

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-102

6.2.2024

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

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

Ny avhendingslov – tomteavvik – uriktige/motstridende opplysninger om tomteareal – megleransvar? – tydelighetskravet – uspesifisert forbehold – avhl. §§ 1-2, 3-3, 3-9 andre ledd, 3-10, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1963 ble solgt for kr 2,4 mill. den 17.11.22. I Finn-annonsen og under "nøkkelopplysninger" fremst i salgsprospektet sto det at boligen hadde eiet tomt på 1 414 kvm, mens det under punktet "tomten" lengre bak i salgsprospektet og i tilstandsrapporten sto at tomten var på 1 130 kvm. I prospektet hadde megleren opplyst at arealangivelse kunne være upresis, og at mangel som en følge av tomteavvik ikke kunne påberopes av kjøper. Etter overtakelsen ble kjøper kjent med at det hadde blitt foretatt en grensejustering i 2018, og at korrekt tomteareal var 1 130 kvm. Kjøper reklamerte overfor foretaket og anførte at det forelå et tomteavvik, samt at salgsopplysningene var uriktige. Det ble vist til at megleren og selgeren var å bebreide for avviket. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste særlig til at kjøper skulle ha oppdaget at arealopplysningene åpenbart var motstridende. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om erstatning for verditap prinsipalt kr 700 000, subsidiært mellom kr 382 455 og kr 410 785, krav om erstatning for advokatkostnader på kr 105 093, og forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 11.4.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om tomteareal, jf. avhl. § 3-3 første ledd. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken er behandlet i sammenheng med erstatningskrav mot eiendomsmeglerens ansvarsforsikringsforetak i FinKN 2024-103.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1963.

I forkant av salget ble det utarbeidet en Finn-annonse. I Finn-annonsen sto det at eiendommen hadde eiet tomt på 1 414 kvm.

Videre ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

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

NØKKELINFORMASJON

(...) **Tomtetype:** Eiet tomt

Tomteareal: 1414 m2 (...)

(...)

DITT NYE HJEM?

(...) Eiendommen har en stor, solrik og pent opparbeidet hage med flere uteplasser.

Merk deg dette:

(...) Flott, solrik hage (...)

(...)

TOMTEN

Eiertomt på ca. 1 130 m². Eiendommen har asfaltert innkjøring frem til garasjen. Stor, skjermet og meget pent opparbeidet hage med gressplen, hekk, busker og trær. Beplantning med blant annet epletre, kirsebær og ripsbusk. Gjerdet rundt tomten. Terrasse med overbygg og terrassevarmer.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart).

Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

I tilstandsrapporten var tomtearealet oppgitt til 1 130,7 m².

Kjøper har forklart at boligen ble solgt for kr 2,4 mill. den 17.11.22, og at boligen da hadde ligget ute for salg i 199 dager.

Etter overtakelsen ble kjøper kjent med at eiendommen i 2018 var gjenstand for en grensejustering som innebar at tomtearealet gikk fra 1 414 kvm til 1 130 kvm. Det ble lagt frem matrikkeldata fra 30.3.22 hvor det sto at det ble gjort grensejustering i 2018 og at beregnet tomteareal var 1 130,7 kvm.

Kjøper reklamerte til foretaket den 24.1.23. Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger opplyste at hun ikke hadde registrert at det hadde kommet med to ulike opplysninger om tomtens areal. Selger fortalte videre at tomtens areal ble justert av kommunen for noen år siden. Selger opplyste at hun ikke husket nøyaktig hvilket år denne justeringen fant sted, men mente å huske at den siste oppmålingen ble gjort i 2018 eller 2019. Selger har senere på telefon forklart at hun ikke husker hvorfor kommunen skulle foreta denne justeringen.

Ifølge kjøper medførte tomteavviket at det ikke ville bli gitt tillatelse til fradeling av tomten.

Kjøper henvendte seg til et meglerforetak med følgende spørsmål:

Vi trenger vurdere verdien på tomten i (Adresse) som jeg kjøpte med tenk at det var 1414 kvm, med tenk og felle tomten bygge en til hus. Det viser nå at er 1130 kvm for ikke tillatelse å dele tomten. Hva er kvm pris i den området på tomten. Hva kunne være verdien hvis tomten var 1414 kvm? Hvor mye kan regne pris på 384 kvm på tomten. Her er Finn annonsen (...)

Hvorpå eiendomsmegler C. svarte i e-post av 4.5.23:

Da har jeg fått sett på det og vurdert verdien på tomtestørrelsen på 283,3 kvm. Jeg har kommet fram til at verdien er på kr 1400,- pr kvm. Hadde tomten kunnet fraskilles og hadde vært på 500 kvm ville denne hatt en verdi på rundt kr 700.000,-

Kjøper fremla deretter en e-post av 2.1.24 fra eiendomsmegler H.:

Fått forespørsel om tomteverdi i dette området. Dette er et sentralt og attraktivt område med til dels høy tomteverdi.

Anslår at tomteverdien på den aktuelle eiendommen ligger i området mellom kr 1.350,- til kr 1.450,- per kvm.

Differansen på oppgitt areal og rettmessig areal er 283,3 kvm. Verdiforringelsen tilsier da i området mellom kr 382.455,- og kr 410.785,-.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-3 første ledd og 3-8. Det ble vist til at tomtearealet var mindre enn opplyst, og at avviket var på ca. 20 %. Avviket var

betydelig, og megleren hadde opptrådt særlig klanderverdig. Det ble også pekt på at selgere skulle lese igjennom salgsdokumenter før de ble godkjent, og at de uriktige arealopplysningene hadde virket inn på kjøpsavtalen. Kjøper har vist til tydelighetskravet i avhl. § 3-10, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 71.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for verditapet på prinsipalt kr 700 000, subsidiært på mellom kr 382 455 og kr 410 785. Kjøper har også krevd erstatning for advokatkostnader på kr 105 093, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 11.4.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-3 første ledd eller 3-8, idet eiendommen var i opplyst stand, jf. avhl. § 3-10. Det ble vist til at kjøper fikk klar og tydelig informasjon om tomtens faktiske areal. Foretaket har vist til at kjøper fikk korrekte opplysninger, og at matrikkeldata måtte veie tyngre enn øvrige opplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-3 første ledd. Hva gjaldt de ulike opplysningene som ble gitt om tomtearealet, la sekretariatet til grunn at det måtte legges *"mest vekt på den arealopplysningen som fremgår sentralt i salgsoppgaven, i boligannonser osv."*, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 86-87, og tok utgangspunkt i opplysningen som var gitt i Finn-annonsen og under nøkkelopplysninger i prospektet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-3 første ledd og/eller 3-8 grunnet uriktige/motstridende opplysninger ved salget om tomtearealet.

Kjøper har rettet samme krav mot både meglers ansvarsforsikringsforetak og selgers eierskifteforsikringsforetak. Nemnda bemerker at det foreligger prinsipalt solidaransvar mellom megler og selger overfor kjøper, jf. Rt. 2005 s. 870. Kjøper kan dermed selv velge om kravet rettes mot en eller begge, men skal naturlig nok ikke ha dekket mer enn sitt økonomiske tap. Den endelige ansvarsplasseringen foretakene imellom forutsettes å skje i tråd med Høyesteretts avklaringer i Rt. 2008 s. 1078 og Rt. 2015 s. 556.

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3, og fremholdt følgende:

Ettersom saken gjelder størrelsen på tomtearealet og ikke feilaktig grensepåvisning, finner sekretariatet at saken bør subsumeres etter avhl. § 3-3 første ledd, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 81 og Benestad Anderssen (2008) s. 123-124.

Vi har merket oss at megleren har forsøkt å ta inn i salgsprospektet at arealsvikt etter avhl. § 3-3 ikke kan påberopes av kjøper. Bestemmelsen i avhl. § 3-3 er imidlertid preseptorisk, og kan ikke fravikes til ugunst for en forbrukerkjøper, jf. avhl. § 1-2 andre ledd.

Etter avhl. § 3-3 første ledd har eiendommen en mangel dersom den har "mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med", såfremt arealet er "vesentleg mindre enn det som er opplyst" av selgeren eller selgers kontraktsmedhjelpere, eller disse har "bore seg særleg klanderverdig åt". Endringene i bestemmelsen ved innføringen av lov av 7.6.19 ("tryggere bolighandel") er kun av pedagogisk art, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 86.

Inngangsvilkåret er at eiendommen har "mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med". En forutsetning for at bestemmelsen kommer til anvendelse, er at arealopplysningene som er gitt er av en slik art at det var grunn til å stole på dem, jf. NOU 1979:48 s. 47 og Benestad Anderssen (2008) s. 123.

Gis det direkte motstridende opplysninger ved salget, oppstår det fort spørsmål om kjøper kunne bygge på de uriktige opplysningene, men ikke de korrekte. Hva kjøper rimeligvis kunne forvente i et slikt tilfelle, må bero på en konkret vurdering av det samlede opplysningsbildet, jf. retts- og nemndspraksis.

I denne saken ble det gitt uriktige opplysninger om tomtearealet i Finn-annonsen og under "nøkkelinformasjon" i salgsprospektet, men korrekte opplysninger om tomtearealet under punktet "tomten" i salgsprospektet, samt i tilstandsrapporten. Partene virker enige om at tilstandsrapporten er ugyldig. Sekretariatet finner dette noe tvilsomt, jf. takstforskriften § 1-6.

Finansklagenemnda Eierskifte har behandlet lignende motstridstilfeller i saker som gjelder innendørs arealavvik. Se bl.a. FinKN 2017-058, FinKN 2020-475, FinKN 2022-124, FinKN 2022-391, FinKN 2022-597, og FinKN 2023-303. Nemndsavgjørelsene viser at det er forskjell på om motstriden kommer frem på en tydelig måte gjennom sentrale salgsdokumenter, om sentrale salgsdokumenter må fintolkes for å oppdage motstriden, eller om motstriden kommer tydelig frem, men da gjennom mer perifere salgsdokumenter. I saker om innendørs arealavvik hvor det først er tydelig motstrid mellom opplysninger i Finn-annonse og salgsprospekt på den ene siden, og opplysninger i tilstandsrapporten på den andre siden, har nemnda som hovedregel kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

På bakgrunn av uttalelser i forarbeidene til endringen av avhendingslova, har sekretariatet imidlertid vært i tvil om denne praksisen uten videre kan opprettholdes. (...)

Vi oppfatter uttalelsene i forarbeidene som et signal om at lovgiver har ønsket at selger og den profesjonelle megleren skal være nærmest til å bære risikoen i et tilfelle som dette, og at det må gjøres en samlet vurdering av hva som er den mest fremtredende opplysningen.

(...)

Sekretariatet mener i utgangspunktet at kjøper i denne saken, som skal ha hatt planer om å fradele tomten, hadde en oppfordring til å sette seg grundig inn i tomteopplysningene. Når det er sagt, finner vi at selger – og særlig megleren – må ha hatt vel så gode forutsetninger for å avdekke tomteavviket som kjøper. Etter vårt skjønn kan det også innvendes at de uriktige arealopplysningene i Finn-annonsen og under "nøkkelinformasjon" i prospektet har fått en klart mer fremtredende plass ved markedsføringen enn arealopplysningene lenger bak i prospektet, og i tilstandsrapporten. Se for øvrig også FinKN 2016-523, hvor nemnda uttalte:

"En kjøper må kunne stole på det som opplyses under overskriften "Nøkkelinfo om eiendommen" uten å måtte finlese vedlegg for å se om opplysningen er korrekt."

Vi har dermed ansett det som avgjørende at det skal legges "mest vekt på den arealopplysningen som fremgår sentralt i salgsoppgaven", jf. sitatet fra forarbeidene ovenfor – i dette tilfellet altså i nøkkelinformasjonen helt innledningsvis i prospektet, slik at kjøper kunne gå ut ifra at riktig tomtestørrelse var på 1 414 kvm.

Nemnda har funnet vurderingen krevende, men har – i likhet med sekretariatet – kommet til at eiendommen har et mindre tomteareal enn kjøperen har regnet med i dette tilfellet. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det korrekte tomtearealet var riktignok oppgitt i både salgsprospektet side 14 under overskriften "*Tomten*", i kopi av matrikkelen som var vedlagt prospektet, og i tilstandsrapporten side 22. Alle disse dokumentene er sentrale salgsdokumenter som kjøper må ha tillit til og som kjøper forutsettes å ha satt seg inn i forut for budinngivelse. Men særlig sett i lys av at opplysninger om det uriktige tomtearealet var gitt i en helt sentral del av salgsdokumentasjonen, nemlig under nøkkelinformasjon i salgsprospektet side 1, samt i Finn-annonsen, er nemnda kommet til at lovens inngangsvilkår for at det foreligger en mangel er oppfylt i dette tilfellet.

Nemnda tar etter dette stilling til om avviket er "*vesentleg*", jf. avhl. § 3-3 første ledd. Avviket er 284 kvm, som er 20,1 % av totalt 1 414 kvm. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet vil påpeke at avviket i nærværende sak er nokså sammenlignbart med avviket i [FinKN 2022-463], både i størrelse og i prosent. I nemndssaken var avviket på 340 kvm/22,8 % av totalt 1492,5/1493 kvm, mens avviket i denne saken er på 284 kvm/20,1 % av totalt 1414 kvm. Nemndas flertall kom under tvil til at avviket var vesentlig. Det ble bl.a. vist til at avviket var forholdsvis stort, til at det ikke ble tatt forbehold eller uttrykt tvil om arealene, og til at det tapte arealet var et areal med delvis utsikt til fjorden.

I denne saken er det ikke tale om en fritidseiendom, men en helårsbolig med opparbeidet eiertomt. Det kan ikke konstateres at en bestemt del av tomten er tapt.

I salgsprospektet hadde megleren tatt forbehold om at arealangivelser basert på matrikkelutskrift kan være upresise. Etter vårt skjønn er det tvilsomt om et slikt generelt forbehold som ikke er konkret begrunnet i eiendommens utforming, oppmålingsvansker eller tilsvarende, vil være spesifisert nok til å virke inn på kjøpers vurdering av eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre ledd andre punktum. Megleren har i utgangspunktet en lovpålagt plikt til å oppgi korrekte grunnarealer, jf. emgll. § 6-7 andre ledd nr. 5, og slik avhendingsloven er bygget opp, kan ikke megleren uten videre overføre risikoen til kjøperen ved å ta helt generelle forbehold. Forbeholdet hadde dessuten fått en mindre sentral plassering ved markedsføringen av eiendommen enn de uforbeholdne og uriktige arealopplysningene i Finn-annonsen og under "nøkkelinformasjon" innledningsvis i salgsprospektet.

Sekretariatet finner det ellers uklart om kjøper synliggjorde planene sine om å fradele tomten. Det er i utgangspunktet kjøperen som må sannsynliggjøre dette, jf. alminnelige bevisbyrderegler.

Vi har likevel, etter en konkret og helhetlig vurdering, kommet til at tomteavviket i denne saken er vesentlig, jf. avhl. § 3-3 første ledd. Vurderingen har riktignok bydd på tvil, men vi har funnet grunn til å legge avgjørende vekt på at det er tale om et forholdsvis stort avvik ved en opparbeidet tomt, samt at meglerens forbehold ikke var konkret begrunnet.

Som sekretariatet, har nemnda funnet også denne vurderingen noe krevende. Men nemnda er kommet til samme resultat som sekretariatet og kan tiltre dets begrunnelse. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har krevd erstattet verditapet etter avhl. § 4-14. Nemnda finner at vilkårene for erstatning er oppfylt i dette tilfellet. Det er blant annet klart at mangelen var innenfor selgers kontroll.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger et relevant økonomisk tap, heter det i sekretariatets vurdering:

Sekretariatet mener at det hefter svakheter ved verdivurderingen fra (eiendomsmegler C.) slik at denne vurderingen ikke uten videre kan legges til grunn ved utmålingen. Etter hva vi kan se, har ikke megleren befart eiendommen, men kun tatt rask en titt på Finn-annonsen. Megleren har lagt til grunn at tomten kunne vært skilt ut om den var på 1 414 kvm, men ikke når den er på 1 130 kvm. Kjøper har imidlertid ikke dokumentert at tomten kunne vært skilt ut om den var på 1 414 kvm, og heller ikke at den ikke kan skilles ut når den nå er på 1 130 kvm. En slik påstand er det kjøper som må føre bevis for. Sekretariatet har dessuten vurdert bildene i plankartet som er vedlagt salgsprospektet, og ut ifra disse bildene fremstår det lite realistisk å kunne skille ut en del av tomten, uansett om tomtestørrelsen er på 1 414 kvm eller 1 130 kvm. Det vises til boligens størrelse, og ikke minst plassering på tomten.

Når det tas i betraktning at kjøpesummen var på kr 2,4 mill., og selve boligen klart nok står for en stor del av markedsverdien, virker det også usannsynlig at tomteverdien er så høy som verdivurderingen antyder. På den andre siden, må det anses å være på det rene at tomtestørrelsen er av en viss økonomisk betydning.

Etter en helt konkret og skjønnsmessig vurdering har sekretariatet funnet at erstatningen for verditap passende kan settes til kr 200 000, jf. avhl. § 4-14 første ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Nemnda slutter seg i hovedtrekk til dette.

Kjøper har for nemnda fremlagt en supplerende meglervurdering av 2.1.24. Megleren vurderer at differansen på oppgitt areal og korrekt areal er mellom kr 382 455 og kr 410 785 ut fra en kvadratmeterpris i intervallet kr 1 350 per kvm til kr 1 450 per kvm.

Slik nemnda ser det, er kjøpers erstatningsmessige tap differansen mellom eiendommens verdi med feilaktig tomtestørrelse (1 414 kvadratmeter) og verdien med korrekt tomtestørrelse (1 130 kvadratmeter). De fremlagte meglervurderingene er ikke i særlig grad egnet til å opplyse saken på dette punktet, og utmålingen av erstatningen må bli skjønnsmessig. Etter en konkret vurdering er nemnda enig med sekretariatet i at erstatningen passende kan settes til kr 200 000, jf.

avhl. § 4-12.

Kjøper har også krevd erstattet advokatutgifter med kr 109 343 inkl. mva., jf. avhl. § 4-14. Det er i brev 19.1.24 opplyst at kjøper har fått avslag på bistand fra boligkjøperforsikringen, men at han er innvilget ordinær rettshjelpsdekning. Slik saken er forelagt nemnda, legger den til grunn at advokatkostnadene er et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd. Kjøper har i den foreliggende saken kun krav på dekning av nødvendige kostnader til advokatbistand i saken mot eierskifteforsikringsforetaket, jf. bl.a. FinKN 2017-535. Nemnda mener at det fremsatte kravet er for høyt, særlig sett hen til at saken ikke reiser spesielt komplekse faktiske spørsmål samt at de rettslige problemstillingene er begrensede. Nemnda har kommet til at erstatningen skønnsmessig kan settes til kr 50 000 inkl. mva. i saken mot eierskifteforsikringsforetaket. Det presiseres at nemndas avgjørelse forutsetter at advokatkostnadene ikke blir dekket av boligkjøperforsikringen.

Kjøpers egenandel på kr 10 000 kommer til fradrag, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter på erstatningsbeløpet tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).