

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-348

11.4.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Utvendig arealavvik – avvik på ca. 27 % av opplyst areal – avhl. §§ 3-3 og 4-12.

En enebolig fra 1962 i Nittedal kommune ble solgt "som den" for kr 3,15 mill., og overtatt av kjøper i 2020. Ved salget ble det opplyst om eiet tomt på 1658 m². Ved salget fulgte det også med et eiendomskart fra kommunen hvor det var angitt ca. 1659 m² tomt, og det var i kartet vist til usikker eiendomsgrense i form av stiplede linjer. Etter overtakelsen og oppmåling ble tomten redusert med 448,9 m². Kjøper anførte at eiendommen hadde vesentlig mindre grunnareal enn opplyst ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til usikkerheten rundt grensene ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 117 300, og forsinkelsesrente 30 dager etter påkrav av 21.10.21.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle boligen er en enebolig i Nittedal kommune oppført i 1962.

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

Tomt 1658 kvm eiet

(...)

Tomtestørrelse 1658 kvm

Tomtebeskrivelse

(...) Tomta er skrånende i øst-vest retning. Det er tretrapp i terrenget mellom gårdsplassen og huset. Tomta er opparbeidet med plen og prydbusker. I den vestre del av tomta (bak huset) er det synlig fjell, naturlig vegetasjon og trær. Det er terrasse på sørsiden av huset på ca. 20 m². På vestsiden av huset er det veranda på ca. 17 m². Beliggenheten er usjenert og rolig. Det er gode solforhold og flott vestvendt utsikt mot (...).

Reguleringsmessige forhold

Området er vist som LNF-område på kommuneplanen.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

1 658,6 m² Arealkilde: Norges eiendommer/InfoLand.

Normal tomteverdi ble satt til kr 1,6 millioner.

I selgers egenerklæring fremgikk det at det var tale om salg fra et dødsbo/salg ved fullmakt, og at selger ikke hadde kjennskap til eiendommen. Spørsmålene i egenerklæringsskjemaet var ikke utfyllt.

På side 39 i salgsoppgaven fulgte det med et eiendomskart fra kommunen. Her fremgikk det at arealet var på ca. 1659 m² og tomtegrensene var i stor grad stiplet, noe som var beskrevet som "*Usikker tomtegrense*".

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3 150 000 ved kjøpekontrakt datert 16.10.20 og 22.10.20. Eiendommen ble overtatt av kjøper den 20.11.20.

Ifølge kjøper ble han noe tid etter overtakelsen opplyst fra naboen om at tomtegrensene og tomtearealet ikke stemte med det som var opplyst.

Det ble avholdt oppmålingsforretning 16.6.21, og følgende fremgikk av protokollen:

Eiendom (gbnr) blir redusert med 448,9 m² da det har vært usikre grensepunkter og at tomten er digitalisert feil inn på kartet.

Det ble videre utarbeidet et nytt kart fra kommunen av 28.6.21 som viste de nye grenselinjene.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering av 10.8.21:

Sakens faktiske forhold

Det er i salgsoppgaven opplyst og vedlagt kartutsnitt med et tomteareal på totalt 1658 kvm. Ny kartforretning er foretatt, og nytt areal er på 1209,7 kvm. Total reduksjon i arealet er på 448,3 kvm.

Vår vurdering

1 Som en normal enebolig med stor tomt er det lite trolig at dette ville utgjort noen vesentlig verdimessig reduksjon, da begge tomtearealer er å anse som "unormalt store" i forhold til dagens standard. Arealet som er redusert er i dette tilfellet grenset mot sterkt skrånet terreng og mot skog, hvilket taler for at arealet som nå er fjernet ikke har hatt stor utnyttbar verdi. Arealet går likevel tett opp mot husets hjørne/terrasse og deler av bakside som likevel kan benyttes som egen hage.

På bakgrunn av ovennevnte, mener vi at arealet utgjør en skjønnsmessig reduksjon på kr 50-100 000,-.

2 Et annet vesentlig moment vil være eventuell reduksjon av utnyttelsesgrad for utbygging av eksisterende bolig/ny bolig/ny bebyggelse. Det er på det rene at tomten i hovedsak er skrånet og at den er vanskelig å utnytte maksimalt. I tillegg ligger boligen i et LNF-område, hvilket også taler for at en eventuell betydelig utbygging er vanskelig. Det er derfor lite trolig at tomten isolert sett ville appellert til en boligutvikler.

Dersom tomtereduksjonen vil gjøre det umulig å gjennomføre mindre tiltak (påbygging, garasje m.v), mener vi at arealet utgjør en verdireduksjon i størrelsesorden kr 200-250 000,-.

Kjøper har i hovedsak anført at eiendommen hadde et vesentlig mindre grunnareal enn det som ble opplyst av selger, og at det dermed forelå en mangel etter avhl. § 3-3.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verdiforringelsen på kr 100 000. I tillegg krevde kjøper å få dekket kostnader til oppmålingsforretningen på kr 17 300, i tillegg til forsinkelsesrente fra 30 dager etter 21.10.21.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-3. Selskapet viste til at det ved salget ble oppgitt ca.-mål, og at kartet som fulgte med viste usikre grenser i form av stiplede linjer.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom etter en samlet vurdering til at det forelå et vesentlig arealavvik etter avhl. § 3-3, jf. bl.a. FinKN 2019-647 og FinKN 2020-328.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til det foreligger et vesentlig arealavvik etter avhl. § 3-3. Sekretariatet har særlig vektlagt at det er snakk om en boligtomt, avvikets størrelse – både i antall kvadratmeter og prosent – samt at det verken i prospektet eller tilstandsrapporten var tatt

forbehold om arealets størrelse. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Etter en samlet vurdering har sekretariatet satt prisavslaget for arealavviket til kr 75 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd. I tillegg ble kjøper tilkjent utgifter til oppmålingsforretningen på kr 17 300 som en del av prisavslaget, til sammen kr 92 300. Nemnda slutter seg også til dette. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).