

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-463

24.5.2022

Protector Forsikring ASA

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

Utvendig arealavvik – avvik på 22,8 % av opplyst areal – avhl. §§ 3-3 og 4-12.

En fritidsbolig i Kvinnherrerad kommune ble solgt "som den er" for kr 1,12 mill. i oktober 2020. Prisantydningen ved salget var kr 500 000, og det ble opplyst om et tomteareal på 1492,5 m². Eiendommen ble også blant annet markedsført med at den hadde "nydelig utsikt" over deler av fjorden. Kjøper reklamerte i september 2021 over et utvendig arealavvik på 340,5 m², tilsvarende 22,8 % av det opplyste arealet. Kjøper viste blant annet til at arealavviket medførte at utsikten mot fjorden forsvant, og at hun hadde lagt vekt på tomtens beliggenhet ved kjøpet. Selskapet anførte at eiendommen ikke hadde et vesentlig mindre areal enn hva kjøperen kunne regne med, og at selger heller ikke kunne klandres for feilen. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel som en følge av vesentlig avvik i tomtearealet, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle eiendommen er en fritidsbolig fra 1968 i Kvinnherad kommune.

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

Nøkkelinformasjon

(...)

Tomteareal 1492,5 m²

(...)

STANDARD

Fritidsbolig oppført i 1974 over ett plan. Hytten holder standard fra byggeår. På grunn av alder og vedlikeholdsbehov bør det påregnes større kostnader om en ønsker dagens krav og standard.

(...)

BELIGGENHET

Hytten ligger like ved sjøen (...). Hytten har flott beliggenhet med nydelig utsikt over deler av (...)fjorden (...).

(...)

TOMT

1492,5 m² - eiet

(...)

PRISANTYDNING

Kr 500 000,-.

På tilstandsrapportens forside var det oppgitt at tomtearealet var 1493 m². Under rapportens punkt *"Tomt/område/miljø"* fremgikk bl.a. følgende:

Tomt:

Opparbeidd område rundt bygningane med skiferheller og betongplattung. Mur i bakkant med setningsskadar og sprekker. Flaggstang er montert. Ellers framstår tomta som ei naturtomt.

Område/miljø:

(..). Lun og skjerma plassering i terrenget med kort veg til sjøen. Iflg. eigar har ein båtfesterett, samt båtopptrekk på neset. Nærområde er utbygd med eldre landbrukseigedom og fritidsbustadar.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte eiendommen i 1973.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 120 000 ved kjøpekontrakt datert 1.10.20 og 5.10.20.

Kjøper reklamerte den 2.9.21 over et utvendig arealavvik, og viste til at eiendommen ifølge skyldskifte kun var på 800 m². Skyldskiftet av 26.10.74 ble fremlagt av kjøper. Kjøper har senere opplyst at kommunen har målt opp grensene på nytt, og tomten ble da målt til 1152 m².

Kjøper har også lagt frem *"Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning"* hvor gamle og nye grenser fremgikk. Selskapet har lagt frem skjemdump *"Informasjon fra matrikkelen"* hvor det sto at areal/historisk oppgitt areal var 1153,3 m².

Selskapet har også lagt frem en e-post av 28.9.21 fra selger:

Kjøper har kjøpt eiendommen uten å ha vært på visning, kun utifra bilder av eiendommen. (...) Takst på eiendommen var kr 500 000,- men prisen ble høyere p.g.a budgivning. Kjøper var på befaring før overtakelse, og virket fornøyd med hytte og beliggenhet da. (...) Burde kanskje ha reagert på tomtestørrelsen men regnet med at opplysningene eiendomsmegler fikk fra kartverket var riktig. Når det gjelder kravet er jeg helt uenig i beløpets størrelse, da det ikke bare er tomt men også en hytte som er kjøpt.

Kjøper har fremlagt en e-post av 15.9.21 fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Ved utarbeidelse av tilstandsrapporten har eg innhenta matrikelbrev for egedomen. Viser til vedlagt dokument, datert 15.09.2020. Skyldskiftet har eg ikkje mottatt, og eg forstår heller ikkje kvifor det er så stort avvik på desse.

Når det gjeld berekning av eventuell verdiforringelse må ein gjere ei utrekning for å finne ut av dette. Her bør ein ta utgangspunkt i tomta for seg sjølv og vurdere hva differansen er. Kva er ditt grunnlaget for at du krever å få tilbakebetalt 519 665,-?

Kjøper har anført at det utvendige arealavviket på 340,5 m² medførte at eiendommen hadde en mangel, jf. avhl. §§ 3-3, 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på til sammen kr 300 000. Av beløpet utgjorde kr 262 130 ifølge kjøper det som var betalt for mye for tomten, oppmålingskostnader på kr 21 968, samt ekstrautgifter til reise og utlegg på kr 15 902.

Selskapet har anført at arealavviket ikke var tilstrekkelig stort til å utgjøre et vesentlig avvik etter avhl. § 3-3. Selskapet viste bl.a. til Rt. 1966 s. 1327 og LE-1998-000814. Selskapet viste også til at selgeren ikke *"har bore seg særleg klanderverdig åt"*.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå et tilstrekkelig stort arealavvik til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-3.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet utvendig arealavvik ved en fritidsbolig oppført i 1974, jf. avhl. § 3-3 første ledd.

Avhl. § 3-3 første ledd lyder slik:

Har eigedomen mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har rekna med, er det likevel ikkje ein mangel utan at arealet er vesentleg mindre enn det som er opplyst av seljaren eller medhjelparane til seljaren, eller desse har bore seg særleg klanderverdig åt.

For at det skal foreligge arealmangel, kreves det at grunnarealet er mindre enn det kjøperen i god tro har regnet med, samt at det er vesentlig mindre enn selger har opplyst eller at selger har "*bore seg særleg klanderverdig åt*". Bakgrunnen for regelen er at en legger til grunn at det normalt er et totalinntrykk av eiendommen som er avgjørende for kjøperen sin vurdering av eiendommen, ikke nøyaktige angivelser av utvendig areal, jf. Ernst Nordtveits merknad i note 28 på Rettsdata til avhl. § 3-3 (noten er sist endret 10. januar 2022). I tillegg begrunnes regelen med at det kan være noe tilfeldig hvilket arealmål som blir opplyst, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 81.

I Benestad Anderssen (2008) s. 124-126 heter det følgende om tolkningen av bestemmelsen:

Om det foreligger et vesentlig arealavvik, vil bero på forholdene. En rekke momenter har betydning ved vurderingen, men den er ikke like sammensatt som etter § 3-9 annet punktum. Av retts tekniske hensyn bør en være forsiktig med å trekke for mange faktorer inn i vesentlighetsvurderingen etter § 3-3. Det er ikke på samme måte som i vesentlighetsvurderingen etter § 4-13 adgang til å kumulere ulike feil ved eiendommen, jf. Blakstvedt s. 40-41.

Det første momentet ved vesentlighetsvurderingen er arealavvikets størrelse. Avvikets størrelse er utgangspunktet for vurderingen og det klart viktigste momentet. I NOU 1979:49 s. 47 heter det at "det må være eit heller stort avvik frå det som seljaren har sagt".

Det er relevant å vurdere arealavviket prosentvis – hvor stor andel av det oppgitte areal utgjør det manglende areal. Se for eksempel Blakstvedt s. 42 flg. Arealavviket kan også vurderes i absolutte størrelser: Selv om avviket ikke utgjør en stor andel av det opplyste areal, kan det manglende areal i seg selv være så stort at det må anses vesentlig. Er en skogeiendom opplyst å være 100 mål, mens den i realiteten bare er 80 mål, utgjør de manglende 20 mål i seg selv et så stort areal at det kan anses vesentlig, selv om de prosentvis (20 %) kanskje ikke tilfredsstiller vesentlighetskriteriet, se nedenfor.

Hvor stort prosentvis arealavvik som tolereres, vil kunne avhenge av hva slags eiendom det er tale om, det vil si om arealavviket gjelder boligtomter, fritidseiendommer, større landbrukseiendommer eller annet. Bakgrunnen er at sistnevnte eiendommer normalt er vanskeligere å måle, og at målemetodene er dårligere, jf. likevel nedenfor.

(...)

For fritidseiendommer er ofte beliggenheten og nærheten til omkringliggende herligheter, som for eksempel tilgang til sjøen, enda viktigere enn for boligtomter. Det tilsier at det normalt kan tolereres et større arealavvik enn for boligtomter ettersom tomtestørrelsen blir relativt sett mindre viktig. I Borgarting lagmannsretts dom av 30. oktober 2006 (LB-2005-042682) ble et arealavvik på 270 m², 13 % av det opplyste areal, ikke ansett som vesentlig. I Gulating lagmannsretts dom av 9. mai 2007 (LG-2006-131129) kom retten til at et arealavvik på 30 % var vesentlig.

(...)

Et annet moment ved vesentlighetsvurderingen er hvilken grunn kjøper hadde til å legge vekt på selgers opplysninger, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 81, jf. NOU 1979: 48 s. 47-48 og Blakstvedt s. 39.

Et tredje moment er om kjøper "fikk det han så". Ved fritidseiendommer er for eksempel ofte beliggenheten, utnyttelsesmulighetene og nærheten til omkringliggende goder viktigere enn arealet av tomtgrunnen, jf. for eksempel Borgarting lagmannsretts dom av 30. oktober 2006 (LB-2005-042682) og Gulating lagmannsretts dom av 9. mai 2007 (LG-2006-131129).

I Gulating lagmannsretts dom av 9. mai 2007 (LG-2006-131129) la retten til grunn at kjøpers formål ved kjøpet var av relevans ved vesentlighetsvurderingen når formålet var kjent for selger.

Om arealet er oppgitt som et "ca."-areal, er i utgangspunktet et spørsmål ved vurderingen av om det foreligger arealsvikt, og skal ikke telle med i vesentlighetsvurderingen, jf. Blakstvedt s. 40.

Nemnda legger dette til grunn for sin vurdering.

Nemnda har ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3 delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Norman – bemerker:

I den foreliggende saken var det i salgsdokumentasjonen opplyst at tomtens areal var på 1492,5 m²/1493 m². Det var ikke tatt forbehold om at angivelsen av arealet ikke var riktig, eller at den var usikker. Kjøper hadde følgelig grunn til å feste lit til opplysningene. Når tomtens areal rent faktisk er 1152 m², foreligger det følgelig et arealavvik. Avviket er 340 m², som utgjør 22,8 % av oppgitt areal.

Hvorvidt det foreligger et vesentlig arealavvik, vil bero på forholdene. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet har etter en samlet vurdering, og under noe tvil, kommet til at avviket er vesentlig etter avhl. § 3-3. Vi har i vurderingen særlig vektlagt avvikets størrelse i antall kvadratmeter samt at det verken i prospektet eller tilstandsrapporten var tatt forbehold om arealets størrelse. Det er ut fra det som er fremlagt av dokumentasjon heller ikke noe som indikerer at terrengforhold eller annet tilsa usikkerhet om det oppgitte arealet. Dette synes derimot å være godt i samsvar med det kartutsnittet som var fremlagt. Vi finner også å kunne tillegge det noe vekt at arealet som viste seg å ikke tilhøre tomten, er et areal som går helt opp mot det øverste punktet i området, på sydsiden mot fjorden.

Det foreligger ikke opplysninger i saken om at tomtens størrelse i seg selv var av særlig viktighet for kjøper. Flertallet har funnet vurderingen vanskelig, men har under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3, og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Selv om kjøper langt på vei har fått det arealet som ut fra de fremlagte dokumentene ved salget fremsto som eiendommens tomt, foreligger det et forholdsvis stort avvik i areal på 340 m² (22,8 % av oppgitt areal). Videre er det på det rene at arealet som viste seg ikke å tilhøre fritidseiendommen, er et areal på sydsiden av hytten med delvis utsikt mot fjorden. Selv om dette er en fritidsbolig, hvor det som hovedregel skal noe mer til for at et arealavvik anses som vesentlig enn for andre typer eiendommer, har flertallet kommet til at arealet er vesentlig mindre enn det som var opplyst ved salget. Flertallet har vurdert de rettsavgjørelsene som det er vist til i selskapets klage til nemnda, uten at disse gir grunn til et annet syn. Hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Da flertallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3, har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er ikke dokumentert om det er mulig å utbedre mangelen i form av erverv av arealet. Kjøper har riktignok fremholdt at grunneier til det aktuelle arealet har tilbudt henne å kjøpe arealet, men dette er ikke dokumentert og det er heller ikke opplyst hva kjøper er tilbudt å erverve arealet for. Flertallet finner – i likhet med sekretariatet – ikke at det er forsvarlig å utmåle et prisavslag slik saken er opplyst. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som flertallet er enig i. Til tross for den oppfordring som var gitt ved sekretariatets vurdering av saken om å fremlegge dokumentasjon som kan belyse spørsmålet om utmåling av et eventuelt prisavslag, så er det ikke fremlagt supplerende dokumenter for nemnda, og saken står følgelig i samme stilling som for sekretariatet. Flertallet bemerker at kjøpers utgifter til oppmåling av eiendommen er en del av prisavslaget, men heller ikke slike utgifter er dokumentert ut over kjøpers angivelse av beløpets størrelse.

Mindretallet – Hødnebo – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-3. Mindretallet er enig med flertallet i de rettslige utgangspunktene, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel. Saken gjelder en fritidsbolig. Ved kjøp av en slik eiendom er det normalt beliggenheten og nærheten til sjøen som er det avgjørende, og ikke det nøyaktige arealet av tomten. Det er ingen informasjon i saken som tilsier at tomtens størrelse var særlig viktig for kjøper. Fritidsboligen ble annonsert med *"flott beliggenhet med nydelig utsikt over deler av (..)fjorden"*. Det er opplyst at avviket relaterer seg til den sørlige siden av tomten slik at kjøper vil fortsatt beholde tomten som er nord mot vannet der terrassen er bygd, og dermed utsikt over deler av fjorden. Kjøper har dermed ikke mistet nærheten til vannet eller utsikten som normalt må anses kjøpsmotiverende. Videre er det i rettspraksis akseptert et større avvik ved fritidseiendommer enn for kjøp av boligeiendom. Arealavviket i denne saken utgjør 22,5 % av det opplyste arealet. I Rt. 1966 s. 1327 utgjorde et arealavvik på 25 % ikke en mangel, og heller ikke et arealavvik på 27 % utgjorde en mangel i LE-1998-000814.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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