber en del med eiendom og matrikel, går det tydelig fram av matrikelbrevet at de registrerte grenseopplysningene er av svært lav kvalitet, og dermed også stor usikkerhet knyttet til arealet. 2 av 5 linjer var jo registrert som *Fiktiv grense*, altså hjelpelinje som egentlig kun er der for å danne et polygon slik at matrikelenheten kan vises i kartet (alternativt kunne det vært satt en "åttekant" omtrent der tomte lå). Så det skal i hvert fall ha gått tydelig fram av opplysningene kommunen ga, at det var stor usikkerhet knyttet til arealet på 2244,9 m2.

Kjøper har fremlagt reklamasjonsrapport av 1.2.21, hvor det ble beregnet et verditap som en følge av arealavviket på kr 20 000.

Selger forklarte i e-post av 30.11.21 at hun ikke var kjent med at arealet var uriktig, og at hun hadde vært i god tro ved salget.

Kjøper har i hovedsak anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre anførte kjøper at eiendommen uansett var i dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper anførte også at det forelå en mangel etter avhl. § 3-3 ettersom arealavviket var vesentlig. Det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 20 000. Kjøper krevde i tillegg prisavslag for utgifter til taksering på kr 11 250, og advokatkostnader på kr 98 438, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at eiendommen ikke hadde et vesentlig mindre areal enn kjøperen kunne regne med, eller at selger, megler eller takstmann hadde opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhl. § 3-3. Selskapet kunne heller ikke se at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Subsidiært anførte selskapet at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-3, ettersom tomtearealet ikke var *"vesentleg mindre"* enn det opplyste, og det heller ikke var holdepunkter for at selger, megler eller takstmann hadde opptrådt *"særleg klanderverdig"*. Det var heller ikke sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet utvendig arealavvik på i underkant av 200 m² (ca. 8,5 %), jf. avhl. §§ 3-3, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Selv om det ikke er nødvendig for nemnda ut fra dens syn på sakens materielle spørsmål å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19, bemerker nemnda at den er enig med sekretariatet i at reklamasjonen er rettidig. Det vises til sekretariatets drøftelse av spørsmålet, som nemnda slutter seg til.

Etter avhl. § 3-3 foreligger det en mangel når enedommens utvendige areal er *"vesentleg mindre enn det som er opplyst av seljaren, eller seljaren har bore seg særleg klanderverdig åt"*.

Sekretariatet fremholdt følgende om eiendommens utvendige areal var vesentlig mindre enn det som var opplyst ved salget:

Sekretariatet er enige med kjøper i at det samlede opplysningsbildet tilsa at kjøper i stor grad hadde grunn til å forvente en tomt på 2245 m². Når det viser seg at arealet er på 2054 m² foreligger det et avvik på 191 m², tilsvarende 8,5 %.

Sekretariatet kan etter en samlet vurdering likevel ikke se at dette avviket er vesentlig etter avhl. § 3-3. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at avviket ikke utgjorde mer enn 8,5 %. Som det fremgår av praksis gjengitt over, er dette mindre enn det en kjøper i normaltilfeller må akseptere. Det samlede opplysningsbildet gir etter vår vurdering ikke grunnlag for å si at kravet til vesentlighet skal settes lavere i dette tilfellet. Videre har vi vektlagt at det dreier seg om en fritidseiendom som ikke er av nyere dato, samt at takstmann S. har uttalt at han ikke kan se at utnyttelsesgraden av eiendommen vil begrenses. Vi har også hensyntatt at det i salgsoppgaven er angitt at arealet er usikkert, selv om dette altså bare er angitt ett sted.

Nemnda slutter seg til dette. Ut fra de momentene som er fremhevet av sekretariatet, kan ikke nemnda se at avviket er tilstrekkelig stort til at lovens vilkår for at det foreligger en mangel er oppfylt.

Nemnda kan heller ikke se at selger eller noen som selger identifiseres med har *"bore seg særleg klanderverdig åt"*. Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet:

Det er lagt frem en forklaring fra selger datert 30.11.21, hvor selger forklarer at hun har handlet i god tro og at opplysningene om arealet kom fra Statens offisielle eiendomsregister. Selger avviser å ha holdt tilbake opplysninger om eiendommen, og det er ikke fremlagt opplysninger i saken som tilsier at hun har hatt kjennskap til at denne opplysningen er gal. Når det gjelder takstmann er det opplyst at arealet på 2244,9 m² er hentet fra eiendomsdata.no. Sekretariatet kan ikke se at det basert på dette er grunnlag for å si at verken selger eller takstmann har opptrådt *"særleg klanderverdig"*.

Når det gjelder megler har kommunen i e-post av 13.10.20 skrevet at "Beregnet areal for (..) i matrikkelen før jeg ble kontaktet for oppmåling, var 2244,9 m²." Det synes ut fra dette som megler har oppgitt korrekt areal basert på opplysningene som er mottatt fra kommunen. Selv om det ikke ble tatt forbehold om usikkerhet ved arealet mer enn ett sted i salgsoppgaven ble det under "Info om hytta" likevel pekt på at noe usikkerhet om tomtens areal og opplyst om at avvik på tomtens areal kunne forekomme. Vi kan derfor ikke se at megler kan sies å ha opptrådt grovt klanderverdig når det gjelder angivelse av eiendommens areal.

Kjøper har også anført at det foreligger mangel basert på at det var fremlagt et feil kart. Selskapet er ikke enig i dette og viser til at kartet ikke inneholder opplysninger om tomtearealet og kan ikke se at kartet er relevant for mangelsvurderingen.

Sekretariatet er enig med selskapet i at det uriktige kartet som var lagt frem i forbindelse med salget ikke er relevant for mangelsvurderingen ettersom det ikke inneholder opplysninger om tomtearealet. Vi viser

herunder til at de øvrige opplysningene ved salget viste den riktige eiendommen og at kjøper har fått det han har sett, se til sammenligning FinKN 2019-647.

Nemnda kan etter dette ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets drøftelse av disse spørsmålene, som nemnda slutter seg til. Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, bemerker nemnda at den ikke kan se at det foreligger en opplysningssvikt som kan ha innvirket på avtalen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).