

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 547

16.3.2017

### Saken omhandler:

Arealavvik på tomten

Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 ,3-9, 2.pkt og 3-3

Fritidseiendom oppført i 1938 ble i september 2016 solgt «som den er» for kr. 1 575 000,-. Overtakelse fant sted 19. september 2016. Etter overtakelse rekvirerte selger oppmålingsforretning. Det ble avdekket at det forelå et arealavvik tilsvarende ca. 1/3 av arealet som fremkom av salgsprospektet. Kjøper reklamerte til Protector Forsikring ASA («selskapet») og anførte at det forelå en mangel. Det ble anført at det forelå et vesentlig arealavvik og det ble krevd prisavslag. Det ble også hevdet at selger og megler måtte ha visst om arealavviket, eller i hvertfall hadde grunnlag for å undersøke forholdene nøyere. Selskapet avviste reklamasjonen under henvisning av at det ikke forelå et avvik fra det avtalte, da de mente at kjøper hadde fått flere risikoopplysninger vedrørende potensielt arealavvik. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE). Det ble fremlagt ny verdiforringelse for boligen, sett hen til reduksjon av arealet. Kjøper krever prisavslag for verdiforringelsen, på bakgrunn av at arealet er vesentlig mindre enn det opplyste. Sekretariatet fant at arealavviket ikke var vesentlig på bakgrunn av både størrelse og de opplysninger som fremkom av kjøpsdokumentene. Sekretariatet mente det ikke var gitt uriktige opplysninger fra selger eller megler. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og har bedt om at saken overprøves av KFE.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 300 000,-

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er om arealavviket på tomten utgjør en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven §3-3 eller § 3-8.

Forut for avtaleinngåelsen, fikk klager opplyst at det kunne være avvik mellom tomtearealet som var oppgitt i salgsdokumentasjonen og det faktiske arealet. Med dette som bakgrunn tok klager forbehold om tomtearealet ved sin budgivning, men forbeholdet ble senere løftet. Nemnda er derfor av den oppfatning at klager har akseptert at det kunne foreligge et arealavvik.

I foreliggende sak er det tale om et betydelig arealavvik, om lag 30 %. I sitt brev til selskapet av 26.10.2016 (Bilag 8 til redegjørelsen), opplyser klager at selger hadde avvist forbeholdet og opplyste at megler hadde vært i kontakt med kommunen og fått opplyst av en navngitt person at

---

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.  
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

det oppgitte areal var korrekt, og at et eventuelt avvik ville være minimalt. På dette grunnlag skal kjøper ha løftet forbeholdet.

Ut fra sakens dokumenter, er det uklart for nemnda hva som rent faktisk ble formidlet fra selger/megler i forbindelse med at klager løftet sitt forbehold:

- Kommunen kan ikke bekrefte at megler har vært i kontakt med dem i anledning saken, slik klager hevder å ha fått opplyst. Det vises her til Bilag 10 i sekretariatets redegjørelse.
- I sin klage til KFE av 24.2.2017 (Bilag 18), viser klager i punkt 5 til en e-post datert 17.10.2016. E-posten skal i henhold til klagers saksfremstilling bekrefte hva som ble formidlet fra kommunen vedrørende tomtearealet til selger/megler, og videre fra dem til kjøper. E-posten er ikke gjort tilgjengelig for nemnda.
- Selgers uttalelse av 2.11.2016 (Bilag 12), bidrar også til at det fremstår som uklart hvilken kontakt som har vært mellom selger, megler og kommunen i forbindelse med salget.
- Det fremgår ikke hva meglere som utførte oppdraget mener ble opplyst fra kommunen, eller formidlet til kjøper. Megler synes ikke å ha bidratt til å oppklare saksforholdet, hvilket er nødvendig.

Hva som ble kommunisert fra selger/megler forut for at klager løftet sitt tidligere inntatte forbehold, vil etter nemnda sin oppfatning kunne ha stor betydning for vurderingen av saken. Før dette er klarlagt, vil det ikke være mulig for nemnda å foreta en tilfredsstillende realitetsvurdering av hvorvidt arealavviket utgjør en mangel eller ikke. Nemnda har derfor kommet til at klagen må avvises fra realitetsbehandling.

Nemnda viser her til Mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav d.

**Konklusjon:**  
Klagen avvises

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb

---

Fritidseiendommen ble i september 2016 solgt «som den er» for kr. 1 575 000,-, jfr. kjøpekontrakten (bilag 1).

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (bilag 2). Fra salgsoppgaven hitsettes;

«TOMT

Tomtearealet er ca. 1612 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Stor tomt som er opparbeidet med plen og en platting ved inngangspartiet, ellers naturtomt.

Eiendommen består av 4 teiger:

A – 1031 kvm

B – 581 kvm

C – 49 kvm veigrunn

D – 135 kvm veigrunn

C og D er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte ved senere oppmåling. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper».

I salgsrapporten var det også vedlagt grunnkart. Fra grunnkartet hitsettes:

«Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. Gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid/fradeling må undersøkes nærmere».

Det samme ble gjentatt i plankart for kommuneplan. Skylddelingsforretningene var også vedlagt salgsoppgaven.

Kjøper overtok boligen den 18.09.2016, jfr. overtakelsesprotokoll (bilag 3).

Ved reklamasjon datert 20.10.2016, reklamerte kjøper til selskapet (bilag 4). Det ble reklamert over arealavvik av tomtearealet. Fra reklamasjonen hitsettes;

«... Oppgitt areal i salgsoppgaven er ca 1612 m<sup>2</sup> (jfr. Side 4). Utstrekningen av tomt er vist på plan-grunnkart fra kommunen (side 40 og 41). Den 3. oktober d.å. ble det avholdt oppmålingsforretning over eiendommen. Resultatet er vist på siste vedlegg, hvor faktisk areal er vist md fargekoder, og plasser oppå grunnkartet for å illustrere avviket. Totalt areal er angitt til ca. 1089 m<sup>2</sup> (...).

Avviket er vesentlig, slik at pkt. 8 i kjøpekontrakten om mangel vil være oppfylt.»

Fra oppmålingsforretningen (bilag 5) hitsettes:

«Blått area: C: 438,6m<sup>2</sup>

Rødt areal: D: 467,6m<sup>2</sup>

Grønt areal: A/B: 183 m<sup>2</sup>

Sum areal: 1089,2m<sup>2</sup>»

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 24.10.2016 (bilag 6). Selskapet anførte at det ikke forelå et avvik fra det avtalte, jfr. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Fra selskapets avslag hitsettes;

«... Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en mangel etter loven må man altså først og fremst ta utgangspunkt i en helhetsvurdering av den avtale som er inngått. Dette innebærer at forhold som det er opplyst om og som er synlige eller akseptert ikke utgjør en mangel, jf. avhl. §§3-1 og 3-10.

Viser herunder til at det i salgsoppgaven er opplyst om at eiendommen består av fire teiger, og at to av disse ikke er oppmålt, kun skylddelt. Det opplyses således om at det anslåtte arealet på 1612 kvm kan avvike ved senere oppmåling, noe som etter hva vi forstår nå er blitt foretatt i selgers regi. Videre står det at et eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper, og etter hva vi kjenner til er ingen forbehold tatt og dette gjeldende avtale.

Det reklamerte forhold utgjør etter dette ikke noe avvik fra det avtalte, og det foreligger således ingen mangel etter avhendingslovens regler.

Kjøper opprettholdte kravet om erstatning i epost av 25.10.2016 (bilag 7).

Kjøper skrev et grundigere brev med opprettholdelse av kravet i brev av 26.10.2016 (bilag 8). Fra brevet hitsettes:

«... Under visning så vi på tomtearealet som var inntegnet i prospektet, og spurte spesifikt hvorfor gjerdet tilsynelatende var satt opp direkte over tomten, og vi lurte på om tomtestørrelsen var korrekt. Vi snakket med en nabo som opplyste oss om at tomtearealet i prospektet måtte være feil. Han hadde hatt naboeiendommen i flere tiår. Da vi ga inn bud9/9-16, la vi derfor inn som betingelse at tomtearealet skulle måles opp. Dett kravet ble avvist av selger med forsikringer om at eiendomsmegler Klara Marie Fiskå hadde hatt kontakt med Strand kommune og fått bekreftet at størrelsen på tomten var korrekt. Skulle det imidlertid forekomme avvik, ville disse i så fall være minimale. Det ble ettertrykkelig fastslått av megler at den faktiske tomtestørrelsen ville være omtrent som angitt i prospektet, altså 1,6 mål da hun hadde etterspurte og fått dette bekreftet av Tone Skaar i Strand kommune. På kontraktsmøtet etterspurte vi igjen den faktiske tomtestørrelsen, og hvordan vi skulle forholde oss om denne mot formodning skulle avvike betydelig fra den oppgitte tomtestørrelsen. Vi fikk igjen forsikringer både fra megler og selger at tomtearealet var korrekt ifølge Strand kommune...

... Vi mener ut fra ovenstående forklaring at megler ikke har overholdt forskrift gitt i paragraf 3-1 2 i lov om eiendomsformidling der det i 2. ledd heter at megler skal gi kjøper og selger opplysninger av betydning for handelen. Korrekt tomteareal anses for å være et stykke informasjon av vesentlig betydning, og et arealavvik i vår disfavør på ca. 1/3 av det opprinnelige arealet anses å være en verdiforringelse av stor betydning...

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

..Etter vårt syn burde megler undersøkt det faktiske tomtearealet før salg (..) Videre undrer vi oss over at selger tilsynelatende ikke har blitt informert om meglers undersøkelsesplikt, eller alternativt at selger har valgt å ikke følge meglers råd om å undersøke eiendommens areal grundig til tross for at vi la in dette som en betingelse, se budjournal.

Kjøper hadde vedlagt budjournalen (bilag 9). Ved bud fra kjøper pålydende 1 450 00,- er det inntatt følgende forbehold:

«At grensen mot nabotomten er avklart, og at tomtearealet stemmer med oppgitt areal i salgsoppgaven. Videre at kjøper ikke holdes ansvarlig for faktisk utførelse av takkonstruksjon på den lave delen av bygget ikke er utført i henhold til innsendte byggetegninger».

Forbeholdet er ikke gjentatt. Kjøpesummen var 1 575 000,-.

Selskapet var i kontakt med Tone Skaar i Strand kommune (bilag 10). Referat fra telefonsamtale hitsettes:

«Hun kan ikke huske at megler har vært i kontakt med henne, men bekrefter at kjøper har det. Det har dog ikke blitt sagt at avvikene ville være små, de kan jo ikke garantere det, så det ble sagt at grensene var usikre».

I epost av 30.10.2016 fremla kjøper bilder av gjerdet på tomten (bilag 11).

I epost av 02.11.2016 kommenterte selger kravet (bilag 12). Det hitsettes:

«... Vi, og mine svigerforeldre som i sin tid kjøpte hytten, har hele tiden oppfattet at tomten til hytten var slik den er inngjerdet. Både vi og våre naboer (som selger henviser til) har imidlertid lagt merke til at kommunens kart over området ikke var i overenstemmelse med inngjerdingen. Dette var jo også grunnen til at vi hadde bestilt kartforretning fra kommunen. Det er selvsagt meget uheldig at Strand kommune formidlet at de IKKE forventet vesentlige endringer i forhold til sine områdekart, men vi kan ikke på noen måte se at vi har forledet kjøper eller holdt noe skjul».

I brev av 02.11.2016 fremsatte selskapet tilbudet om minnelig løsning pålydende kr. 50 000,-, men fastholdt utgangspunktet i vurdering av 24.10.2016 (bilag 13).

Kjøper, ved advokat, avslo tilbudet i brev av 11.11.2016 (bilag 14) og reduserte prisavslaget til kr. 300 000,-.

Selskapet aksepterte ikke tilbudet og opprettholdt tidligere konklusjon.

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i epost av 09.12.2017. Vedlagt var en utfyllende klage (bilag 15) og verdivurdering fra megler (bilag 16).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fra klagen hitsettes:

« (...)

Selgers rolle

I svarbrevet fra Protector datert 12.12.2016 bestrides ikke opplysningen vi har gitt om at selger har hatt kontakt med nabo om avviket. I brevet nevnes «grensejustering». Egentlig er det ikke det det er snakk om, men snarere avvik mellom kartopplysning og faktisk grenselinje. Det er dette nabo har påpekt overfor selger.

Det nevnes også at selger ikke hadde fått målt opp tomten, og derfor ikke har vært kjent med størrelsen på et evt. avvik. Poenget, slik vi ser det, er at det ikke trengs noen oppmåling for å se at det må være et betydelig avvik. Det er tilstrekkelig å ta et blick på kartgrunlaget og sammenholde dette med gjerdelinjen på tomta.

Iht. grunnboksinformasjonen for C og D fra august 2016 (vi overtok 21.september), har selger hatt eiendommene i eie fra 2005. Iht. skylddelingsbrevene, ble D solgt til X i 1959. Som det framgår, eide han også C på den tid. X er far/svigerfar til selger, så hytta har i alle fall vært i familiens eie siden 1959.

Iflg. naboene var det altså han som satte opp gjerdet i sin tid (naturlig nok, siden eiendommen har tinglyst gjerdeplikt).

Ut fra dette bør familien og selger ha hatt rikelig med tid til å sette seg inn i hvor grensene egentlig går.

Salgsprosessen pågikk i mer enn to år. Nabo har altså påpekt overfor selger at det var avvik mellom kartgrunlag og faktiske grenselinjer (som definert av inngjerdingen på tomten), og oppfordret selger til å få rettet opp i dette før salget.

Selger har valgt å ikke følge rådet fra naboen, og hevder at dette arealavviket skulle være ukjent. Som det framgår av innsendt dokumentasjon, ble det i budrunden fra vår side tatt forbehold om «at grensen mot nabotomter er avklart, og at tomtearealet stemmer med oppgitt areal i salgsoppgaven.» (jfr. budjournalen). Dette forbeholdet ble altså ikke akseptert av selger, uvisst hvorfor, men om selger mente at alt var i orden med oppgitt tomteareal, framstår det for oss som underlig at forbeholdet ikke kunne aksepteres.

En noe mindre sak som vi har oppdaget i ettertid, er manglende opplysning om en jordfeil på det elektriske anlegget, selv om denne problemstillingen også har vært drøftet med nabo, og altså burde ha vært opplyst om ved salg (i egenerklæringsskjemaet). Energiattesten som selger har ansvar for, er heller ikke fremskaffet til tross for at vi har etterspurt denne. Disse forholdene angår naturligvis ikke arealavviket direkte, men indikerer mangler når det gjelder opplysningsplikten, slik vi ser det.

Selger og meglers ansvar

Som vi også har nevnt i e-post korrespondansen som ligger til grunn for det omtalte svarbrevet datert 12.12.2016, forstår vi lovverket slik at selgers opplysningsplikt står sterkt. Det har også forundret oss at megler så enkelt kan fraskrive seg alt ansvar for den situasjonen vi har havnet i, slik vi har erfart i denne saken. Megler er tross alt en profesjonell aktør som også har et uavhengig og selvstendig

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

undersøkelsesansvar for opplysninger gitt i salgsoppgaven. Vi hadde i grunnen forventet at megler «enkelt og greit» ville ordne opp i dette, men det har altså dessverre ikke skjedd. Slik vi har forstått identifikasjonsreglene i lovverket, er det vel også slik at selger hefter for meglers «slette» arbeid, bedømt ut fra vårt perspektiv.

### Aktuelle nemndsuttalelser fra KFE

For bedre å forstå saksgangen knyttet til tvister rundt eiendomssalg, har vi med interesse kikket på nemndsuttalelsene som er samlet på hjemmesiden til KFE. Det er riktignok få saker som går på arealsvikt på tomteareal, men vi har i alle fall funnet noen som kan ha relevans.

Sak KFE-408 datert 8.4.13, dreier seg blant annet om hva som forstås med «avvik/mindre avvik», noe som er av interesse i vår sammenheng.

På side 3 i nemndsuttalelsen er det omtalt det som kanskje betyr mest for oss, nemlig det som sies om den ansvarsfraskrivelsen for tomtearealet som er tatt inn i kontrakten.

Som det står, hadde ikke kjøperen i dette tilfellet behøvd å ta inn klausulen «mindre avvik», siden den opprinnelige klausulen i salgsoppgaven (slik den også står hos oss) ikke kan bety at kjøper skulle fraskrive seg enhver rett til å påberope seg arealavvik.

Også sak KFE-405, datert 8.4.13, omhandler arealsvikt. Det er her foreslått et forholdsmessig prisavslag, så det går mest på størrelsen på dette. Arealavviket er der mindre enn i vårt tilfelle.

Her får også megleren kritikk (jfr. side 3), og det presiseres igjen at selger identifiseres med meglers forsømmelser. Denne saken har tidligere vært behandlet, jfr. KFE-370.

Dessverre ser vi altså at Protector tolker den ovennevnte klausulen, som også står i vår salgsoppgave, dithen at vi ved signering skal måtte akseptere ethvert arealavvik.

Vi forstår nemndsuttalelsen (sak KFE-408) slikt at en slik klausul om avvik ikke kan omfatte ethvert avvik, når dette ville ha kommet i strid med avhendingslovens kjøperpreseptoriske vern.

### Konklusjon

Hovedankepunktet fra Protector's side er altså at vi skal ha akseptert ethvert arealavvik ved signering av kontrakten.

Slik klausulen er utformet i salgsoppgaven, når det står «ikke oppmålt, kun skylddelt», må det, slik vi ser det, bety at det eventuelle avviket det er snakk om, nettopp skal dekke det avviket som vil kunne framkomme ved bruk av mer moderne oppmålingsutstyr.

For vårt vedkommende, ble det ved kontraktsmøtet i september 2016 i Eiendomsmegler 1 sine lokaler med all tydelighet på direkte spørsmål, presisert at evt. arealavvik kun ville være små og uten betydning. Tilstede på dette møtet var eiendomsmegler, selger og undertegnede.

At klausulen skulle kunne bety at arealet ville være nærmest vesensforskjellig, som i vårt tilfelle, framstår som uforståelig for oss. Vi ser med forventning fram til hvordan Klagenemnda vil tolke dette.

### Verdivurdering av arealsvikt

Vi har ganske nylig fått et uavhengig eiendomsmeglingsfirma til å gjennomføre en verdivurdering av arealavviket. Denne legges ved.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Verdivurderingen lyder altså på kr. 300.000, og vil være vårt krav til kompensasjon for arealavviket, i tillegg til kostnader vi har hatt i forbindelse med saken.

Vi håper på en snarlig behandling av saken i Klagenemnda.»

Selskapet hadde ingen ytterligere kommentarer til klagen.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 20.02.2017 (bilag 17). Sekretariatet fant at arealavviket ikke utgjorde et vesentlig avvik av oppgitt areal, jf. avhl. §3-3/3-9 2.pkt. Det var ikke gitt uriktige opplysninger vedrørende det reklamerte forholdet, jf. avhl. §3-8. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet;

«...Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har mangel etter avhendingslovens § 3-3, da vurderingen etter denne bestemmelsen er sammenfallende med vurderingen etter avhl. § 3-9 2.pkt.

Etter avhl. § 3-3 har eiendommen en mangel dersom arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren, eller at selgeren har opptrådt «klanderverdig».

I gjeldende sak er det fremlagt dokumentasjon som viser at eiendommens reelle areal er 1089,2 m<sup>2</sup>, sammenlignet med opplyst areal i salgsprospektet på «ca. 1612 m<sup>2</sup>». Det foreligger derfor et avvik på 32,44%.

Etter forarbeidene og rettspraksis må det foretas en helhetsvurdering for om arealet er «vesentlig», hvor hvilken grunn kjøper hadde til å stole på selgers opplysninger, pris og andre forhold er av betydning.

I salgsprospektet fremkommer det at eiendommen består av fire teiger, hvorav de to største ikke var oppmålt, men kun skylddelt. Videre fremkommer det at «arealet kan avvike fra det oppgitte ved senere oppmåling».

Klager hadde altså forutsetninger for å vite at det høyst antakelig ville fremkomme arealavvik, spesielt siden man ikke kunne legge til grunn oppgitt areal på de to største teigene.

Under visningen bemerket klager at arealet på kartet virket forskjellig enn hva som var inngjerdet. Slik sekretariatet leser saken, er det altså det inngjerdede arealet det arealet som tilhører eiendommen og klager har således fått det han så på visningen.

Da klager gjennomførte kjøpet selv om det var påpekt usikkerhetsmomenter ved arealets størrelse, fremstår det som om arealets størrelse ikke var av stor betydning for gjennomføring av kjøpet og at klager var fornøyd med det området som ble besiktiget.

Hva som har blitt ytret av kommunen, selger eller megler under selve budgivningen, har ikke sekretariatet mulighet til å ta stilling til.



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre er det i rettspraksis lagt til grunn at et avvik på 40% ikke utgjør et vesentlig mangel, jf. LG-2013-211882, hvor kjøper hadde blitt informert om usikkerhetsmomenter vedrørende tomtearealets størrelse.

Etter en samlet vurdering er ikke arealet i gjeldende sak vesentlig mindre enn hva som var opplyst av selger.

Det må deretter vurderes om selger har opptrådt «klanderverdig», hva gjelder opplysninger om arealavviket.

Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger har opptrådt klanderverdig i gjeldende sak, ei heller megler. Det ble opplyst om at to av fire teiger ikke var oppmålt. Selger og megler har dermed gitt uttrykk for at de ikke hadde kunnskap om de konkrete arealmålene.

Sekretariatet kommer derfor til at eiendommen ikke har noen mangel etter avhl. § 3-3.

Det må deretter vurderes om det er gitt uriktige opplysninger og om forholdet således utgjør en mangel, jf. avhl. § 3-9 1.pkt, jf. § 3-8.

Etter rettspraksis og juridisk teori foreligger det ikke mangel dersom opplysningen for kjøper må fremstå som klart usikker.

Slik som nevnt tidligere, forelå det i gjeldende sak flere opplysninger om at tomtearealet var usikkert. Spesielt det forhold at to av teigene ikke var oppmålt. Angitt tomteareal kunne dermed ikke legges til grunn som sikkert.

På bakgrunn av det overnevnte er det dermed ikke gitt uriktige opplysninger om eiendommens areal.

Forholdene utgjør med dette ikke en mangel etter avhl. § 3-9 1.pkt., jf. § 3-8».

Kjøper klaget saken inn til KFE ved epost av 24.02.2017. Det ble inngitt bemerkninger (bilag 18). Fra disse hitsettes;

«1. Første visning i juli 2016 med megler. Fokus var da primært på bygningsmassen.

2. Vi kontaktet nabo i egenskap av å være kontaktperson for Z kloakklag for å avklare spørsmål knyttet til vann og avløp. Nabo har vært mangeårig venn av selger og presiserte at det var noe som ikke stemte med eiendomsgrensene slik disse var skissert i salgsoppgaven og han hadde flere ganger presisert overfor selger at dette måtte han ordne opp i. Ved tidligere visninger hadde han også gjort eiendomsmegler oppmerksom på at noe ikke stemte med tomtearealet på salgsoppgaven.

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

3. Med bakgrunn i nabo sin påstand om at noe ikke stemte med grensene slik disse var skissert i salgsoppgaven, kontaktet vi megler for en ny visning.
4. Vi fikk ny visning i august der fokus i hovedsak var på tomtearealet, denne gang sammen med eiendomsmegler. Både eiendomsmegler og vi stusset over at gjerdet som var satt opp av selgers far/svigerfar tilsynelatende gikk rett over angivelig tomtegrense dersom det skisserte tomtearealet skulle være korrekt.
5. Vi la inn bud med forbehold om at tomtearealet ble avklart. Budet ble ikke god tatt med dette forbeholdet med bakgrunn i at eiendomsmegler hadde kontaktet eiendomsavdelingen i Strand kommune ved Y, som uttrykkelig hevdet at det ved evt. avvik kun ville dreie seg om små avvik. Dette utsagnet fra Y ble av selger og eiendomsmegler oppfattet som ensbetydende med at arealet som framgikk på salgsoppgaven var korrekt. Dette er skriftliggjort i epost datert 17. oktober 2016 (er tatt inn som vedlegg 5, side 73 i tidligere oversendt oppsett for meglers rolle).
6. I forbindelse med kontraktsmøtet i sept. 2016, og før signering, spurte vi ettertrykkelig hvordan vi skulle forholde oss dersom arealet likevel skulle vise seg å avvike betydelig fra det som var oppgitt i salgsoppgaven. Svaret fra eiendomsmegler var da helt entydig at arealet ikke ville avvike betydelig, og hun viste til kontakten hun hadde hatt med Y i Strand kommune. Etter forslag fra eiendomsmegler, ble det tatt inn i kontrakten at Selger skulle betale for oppmålingsforretningen.
7. Stor var derfor vår overraskelse da oppmålingsforretningen viste et arealavvik på over 30 % i vår disfavør. Enda større var vår overraskelse da vi skjønnte at både selger og megler skygget banen til tross for at vi i telefonsamtale minnet megler på at vi jo hadde stilt henne et tydelig spørsmål på kontraktsmøtet om hvordan vi skulle forholde oss dersom arealavviket skulle vise seg å bli stort.
8. Vi klaget til Protector og fikk avslag imponerende raskt, men informasjon om uavhengig klageadgang var ikke med. Vi har i ettertid funnet ut at forsikringsselskapet skal informere om klageadgang og tidsfrister som gjelder. Vi klaget likevel igjen, og fikk denne gang tilbud om 50.000, uten begrunnelse og med presisering om at vi ikke fikk medhold. I forbindelse med avslaget sier Protector at Y i Strand kommune har hevdet at vi skal ha snakket med henne på telefon og at hun da skal ha sagt at arealet var uklart. Vi har aldri snakket med henne. Derfor undrer vi oss over at Protector tilsynelatende vektlegger en påstand som er direkte usann.
9. Vi godtok ikke størrelsen på kompensasjonen, og klaget igjen og fikk avslag. Heller ikke nå fikk vi informasjon om uavhengig klageadgang.
10. Fra vårt ståsted var saken helt innlysende, vi hadde betalt for et areal vi ikke fikk, og undret oss over at bevisbyrden ble lagt på oss. Som ledd i å få problemstillingen belyst, fikk vi derfor på forespørsel oversendt salgsoppgaver fra samme hytte fra 2014 og 2015 fra samme eiendomsmegler. Det viser seg at samme megler på de tre ulike salgsoppgavene operer med samme totalareal, men arealet er inntegnet ulikt på salgsoppgaven fra 2016 i forhold til kartet på de to første salgsoppgavene.

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ut fra dette kan det se ut som om eiendomsmegler og selger med vitende og vilje har valgt å ikke få arealet oppmålt, sett i lys av at de har hatt rikelig med tid til å få orden på grenseoppgang og areal. I og med at de selv har produsert salgsoppgaver der grenseoppgangene er inntegnet ulikt må de ha visst om at noe ikke stemte, noe som er i tråd med naboens gjentatte oppfordring til selger og megler om å få arealet oppmålt.

11. Vi har videre snakket med C som er grunneier på bruket som hyttetomten er skilt ut fra. Han sier at det alltid har vært kjent for han og naboer i området at det arealet vi trodde vi hadde kjøpt, hørte til hans eiendom. Dette svekker igjen eiendomsmegler og selgers troverdighet i denne sammenheng...»

Selskapet hadde ingen kommentarer til klagen.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt arealavvik utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-3/3-9 2. pkt og 3-8.

