

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-103

6.2.2024

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Megleransvar – uriktige/motstridende opplysninger om tomteareal – økonomisk tap?

Sikrede (eiendomsmegler) ble engasjert i forbindelse med salg av en enebolig på Østlandet i 2022. I Finn-annonsen og under "nøkkelopplysninger" fremst i salgsprospektet sto det at eiendommen hadde eiet tomt på 1 414 kvm, mens det under punktet "tomten" lengre bak i salgsprospektet og i tilstandsrapporten sto at tomten var på 1 130,7 kvm. Etter overtakelsen ble klager (kjøper) kjent med at det hadde vært foretatt en grensejustering i 2018, og at det korrekte tomtearealet var på 1 130 kvm. Klager anførte at sikrede skulle avdekket at salgsopplysningene var motstridende, særlig idet korrekte arealer fremgikk av innhentet matrikkeldata. Foretaket avviste ansvar og anførte at det ikke forelå et økonomisk tap eller årsakssammenheng mellom de uriktige arealopplysningene og det anførte tapet. Nemnda kom til at det forelå et økonomisk tap og fastsatte dette skønnsmessig til kr 200 000. Nemnda kom videre til at klager hadde krav på forsinkelsesrenter etter rentel. § 2, samt dekning for rimelige og nødvendige advokatutgifter.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om erstatning prinsipalt kr 700 000, subsidiært i størrelsesordenen kr 410 785 til kr 382 455, samt erstatning for advokatutgifter på kr 105 093, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (kjøper) under ansvarsforsikringen til sikrede (eiendomsmegler) som en følge av uriktig opplysning om tomteareal.

Sikrede ble engasjert av selger i forbindelse med salg av en enebolig på Østlandet i 2022.

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

Det ble også utarbeidet salgsprospekt og tilstandsrapport. I salgsprospektet sto det bl.a.:

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. Gjerde 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.

Et plankart var lagt ved salgsprospektet.

I tilstandsrapporten av 20.4.22, under punktet "*matrikkeldata*", sto det at eiendommen hadde eiet tomt på 1 130,7 kvm.

Klager 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 klager kjent med at eiendommen i 2018 var gjenstand for en grensejustering som innebar at tomtearealet gikk fra 1 414 kvm til 1 130 kvm.

Klager kontaktet sikrede, som forklarte følgende:

Ser da jeg går inn nå at det er oppgitt to areal i prospektet og at det stemmer at 1130 er riktig mål på tomten. På side 3 er 1414 kvm oppgitt og på side 14 1130 kvm. Dette kommer mest sannsynlig av at vi fikk oppgitt det gamle arealet av selger og satte selv inn rett areal siden.

Jeg beklager dette og håper det ikke har stor betydning for deg?

Klager fremsatte krav om erstatning mot sikredes foretak. Klager oppga bl.a. følgende:

(Klager) hadde konkrete planer om å fradele en tomt, slik at tomtearealet hadde stor betydning. I forbindelse med kjøpet av eiendommen og kontakt med megler, ga han uttrykk for at han var interessert i tomten for utvikling, da boligen bar preg av å ha behov for omfattende arbeider. (Klager) forholdt seg til arealet opplyst på Finn og under nøkkel informasjon om eiendommen. Megler var den profesjonelle part som skulle ha sett at tomtearealet i alle fall var opplyst uriktig på Finn.

Ifølge foretaket, har sikrede bestridt at det ble snakket om utvikling av tomten før salget.

Klager henvendte seg til et annet meglerforetak med følgende spørsmål:

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

Hvorpå meglerforetaket skrev at:

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 tomta kunnet fraskilles og hadde vært på 500 kvm ville denne hatt en verdi på rundt kr 700.000,-

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.

Klager har også fremlagt 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,-.

Klager krever erstatning for verditap på prinsipalt kr 700 000, subsidiært et beløp på mellom kr 410 785 og kr 382 455. Klager krever også erstatning for utgifter til advokatbistand på

kr 105 093, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Klager anfører at sikrede opptrådte erstatningsbetingende uaktsomt i forbindelse med salget av eiendommen. Sikrede brøt god meglerskikk, og dette påførte klager et økonomisk tap. Klager anfører at en mindre tomt åpenbart hadde en mindre verdi og har bl.a. vist til utnyttelsesmulighetene på tomten.

Forsikringsforetaket har ikke bestridt at sikrede opptrådte uaktsomt, men har anført at det ikke foreligger et økonomisk tap eller årsakssammenheng mellom de uriktige arealopplysningene og det anførte tapet. Vilkårene for å kreve erstatning er derfor ikke oppfylt.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

Klager har rettet samme krav mot både meglers ansvarsforetak og selgers eierskifteforetak. Ifølge Rt. 2005 s. 870 er selger og megler prinsipalt solidarisk ansvarlig overfor kjøper (klager). Kjøper kan dermed selv velge om kravet rettes mot én 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.

Nemnda forstår partene slik at de er enige om at det foreligger ansvarsgrunnlag for megleren i form av gal arealangivelse. Spørsmålet er da om det foreligger økonomisk tap.

Klager har betalt kr 2,4 millioner for boligen. Forholdet mellom verdien på huset og verdien på tomten fremgår ikke, men hovedtyngden av verdien må tilføres huset.

Klager har vist til fremlagte verdivurderinger og krevd erstatning for et verditap på kr 700 000 som følge av at tomten ikke kunne fradeles, subsidiært at arealverdi på 1 400/kvm skal legges til grunn, hvilket tilsier et verditap på kr 396 620.

Nemnda forstår megleruttalelsen slik at megleren ikke befarte eiendommen, men kun så på Finn-annonsen. Megleren legger til grunn at tomten kunne vært skilt ut om den var på 1 414 kvm, men ikke når den er på 1 130 kvm. Nemnda kan imidlertid ikke se at denne uttalelsen er tilstrekkelig til å bevise at det kunne skilles ut en tomt om den var på 1 414 kvm, og heller ikke at den ikke kan skilles ut når den nå er på 1 130 kvm. De bildene i plankartet som er vedlagt salgsprospektet, tilsier ut fra husets størrelse i forhold til tomteareal og plassering på tomten at det lite realistisk å kunne skille ut en del av tomten, uansett om tomtestørrelsen er på 1 414 kvm eller 1 130 kvm.

Klager har i ettertid fremlagt en megleruttalelse som "anslår" at tomteverdien på den aktuelle eiendommen ligger "mellom kr. 1.350 til kr. 1.450. per kvm". Det gis ingen begrunnelse for anslaget.

Klagers tap er differansen mellom eiendommens verdi med oppgitt antall kvadratmeter og verdien med korrekt antall kvadratmeter, dvs. nedgangen i omsetningsverdien pga. arealsvikten. Nemnda kan ikke se at de takstene som er fremlagt belyser denne nedgangen. Takstene synes å basere seg på gjennomsnittlig kvadratmeterpris på tomten, men en slik gjennomsnittspris sier ikke noe om hvilket tap klager lider pga. arealsvikten. FinKN Eierskifte har i FinKN 2024-102, imidlertid under tvil, kommet til at terskelen for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 3-3 er oppfylt og skjønnsmessig tilkjent klager kr 200 000, som er i samsvar med forslaget fra sekretariatet. Nemnda slutter seg til dette beløpet.

Klager krever forsinkelsesrenter etter rentel. § 2. Dette må tilkjennes.

Klager krever dekning for advokatutgifter. Utgifter til advokat må regnes som en adekvat følge av et erstatningskrav og må derfor dekkes i den utstrekning utgiftene er rimelige og nødvendige, jf.

skl. § 5-1. Utgiftene er angitt til kr 109 343. Nemnda forstår det slik at dette gjelder bistand både i forhold til eierskifteforsikringen og ansvarsforsikringen. Ansvarsforsikringen er bare ansvarlig for den del av utgiftene som angår kravet mot megleren, uten at nemnda har grunnlag for å si hvor mye dette dreier seg om.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Klager gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Lars Barnholdt (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).