

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-654

15.7.2022

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

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

Uriktig opplysning om fordeling av land og vann på tomten – avhl. §§ 3-3, 3-8, 4-12 og 4-14.

En fritidsbolig i Øyer kommune ble solgt "som den er" for kr 1,15 mill., og overtatt av kjøper i desember 2021. Ved salget ble det opplyst om et tomteareal på 46 190 m², og en fordeling på ca. 16 000 m² på land og ca. 30 000 m² på grunn i en elv. Etter budaksept oppdaget kjøper at arealet var ca. 5 000 m² mindre på land og tilsvarende mer i vannet. Det samlede arealet var det samme som opplyst. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var gitt uriktige opplysninger om arealets størrelse og at innvirkningsvilkåret heller ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 282 100, krav om advokatutgifter kr 62 156, og forsinkelsesrenter fra én måned etter påkrav 25.2.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om fordelingen av areal på land og vann, jf. avhl. §§ 3-3 og 3-8.

Den aktuelle eiendommen er en fritidseiendom i Øyer kommune oppført i 1890. Prisantydningen var ved salget kr 1 550 000.

I salgsprospektet ble det opplyst om tomteareal på ca. 46 190,20 m² og at det var "*flott utsyn mot (elv) som en også eier deler av*". Videre ble det opplyst at det var etablert et grustak på deler av eiendommen, og at fremtidige inntekter var estimert til ca. kr 500 000. Videre fremgikk følgende:

Tomteareal er ca 46 190,20 m² på eiet tomt. Eiendommen har ca 16 000 m² på "land" og ca 30 000 m² er grunn i (elv).

(...)

Skrånende eiet tomt opparbeidet med noe plen og beplantninger, ellers naturtomt.

(...)

Eiendommen har leieinntekter for grustaket som ligger på deler av eiendommen. Estimert inntekt fra leietaker er estimert til ca. kr. 500 000,- de neste årene, men dette avhenger av uttaket.

Vedlagt salgsdokumentene fulgte det også et skriv fra entreprenør V. til selger av 17.8.20:

Restvolum grus, gnr/bnr (...)

V. har uttaksavtale på grus med grunneier av gnr/bnr (...) i Øyer kommune.

(...)

Pr. august 2020 er det beregnet att teoretisk restvolum på eiendommen er ca 27 000 fm³.

I tilstandsrapportens punkt "*Matrikkeldata*" fremgikk det at arealet var 46 190,2 m², og at arealkilden var eiendomsverdi.no. Det fremgikk videre at den tekniske verdien for fritidsboligen, uthuset og stabburet etter fradrag for alder mv. samlet var kr 640 000.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2001, og hadde bodd der i 19 år, men ikke de siste 12 månedene. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak etc., og opplyste om grus-uttak på naboeiendom til vest.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 1 150 000 i desember 2021, med avtalt overtakelsesdato 13.12.21.

Kjøper har opplyst at det mellom budaksept 4.11.21 og avtalt overtakelsesdato ble oppdaget at den opplyste arealfordelingen var uriktig.

Kjøper har lagt frem e-postkorrespondanse mellom kjøper og megler hvor arealavviket var et tema. Megler oppga bl.a. følgende:

Det som står i salgsoppgaven på side 8 under "tomt", er at ca 16.000m² er på land og ca 30.000 i (elven), altså den største delen ligger i (elven). (...)

I følge min kollega (..) ble det brukt mye tid med kartappen Navida på telefonen for å gjennomgå grensene. Informasjonen som ble gitt var i henhold til det som stod i salgsoppgaven. Her ble det gått opp en avstand nordover, og det ble snakket om at eiendommens grense sørover lå i ca. tilsvarende avstand i forhold til huset. Ut i fra kartet som ble gjennomgått er det veldig synlig at den største delen av eiendommen ligger ute i (elven). På alle kart er det vist at det største arealet ligger ute i (elven).

Informasjonen vi har fått i fra kommunen er som følger, at tomten i (elven) er på 35 142,6m² (som du skriver) og arealet på land er 11 047,6m².

Kjøper har lagt frem en verditakst over eiendommen av 31.1.22 utarbeidet av takstmann K. Det hitsettes fra verditaksten:

Markedsvurdering

Eiendommen er lagt ut med en prisantydning på kr. 1 550 000.- + omkostninger.

Bygninger på eiendommen er oppført med en teknisk verdi på kr. 640 000.-

Tomteverdi er da verdsatt til kr. 910 000.-

Hovedverdien av tomten ligger i beregnet teoretisk restverdi i steinbrudd og masseuttak (gruva)

Basert på erfaringer på tomtepriser på fridtidstomter og LNFR-områder vil jeg anslå at arealavviket på eiendommen på land har en negativ verdi på kr. 50 000.-

Selskapet fremla e-post av 20.5.22 fra meglerkontoret som gjennomførte salget:

Som jeg nevnte på telefon, vil jeg anta at man ville ha fått igjen det samme for eiendommen om faktisk fordeling av areal på land og vann var oppgitt i salgsmateriell. Eiendommen består av i overkant av 46 Daa, så det er en romslig tomt. På generelt grunnlag vil areal på land har en høyere verdi, enn det som ligger i vann.

Rundt eiendommen er det ganske bratt/kupert/skrående og eiendommen har en beliggenhet i mellom (elven)/togsporet og et grustak.

Som takstmannen beskriver; "Hovedverdien av tomten ligger i beregnet teoretisk restverdi i steinbrudd og masseuttak (gruva)", ca 27.000 fm²

Kjøper har bestilt en ekstern takstmann til å taksere areal-avviket mellom vann og land, og han kom frem til ca kr 50.000,-

Eiendommen ble solgt kr 400.000,- lavere enn takst.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt uriktige opplysninger om fordelingen av eiendommens areal på land og til vanns. Opplysningen hadde virket inn på avtalen og det foreligger en mangel

etter avhl. § 3-8. Videre anførte kjøper det at det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-3 ettersom det var påvist et vesentlig arealavvik og at selger/megler hadde *"bore seg særleg klanderverdig åt."*

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 282 100, jf. FSN-6011, i tillegg til forsinkelsesrenter én måned etter påkrav den 25.2.22. Kjøper krevde også å få dekket utgifter til advokat på kr 62 156 inkl. mva.

Selskapet har anført at det ikke ble gitt en uriktig opplysning om tomtestørrelsen når det var opplyst om "ca."-størrelser på land og til vanns, mens det ble opplyst om det totale tomtearealet flere steder i prospektet. Innvirkningsvilkåret var ikke oppfylt, og det foreligger dermed ingen mangel, jf. avhl. § 3-8. Selskapet kunne heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at den uriktige beskrivelsen av fordelingen av vann- og landareal på tomten utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, og viste til nemndas avgjørelse i FinKN 2016-519.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-3 eller 3-8 grunnet informasjonen som var gitt ved salget om fritidsboligens tomteareal, og hvilke deler av dette som var areal på land og hvilke deler som var areal i vann.

Sekretariatet kom til at spørsmålet om det foreligger en mangel i denne saken, reguleres av avhl. § 3-8 og ikke avhl. § 3-3. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Videre kom sekretariatet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Selv om det kun er et sted i salgsdokumentene det vises til en fordeling av vann- og landarealet er det sekretariatets vurdering at kjøper basert på det samlede opplysningsbildet i stor grad kunne forvente et landareal på ca. 16 000 m² på land. Når det viser seg at arealet kun er på 11 047,6 m², er det slik sekretariatet vurderer det gitt en uriktig opplysning som er tilstrekkelig konkret og spesifisert til å utgjøre en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Selv om fordelingen er angitt som "ca.", utelukker ikke dette mangelsansvar etter avhl. § 3-8, se FinKN 2014-516, FinKN 2018-130 og FinKN 2018-333.

Spørsmålet er videre de uriktige opplysningene har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det skal skje en viss objektivisering av innvirkningsvurderingen i den forstand at "dersom en opplysning er egnet til å virke kjøpsmotiverende, vil det trolig være en presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøperen", jf. Rt. 2003 s. 612 og FinKN 2020-797.

Selskapet kan ikke se at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det vises til at det ikke er sannsynliggjort at kjøper lider et økonomisk tap, herunder er ikke det større vannarealet som kjøper får hensyntatt i verditaksten. Areal i vann vil også gi større rettigheter og inntjeningsmuligheter. Kjøper har heller ikke fått mindre tomt enn opplyst.

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at selskapet har sannsynliggjort at fordelingen av vann og landareal ikke har virket inn på avtalen. Vi bemerker kort at selv om takstmannen som har utarbeidet "Verditakst tomt" ikke har skrevet noe spesifikt om verdien av vannarealet, så er fordelingen av arealet medtatt i verditaksten, og takstmann har også skrevet at "Hovedverdien av tomten ligger i beregnet teoretisk restverdi i steinbrudd og masseuttak (gruva)". Når selskapet ikke har lagt frem noen egen sakkyndig vurdering som tilsier at det ikke medfører noe verditap at større deler av tomtens areal ligger i vannet enn opplyst ved salget, er innvirkningskriteriet oppfylt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda finner det klart at det er gitt en uriktig opplysning ved at den opplyste fordelingen av eiendommens areal mellom land og vann

ikke var korrekt, selv om opplysningene om eiendommens totale areal var riktige. Det vises i denne forbindelse til at det oppgitte landarealet var omkring 30 % mindre enn hva som var oppgitt ved salget. Videre viser nemnda til at det er selskapet som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på avtalen, og slik nemnda ser det er denne bevisbyrden ikke oppfylt. Nemnda har ved innvirkningsvurderingen lagt særlig vekt på verditaksten som er fremlagt av kjøper, samt uttalelsen fra megleren som foresto salget om at *"på generelt grunnlag vil areal på land ha en høyere verdi, enn det som ligger i vann"*.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Nemnda viser til sekretariatets vurdering ved utmålingen av prisavslaget:

Kjøper krever prisavslag med kr 282 100 basert på en uttalelse fra Finansklagenemnda fra 2006. Kjøper har som nevnt lagt frem en verditakst utarbeidet av takstmann K. Det er der lagt til grunn at arealavviket på eiendommen på land har en negativ verdi på kr 50 000.

Selskapet mener det i utgangspunktet ikke foreligger en mangel. For det tilfelle Finansklagenemnda kommer til en annen avgjørelse enn selskapet, bes det om at det tas stilling til prisavslagets størrelse, herunder størrelsen på fradrag for den verdi vannarealet representerer.

Sekretariatet er enige med selskapet i at når det er innhentet en verditakst som konkret vurderer arealavviket på den aktuelle eiendommen, er det denne som må legges til grunn. Vi ser derfor bort fra kjøpers krav om prisavslag på kr 282 100, basert på nemndsavgjørelsen fra 2006.

Selv om det ikke konkret står noe i verditaksten til takstmann K. knyttet til verdien av vannet, er det totale arealet på tomten og fordelingen av grunn på land og i vann omtalt i verditaksten. Når det ikke er fremlagt noen egen sakkyndig uttalelse fra selskapet som sier tomten ikke er mindre verdt med større areal i (elven), eventuelt at tapet er mellom kr 0 og kr 50 000, finner sekretariatet å legge kr 50 000 til grunn for prisavslagets størrelse.

Prisavslaget settes etter dette til kr 50 000, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon og tiltrer også dets begrunnelse. Nemnda har merket seg uttalelsen i e-post av 20.5.22 fra megleren som foresto det aktuelle salget om at eiendommens verdi antas å være upåvirket av de aktuelle opplysningene, men kan ikke se at meglerens uttalelse er egnet til å rokke ved verditaksten som er fremlagt av kjøper, særlig sett i lys av meglerens tilknytning til saken. Nemnda er følgelig kommet til at kjøper skal tilkjennes prisavslag på kr 50 000.

Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning for utgifter til advokat på kr 62 156, jf. avhl. § 4-14. Slik denne saken ligger an, finner nemnda at vilkårene for å tilkjenne erstatning er oppfylt. Nemnda finner imidlertid at det fremsatte kravet overstiger hva som kan anses som rimelige og nødvendige utgifter sett i lys av sakens karakter. Etter en skjønnsmessig vurdering har nemnda kommet til at kjøper tilkjennes erstatning for påløpte advokatutgifter på kr 30 000 inkl. mva.

Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).