

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-435

12.5.2022

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

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

88 år gammel fritidsbolig – asbest, arealavvik, lengde på strandlinje – "totaloppussingsobjekt" – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En fritidseiendom i Bergen kommune med en hytte oppført i 1933 ble solgt "som den er" for kr 1,45 mill., og overtatt av kjøper 1.6.21. I salgsprospektet ble eiendommen omtalt som et totaloppussingsobjekt, og det ble opplyst at hytta var eldre og svært slitt. Det ble opplyst at naustteigen hadde ca. 11 meter strandlinje, at hyttas areal i P-rom var 38 kvm og BRA på 66 kvm, samt at naustet hadde et areal i BRA på 18 kvm. Det ble påpekt at oppgitte arealer og avstander var omtrentlige, og oppmålt ved hjelp av kart på finn.no. I vedlegg til salgsoppgaven var det oppgitt et noe lavere areal. Det var ikke utarbeidet tilstandsrapport, verditakst, el.l. i forbindelse med salget, og interessenter ble oppfordret til å besiktige eiendommen med bygningskyndig. Kjøper var ikke på visning, men skal ha befart eiendommen utvendig på egenhånd. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over asbest i taket, at strandlinjen var 7 meter, at hytta hadde et P-rom på 32 kvm, og at naustet hadde et BRA på 13 kvm. Kjøper anførte at det var holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger ved salget, samt at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Selskapet avslo kjøpers krav, i hovedsak under henvisning til at opplysningene ved salget om areal fremsto som klart usikre, og at hyttas alder tilsa en viss risiko for at det var benyttet materialer som ikke var godkjent i dag. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Prinsipalt krav om heving og erstatning, subsidiært krav om prisavslag tilsvarende kostnader til utbedring og erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av asbest, arealavvik og uriktig opplysning om lengde på strandlinje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en fritidseiendom i Bergen kommune med hytte oppført i 1933.

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

Totaloppussingsobjekt.

(...)

Nøkkelinformasjon

(...)

Spennende objekt (..) bestående av hytte og naust (...). Naustteigen har ca. 11 meter strandlinje.

(...)

Oppgitte areal er oppmålt via kart.finn.no sitt måleverktøy, se "diverse" i salgsoppgaven.

Det har ikke blitt utarbeidet tilstandsrapport fra takstmann for eiendommen. Interessenter oppfordres derfor til å besiktige eiendommen ekstra nøye, gjerne sammen med bygningskyndig person. Megler anser eiendommen som totaloppussingsobjekt.

(...)

Eiendommen

(...)

AREAL

P-rom: 38 m²

Bra/Bta: 66 m² / 66 m²

Bruksareal

1. etg. BRA: 48 m². Første etasje og hems.

Primærrom

1. etg. P-rom: 38 m². Første etasje. Inneholder entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

Naust

Bruksareal

1. etg. BRA: 18 m². Naustrom.

Alle oppgitte arealer og avstander, herunder også nausttomtens strandlinje, er omtrentlige og basert på oppmåling av grunnflate/tomtegrense ved hjelp av kart.finn.no sitt måleverktøy. Interessenter oppfordres til selv å måle opp bygningsmasse og avstander ved tvil. Eventuelle avvik i oppgitt areal og/eller avstander er kjøpers risiko og vil ikke kunne påvirke avtalt kjøpesum. I vedlagte matrikkelbrev er hytten oppgitt med 59 kvm BRA og naustet oppgitt med 14 kvm BRA. Nausttomtens areal er oppgitt som usikker med merknad "hjelpelinje vannkant".

BYGGEMÅTE

Hytten later til å være oppført i trekonstruksjoner på støpt grunnmur. Naustet later til å være oppført i trekonstruksjoner på tørrstabet steinmur. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for eiendommen og i den grad det hersker tvil rundt eiendommens byggemåte mv. bes interessenter om selv å befare eiendommen, gjerne sammen med bygningskyndig person.

(...)

STANDARD

Hytten er eldre og svært slitt. Interessenter oppfordres til å besiktige eiendommen sammen med bygningskyndig person.

Området

(...)

TOMT

475.6 m² - eiet.

Selveiende tomt. Tomten består av to teiger hvorav hyttetomten utgjør 422,8 kvm og nausttomten utgjør 52,8kvm iht. info innhentet fra Statens Kartverk.

(...)

Nausttomten består av naust oppført på stabet grunnmur samt noe naturtomt med strandlinje.

Nausttomten har omtrent 11 meter strandlinje (oppmålt ved finn.no/kart sitt måleverktøy).

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1997. Under "Tilleggs kommentar", hadde selger opplyst følgende:

Dette er en liten gammel hytte eg arvet etter min far og som eg har brukt sjelden og bare korte opphold disse årene siden han døde i 1997.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.5.21, og overtatt av kjøper 1.6.21.

I etterkant av overtakelsen ble kjøper kjent med at tak og gulv i hytta inneholdt asbest, at strandlinjen var 7 meter, at P-rom i hytta var 32 kvm, og at BRA i naustet var 13 kvm.

Fra notat utarbeidet av takstmann A. hitsettes følgende vedørende tak og gulv:

Analyse av bygningen på befaring utvendig og innvendig vise store skader på gulv i stue, mulig skjult svikt i gulvet, da det er mykt å gå på del av gulvene i hjørnene ved stuevegg i sydlige delen. Gulv har tg 1, tg2 og TG på gulv med svikt. Ukjent skadeomfang. Og utbedring innebærer riving av panel utvendig og innvendig, samt del av gulvet. Om det er råteskader på både ramme og bjelker, må egentlig gulv i alle rom rives opp og en må begynne på nytt med nye bjelker, ny stubbelofts gulv og gulv må isoleres, hvis en skal oppfylle dagens energikrav.

Takkonstruksjonen innvendig virker hel og det er ikke lekkasje inn via utett tak. Utvendig er taket mosebegrodd og renner og nedløpsrør er av metall, antatt sinkrenner.

Tak er eternittplater med asbest. Den ble forbudt å bruke ca 1975 tallet som følge av asbest i støv for kan komme i lunger. Utvikling av kreft som bygger på vitenskapelig dokumentasjon, er at det kan ta ca 50 år før symptomer på kreft avdekkes. Det er også bruk asbest i bremsebånd og i avløpsrør, og disse er fortsatt i bruk idag, men på bremsebånd, er dette ikke i bruk mer.

(...)

Yttervegger innvendig ser hel ut og det er ingen skader. TG2.

Panel i himling i alle rom er hel og ingen tegn til skader. Tg2.

Krypkjeller kan ikke befares, da den ikke ha tilkomst.

Men ut fra gulv innvendig, både stue og del av kjøkken, må en anta at alle gulv er råteskadet. – tilstandsgrad 3.

Når det gjaldt arealavvik, strandlinje og verdiminus, samt merkostnader for utskiftning av asbestholdige eternittplater, bemerket takstmann A. følgende:

BRA hytte er sakt i prospekt til P-rom= 38 m2, samlett BRA= 66 m2, mens faktisk oppmålt areal innvendig er: 32 m2.

Ytre mål målt utvendig er: 6,8 m x 5,2 + skur 2,2= 35,4+ 2,2= 37,4 m2.

Loft er ikke målbart areal, da høyden er under 1,9 m, dvs 1,4 m mellom gulv og mønet.

Nøstet: opplyst til BRA 18 m2, mens faktisk mål er BRA 13 m2.

Lengde på strandlinjen er opplyst til 11 m, men målt til 7,2 m.

VERDIMINUS

Hytten hvis en kan sette m2 pris basert på salgsprisen kr.1,500.000

Her må nøstet skilles ut som eget objekt. Setter kr 600.000 som passende for nøstet med tilhørende tomt rundt. Med gangrett over eiendommer.

Netto verdi hytte med tomt kr.1500.000-600.000= 900.000

Arealsvikt må regnes ut fra opplyst BRA 66 m2 og justert for faktisk areal.

Bruker en opplyst areal hytte med BRA 38 m2, $900.000/38=23.684$,

Verdiminus hytte:

Faktisk P-rom er 32 m2, $24684 \times (38-32) = 142.105$

Nøst opplys 18 m2, men faktisk areal er 13m2.

Pris pr m2= $400.000/38$

Justert for strandlinje $11 \times 30.000= 330.000$

Netto verdi nøst: Justert pris $600.000-330.000= 270.000$

Pris pr m2 nøst; $270.000/18=15.000$

Avvik 18-13= 6

Prisavvik $kr\ 15000 \times 6= 90.000$

Strandlinje $kr(11-7,2) \times 30.000= 114.000$

Merkostnader skiftning av eternittplater med asbestholdige
innhold vurderes til 70.000

Samlett prisavvik 416.105

Takstmann S. konkluderte videre med følgende:

Ut fra overstående er hytten og nøstet vurdert å være i dårlig stand, slik at definisjon på totaloppussingsobjekt er riktig. Om arealavvik, synes disse å ha betydning.

(...)

Arealavvik og feil med opplysninger på strandlinjen har betydning på faktiske feil som en kunne ha rettet opp fra selges side ved å legge fram en takst eller tilstandsrapport med arealmåling.

Kostnader med å sette i stand hytten er vurdert til ca kr 2.872.000

Og kostnader med utbedring av nøstet med båtopptrekk ansettes til kr 100.000

Verdiminus pga av arealfeil vurderes til kr 416.000,-

Eiendomsmegleren ved salget har i e-post til selskapet forklart følgende:

Se vedlagt måling av strandlinje som beskrevet i både annonse og salgsoppgave. Kjøper var ikke på visning og kjøpte usett. Han var hele tiden tydelig på at det ikke var så nøye med hytten, han skulle bare ha seg et naust i nærheten av der han bor. Det ble aldri stilt spørsmål om hverken tak, strandlinje e.l. i løpet av kjøpsprosessen så vidt jeg kan huske. Det eneste han spurte om vedr. hytten var om det var strøm i hytten.

Se også svar jeg tidligere har sendt til kjøper under (pkt. 1 gjelder tak, pkt. 2 gjelder strandlinje, pkt. 3 gjelder noen mindre kostnader i forbindelse med en privat vei som jeg ikke var opplyst om i løpet av prosessen):

(...)

Kommentar til pkt. 1:

Salgsoppgaven er tydelig på at det ikke har vært utført tilstandsrapport på eiendommen og at interessenter derfor oppfordres til å besiktige eiendommen ekstra nøye, gjerne sammen med bygningskyndig person. Dette står også i finn-annonsen for eiendommen, samt flere steder i salgsoppgaven. Eiendommen er omtalt som et totaloppussingsobjekt i både finn-annonse og salgsoppgave. (...)

Kommentar til pkt. 2:

I salgsoppgaven står følgende tekst under både Eiendommen og Diverse: "Alle oppgitte arealer og avstander, herunder også nausttomtens strandlinje, er omtrentlige og basert på oppmåling av grunnflate/tomtegrense ved hjelp av kart.finn.no sitt måleverktøy. Interessenter oppfordres til selv å måle opp bygningsmasse og avstander ved tvil. Eventuelle avvik i oppgitt areal og/eller avstander er kjøpers risiko og vil ikke kunne påvirke avtalt kjøpesum. I vedlagte matrikkelbrev er hytten oppgitt med 59 kvm BRA og naustet oppgitt med 14 kvm BRA. Nausttomtens areal er oppgitt som usikker med merknad "hjelpelinje vannkant". Denne teksten er det også henvist til i eiendommens finn-annonse.

(...)

Generelt:

(...)

Du var tydelig i løpet av prosessen fram mot kjøpet på at du først og fremst var interessert i naustet og at hytten var av mindre interesse. Sågar kontaktet du meg for å høre om en av de andre budgiverne kunne være interessert i hytten etter at du hadde kjøpt.

Det ble fremlagt et bilde som viste strandlinjen oppmålt med finn.no sitt måleverktøy, med en lengde på 10,93 m.

Det ble videre fremlagt uttalelse fra kundeansvarlig i eiendomsmeglerens firma:

Da har jeg snakket med megler (...)

Ut fra faktiske forhold rundt eiendommen ble det vurdert til et rivningsobjekt der i prinsippet kun tomten har verdi iflg. megler.

Det ble ikke innhentet takst, og han mente på at kvm. ble hentet ut fra matrikkel. (...)

Det ble tydelig kommunisert at dette var et rivningsobjekt, der megler fikk vite at hytta/naustet ikke var av interesse for kjøper.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., som en følge av tilbakeholdte opplysninger om asbestholdig materiale, uriktig opplysning om lengde på strandlinje, og arealavvik.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving, jf. avhl. § 4-13, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for dokumentavgift og utgifter til advokatbistand. Subsidiært krevde kjøper prisavslag etter avhl. § 4-12 for kostnader til utbedring av tak og redusert eiendomsverdi, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for påløpte kostnader.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selskapet har fremholdt at opplysningene om oppmålt areal og strandlinjens lengde fremsto som klart usikre. Strandlinjen var videre målt i en rett linje, i motsetning til ved meglers oppmåling. For øvrig var strandlinjens lengde godt synlig, jf. avhl. § 3-10. Det ble videre vist til at boligen ble markedsført som et totaloppussingsobjekt, samt at megler vurderte eiendommen til et rivningsobjekt, hvor det i prinsippet kun var tomten som hadde verdi. Det ble fremholdt at hyttas tilstand og alder tilsa en viss risiko for at det var benyttet materialer som ikke var godkjent i dag, og at det ikke forelå noen tilstandsvurdering ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering var det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved en fritidsbolig oppført i 1933 grunnet innvendig arealavvik, forekomst av asbest, samt at eiendommen hadde kortere strandlinje enn oppgitt ved salget.

Hva gjelder forekomst av asbest, fant sekretariatet at det ikke er nødvendig å vurdere selgers kjennskap, da innvirkningsvilkåret uansett ikke er oppfylt. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Vi viser til at det er snakk om en fritidsbolig oppført i 1933. I salgsprospektet ble det opplyst at hytta er eldre og svært slitt, og eiendommen ble markedsført som et totaloppussingsobjekt. Det ble ikke utarbeidet noen tilstandsrapport eller foretatt noen tilsvarende byggteknisk vurdering i forbindelse med salget. Videre ble interessenter oppfordret til å besiktige eiendommen sammen med en bygningskyndig person. I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at selger hadde brukt eiendommen sjeldent og bare i korte opphold i hans eiertid.

På bakgrunn av de opplysningene som ble gitt ved salget måtte kjøper påregne større kostnader til renovering av hytta. Dette fremstår etter vårt syn også som klart synlig. Ettersom det ikke var foretatt noen byggteknisk vurdering før salget, forelå det også en stor usikkerhet knyttet til hyttas standard og tilstand. Kjøper må anses å ha tatt en betydelig risiko ved å kjøpe eiendommen uten at det forelå noen slik byggteknisk vurdering, og uten å besiktige eiendommen sammen med en bygningskyndig person. Slik vi forstår det var kjøper heller ikke på visning, men foretok en selvstendig utvendig besiktigelse av eiendommen.

I lys av risikobildet og de begrensede opplysningene som ble gitt ved salget, er merkostnadene relatert til asbestholdig materiale etter vårt syn lite egnet til å underbygge at opplysningene ville hatt betydning for avtaleinngåelsen. Merkostnadene, som av takstmann A. er estimert til kr 70 000, er svært begrensede sett i forhold til kostnadene forbundet med å totalrenovere hytta.

Vi har merket oss at kjøper fremholder at han kontaktet megler per telefon, og spurte om det var noen feil eller mangler som han burde kjenne til, samt at megler skal ha svart at kledningen på den ene veggen burde

byttes, men at taket var bra ettersom alt var tørt innvendig. Megler har på sin side forklart at kjøper hele tiden var tydelig på at det ikke var så nøye med hytta, og at kjøper bare skulle ha seg et naust i nærheten av der han bor, samt at det aldri ble stilt spørsmål om tak i løpet av kjøpsprosessen så vidt han kan huske. Sekretariatet viser til at Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan derfor kun legge til grunn faktum slik det er dokumentert. Spørsmålet om det er kjøpers eller meglers forklaring som er korrekt, er lite egnet for avklaring basert på saksdokumentene. Slik saken er opplyst finner vi det ikke sannsynliggjort at kjøper har tilkjennegitt en interesse for takets tilstand før avtaleinngåelsen, eller at megleren har uttalt at taket var bra. Vi bemerker for øvrig at det ikke er holdepunkter i saken for at megler har byggteknisk fagkompetanse, og viser i forlengelsen av dette til vår redegjørelse ovenfor.

I lys av den risikoen kjøper i dette tilfellet har tatt, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke kan antas at opplysninger om asbestholdig materiale ville ha virket inn på avtalen. Vi vil bemerke at vurderingen har budt på noe tvil, i lys av den helsemessige risikoen som er forbundet med asbestholdig materiale.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Nemnda vurderer etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det ved salget var opplyst at naustteigen har cirka 11 meter strandlinje. Kjøper anfører at det er gitt en uriktig opplysning på dette punktet da strandlinjen kun er rundt 7 meter.

Nemnda bemerker at det hefter usikkerhet ved om opplysningene i salgsprospektet kan anses som objektivt uriktige. Det er uklart hvilke retningslinjer som gjelder for oppmåling av strandlinjer. Dersom måleverktøyet som finnes på kart.finn.no anvendes, så er strandlinjen omkring 11 meter. Uansett var det tatt tydelige forbehold om strandlinjens lengde i salgsprospektet, noe som indikerer at opplysningene var usikre og at kjøper måtte påregne at det kunne foreligge et visst avvik fra det opplyste. Nemnda er enig med sekretariatet i at opplysningene *"er etter vårt syn forbeholdne i en slik grad at de ikke er tilstrekkelig konkrete og spesifiserte til at de rammes av avhl. § 3-8"*. Nemnda er også enig i sekretariatets vurdering av at lovens innvirkningsvilkår uansett ikke er oppfylt, og det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet som nemnda slutter seg til.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet strandlinjens lengde.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 som en følge av innvendig arealavvik i hytten og naustet. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Av skadetaksten utarbeidet av takstmann A. fremgår det at hytta er målt til 32 kvm innvendig, at den målt utvendig er 37,4 kvm, og at loft ikke er målbart areal da høyden er under 1,9 meter. Videre fremgår det at naustet er målt til 13 kvm.

I salgsprospektet ble det opplyst at hytta har BRA på 66 kvm og P-rom på 38 kvm. Videre ble det under overskriften "Bruksareal" opplyst: "1. etg. BRA: 48 m². Første etasje og hems", og under overskriften "Primærrom" opplyst: "1. etg. P-rom: 38 m². Første etasje. Inneholder entré, bad, kjøkken, stue og to soverom". Det ble opplyst at naustet har BRA på 18 kvm. Videre ble det som nevnt opplyst at alle oppgitte arealer og avstander er omtrentlige og basert på oppmåling av grunnflate/tomtegrense ved hjelp av kart.finn.no sitt måleverktøy. I salgsprospektet ble det også opplyst at i vedlagte matrikelbrev er hytta oppgitt med 59 kvm BRA og naustet oppgitt med 14 kvm BRA.

Etter sekretariatets vurdering er det i dette tilfellet gitt ulike og dels motstridende opplysninger om areal, og det er tatt konkrete forbehold knyttet til opplysningene. Dette indikerer at opplysningene er usikre, hvilket igjen tilsier at kjøper måtte påregne at det kunne foreligge visse avvik fra det opplyste. Interessenter ble også oppfordret til selv å måle opp bygningsmasse og avstander ved tvil. Vi påpeker videre at eiendommen ble solgt uten takst eller tilstandsrapport med arealmålinger.

Etter vårt syn er opplysningene uklare og forbeholdne i en slik grad at kjøper ikke kunne stole på at oppgitte arealangivelser var korrekte. Under enhver omstendighet er vi av den oppfatning at det ikke kan antas at opplysningene har virket inn på avtalen, når kjøper til tross for usikkerhetene det ble gitt uttrykk for, samt

oppfordringene som ble gitt, ikke foretok nærmere undersøkelser før avtaleinngåelsen. Kjøper deltok heller ikke på visning, og besiktiget ikke hytta innvendig før avtaleinngåelsen.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet innvendig arealavvik. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Videre er nemnda enig i sekretariatets vurdering av at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse av spørsmålet. Nemnda har ved sin vurdering av saken særlig sett hen til at fritidsboligen var oppført i 1933 og det var ikke opplyst om oppgraderinger eller utbedringer siden byggeåret. Videre var det i salgsprospektet opplyst at fritidsboligen var svært slitt, og eiendommen ble markedsført som et totaloppussingsobjekt. Det var heller ikke utarbeidet noen tilstandsrapport eller annen byggteknisk vurdering i forbindelse med salget, og kjøper måtte følgelig ta høyde for at det kunne avdekkes feil, skader og utbedringsbehov som det ikke var opplyst om ved salget. Kjøper ervervet eiendommen uten å ha deltatt på visning med megler/selger, og han besiktiget ikke fritidsboligen innvendig. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).