

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 370 9.11.12

Saken omhandler: Arealavvik. Avhendingsloven § 3-3

Enebolig fra i sentrumsnært villaområde i Haugesund ble i mai 2011 solgt for kr 3.500.000,-. Eiendommen har selveiet tomt. Det var opplyst i salgsoppgaven at tomten var 1.566 kvadratmeter. Faktisk areal var 1.366 kvadratmeter.

Megler hadde forut for salget innhentet målebrev og grunnboksutskrift. Grunnboksutskriften inneholdt riktig arealanvisning, mens målebrevet viste feil areal. Opplysningene i målebrevet ble brukt i forbindelse med markedsføringen av boligen. Kjøper fikk seg forelagt både grunnboksutskrift og målebrev ved kontraktssigneringen.

Boligen ble solgt av et dødsbo.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Anslått til kr 240.000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Det er på det rene at det er gitt en uriktig opplysning om størrelsen på tomten i salgsdokumentasjonen. Spørsmålet for nemnda er hvorvidt den uriktige opplysningen utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-3. I henhold til denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom arealet er vesentlig mindre enn det opplyste, eller selgeren har opptrådt grovt klanderverdig. Det fremgår av Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 82 at grov klanderverdighet hos personer som selger identifiseres med, skal vurderes på samme måte som grov klanderverdighet hos selger selv.

I henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 5, skal megler forut for avtaleinngåelsen innhente og videreformidle opplysninger om eiendommens grunnareal. Megler har i den foreliggende saken innhentet dokumenter som ga forskjellige opplysninger om arealet. Megler har imidlertid bare benyttet det største arealet i salgsdokumentasjonen, har tilsynelatende ikke gjort noen undersøkelser for å avklare hva som er rett areal, og har under ingen omstendighet gjort kjøper (eller formodentlig selger) oppmerksom på de motstridende opplysningene på en tydelig måte. At begge de motstridende dokumentene var lagt ved som vedlegg til salgsoppgaven, slik at kjøper etter nøye studier av dokumentene for så vidt hadde en teoretisk mulighet til å oppdage diskrepansen, er klarligvis ikke tilstrekkelig. Når situasjonen er som beskrevet er, har megleren etter nemndas syn opptrådt grovt klanderverdig. Særlig gjelder det når man

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ser hen til omsorgsplikten megler etter eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd har for begge parter interesser i saken. Om megler eventuelt ikke selv har undersøkt dokumentene han selv innhentet, og derved ikke blitt klar over de motstridende opplysningene, er også dette etter nemndas syn en grovt klanderverdig overtredelse av meglers profesjonelle plikter. Selger identifiseres som nevnt med meglers forsømmelser. Arealavviket utgjør derfor en mangel etter avhendingsloven § 3-3.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1102

Enebolig med selveiet tomt i Haugesund ble i solgt for kr 3.500.000,- i mai 2011, jf. Kjøpekontrakt (Bilag 1).

I følge kontrakten § 13 hadde kjøper fått seg forelagt blant annet salgsoppgave, boligsalgsrapport, grunnboksutskrift pr 15.04.2011 og målebrev/ arealbekreftelse.

Forut for avtaleinngåelsen hadde det blitt utarbeidet salgsoppgave. (Bilag 2)

På fremsiden er det opplyst:

«Tomt 1566 m2 Selveier»

På side 2 er det opplyst under punkt «Tomt/beskaffenhet»:

*«Selveier
1566,8 kvm iflg målebrev»*

Fakta Eiendom AS utarbeidet boligsalgsrapport i forbindelse med salget (Bilag 3).

Rapporten inneholder ikke opplysninger om tomtens størrelse.

Eiendommen var markedsført på www.finn.no (Bilag 4). Nettannonsen inneholdt opplysninger om at tomten var «1566,8 kvm iflg målebrev».

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Matrikkelutskriften som ble innhentet i forbindelse med transaksjonen inneholdt blant annet følgende opplysninger (Bilag 5):

Eiendommen ble etablert i 1964. Arealet er oppgitt til 1366, åtte i henhold til målebrev. Opplysningen var sist endret 12.03.2008. Det fremkom videre at eiendommen ved opprettelsen 13.02.1964 var 1337,9 kvadratmeter, at 200 kvadratmeter ble fradelt eiendommen 12.03.1971, og at eiendommen fikk tilført 228,9 kvadratmeter 04.12.1978.

Det er fremlagt målebrev (Bilag 6)

Det fremkommer blant annet av dette:

«Areal 1337,9 m2»

Videre fremkommer det som påskrift, datert 11.01.1984:

«VED KART- OG DELINGSFORRETNING DEN4/12-78 BLE DER TILLAGT EN PARSELL MED AREAL 228,9 M2. SE [uleselig] 53-106. EIENDOMMENS AREAL BLIR HERVED 1566,8 M2».

Selgers egenerklæringsskjema inneholder ingen relevante opplysninger for saken (Bilag 7).

Ved brev datert 22.06.2011 reklamerer kjøper om arealavviket (Bilag 8).

Det fremkommer av brevet at det ble opplyst at arealet var 1566 kvadratmeter i annonseringen, men at reelt areal er 1366 kvadratmeter. Det fremkommer videre av brevet at kjøper «på visning fikk oppgitt at tomtens utstrekning tidligere skal ha gått helt ned til veien. Det har derfor vært naturlig å tro at dette areal har vært på vestsiden av boligen.»

Det fremkommer videre av brevet at eiendommen vil overtas som avtalt, men at man forbeholder seg retten til å kreve prisavslag.

Ved brev datert 27.06.2011 opplyser eiendomsmegleren at det opplyste arealet var i tråd med målebrev mottatt fra kommunen (Bilag 9)

Kjøper fyller 18.07.2011 ut reklamasjonsskjema knyttet til uriktig arealangivelse (Bilag 10)

Det fremkommer av reklamasjonsskjemaet at kjøper oppdaget forholdet «Like etter kontraktsinngåelse» ved at han «leste igjennom alle vedleggene fra megler».

Fra reklamasjonen hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Tomten ble oppgitt til å være 1566 kvm. I annonsen. I prospektet ble det henvist til et målebrev som ikke er oppdatert. Dette oppgir 200 kvm mer enn det reelle som er 1366 kvm. Ved kontraktsinngåelse så fikk jeg en mappe med diverse informasjon, bla målebrevet som ikke er oppdatert, samt en utskrift av webmatrikkel, som for øvrig er korrekt, og denne matrikkelen viser at det er trekt ut en parsell fra tomten på 200kvm som ikke står i målebrevet. Meglerhuset har sittet på begge disse papirene som oppgir hvert sitt areal. Meglerhuset burde sjekket dette opp, tatt en telefon til oppmålingskontoret for å fått bekreftet riktig areal. Ettersom det er blitt meg bekjent etter en samtale med meglerhuset, så ble denne saken diskutert internt, og i et internt møte ble det bestemt å oppgi arealet fra målebrevet (det største arealet). Her mener jeg meglerhuset har gjort en stor forsømmelse. De kunne enkelt fått avklart dette forholdet på et tidlig stadium, og fått bekreftet at målebrevet ikke er oppdatert, og at riktig areal er det som står presentert i webmatrikkelen.

... Jeg har ... vurdert muligheten for å skille ut en tomt til grunn for kjøpet av denne eiendommen. Etter oppmåling med måleverktøy fra finn.no (se vedlegg) var det tydelig at tomten strakk seg en god del lengere mot vest ... enn den nå i realiteten gjorde. Dette hadde gitt muligheten til å kunne skille ut en tomt på vestsiden av huset. ... Jeg snakket med selger om tomten på en privat visning før jeg startet budrunden. Fortalte da om mine målinger på finn.no og at tomten går lenger mot vest enn det som var beplantet i hagen. Selger bekreftet dette i god tro, da hennes foreldre hadde fortalt at eiendommen strakk seg en del lenger mot vest enn det som er opparbeidet hage pr i dag. Dette er dessverre ikke riktig, men det ble sagt i god tro...

Det at det nå er for lite areal til å skille ut en tomt er et stort tap for meg. Hadde meglerhuset gjort jobben sin riktig, sjekket opp i de opplysningene de satt på, så hadde jeg hatt et riktig beslutningsgrunnlag å ta vurderingene på før et eventuelt kjøp og budrunde, og ikke tatt med i betraktningen at det var mulig å kunne skulle ut en tomt fra eiendommen. Uansett er tomteprisen høy i dette området, og 200 kvm mindre tomt er mue når kvmprisen på tomt ligger på rundt 3000 kr pr kvm ... Med denne kvmprisen til grunn utgjør denne mangelen rundt 600.000 kr, og er en vesentlig mangel slik jeg ser det.»

I brev datert 21.03.2011 (åpenbart feildatert) opplyser megleren blant annet (Bilag 11):

«...Vi kan bekrefte at både matrikkel og målebrev er innhentet av oss, og at din klient har fått utlevert dette ved kontraktssignering. ...»

Ved brev datert 02.08.2011 oversender kjøper kartskisse over manglende areal (Bilag 12)

Ved brev datert 08.12.2011 uttaler meglerhuset Solveig Hansen AS v/ Advokat Truls Lea som om priskonsekvensen av 200 kvadratmeter manglende areal i området. (Bilag 13)

Fra brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Spørsmålet om verdireduksjon åpner for noen forutsetninger. Jeg vurderer verdiminus ut fra følgende forutsetning:

Hva har kjøper potensielt tapt på arealsvikten dersom han selger eiendommen videre?

Jeg tar ikke hensyn til spesielle tilfeller der tilstøtende naboer ønsker å kjøpe mindre deler av eiendommen, ei heller vurderes de 200 kvadratmeterne som salgbart tomteareal, jfr formen på arealet som ble delt fra i 1971.

For å begynne med det siste. Vi solgte «eplehagen» til naboen i Marcus Thranesgt 3, en boligtomt på 432 kvm, for kr 875.000,- den 25.03.2009. Vi solgte også nabotomten på østsiden for Marcus Thranesgt 8 i 2007 for kr. 1.850.000,-, jfr skisse. Kvadratmeterprisene var henholdsvis kr 1.570,- og kr 2.025,-.

Jeg anslår en normal kvadratmeterpris i dag for boligtomter i området til å være ca. kr. 2.000,- pr. kvm.

Vår vurdering av tapet/verdiminuset i dette tilfellet er basert på at Marcus Thranesgt 8 har en form og størrelse som gjør det ganske innlysende at det kan vurderes å skille ut en tomt der garasjen i dag ligger. Dersom arealet hadde vært korrekt ville bredden på eiendommen vært vesentlig mer egnet, og det hadde vært mulig å oppnå en høyere pris for tomten.

Videresalg uten å legge inn forutsetning om fradeling kan etter vårt syn like gjerne gi samme salgsverdi som med arealsvikten. Eiendommen har fortsatt stor og god hage. Kjøper har sett tomten/hagen før salget og kjøper i utgangspunktet det han ser.

Basert på at det fradeles et stykke omkring garasjen på mellom 400 og 500 kvm, vil deler av dette arealet omfattes av arealsvikten, skjønnmessig anslått til ca. 120 kvm.

Eiendommens verdireduksjon i det åpne marked anslås til:

KR. 240.000,- ...»

Ved brev datert 13.12.2011 avslår Protector Forsikring ASA kravet (Bilag 14).

Fra brevet hitsettes:

«Det forelå ikke konkrete grenseanvisninger i salgsdokumentasjonen og forholdet kan derfor ikke anses å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8. Det fremkommer ikke opplysninger som indikerer at selger ble gjort oppmerksom på at dette areal hadde særskilt betydning for kjøper. Dette moment kan derfor ikke tillegges spesiell vekt ved vurderingen av reklamasjonen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det blir da et spørsmål om forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-3. I nhenhold til rettspraksis kreves det et arealavvik på ca 25 % av oppgitt areal for at forholdet anses å utgjøre en mangel. I LB-2005-042682 kom retten til at et avvik på 270 kvm – som utgjorde 13 % av det oppgitte areal, ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-3. Vi kan ikke se at det foreligger spesielt klanderverdige forhold på selgers side som er egnet til å innvirke på vurderingen.

Basert på en helhetsvurdering er vår konklusjon at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser.»

Ved brev datert 14.12.2011 opprettholder kjøper kravet. (Bilag 15)

Fra brevet hitsettes:

«Det vesentlige i denne sak er at det i prospektet er gitt en positivt feilaktig opplysning om einedommens areal. Dette til tross for at megler hadde alle dokumenter i sin saksmappe som viste at eiendommen var 200 m2 mindre enn det som var oppgitt.

Det fremgår av avhendingsl. § 3-3 at det gjelder særlige regler når «Seljaren har bære seg særleg klanderverdig åt». I kommentaren til bestemmelsen, er som et eksempel angitt det tilfelle at en bevisst oppgir at tomten har et større areal enn den faktisk har. I denne sak er det åpenbart at megler har vært grovt uaktsom.»

Ved brev datert 08.03.2012 opprettholder Protector Forsikring ASA avslaget (Bilag 16)

Fra brevet hitsettes:

«Megler har i prospektet opplyst at tomtens areal i henhold til målebrevet er 1588,8 kvm. Megler har forholdt seg til målebrevet som den antatt mest pålitelige kilde til opplysninger om tomtens areal. Megler la i tillegg ved webmatrikkelen ved kontraktsinngåelse, hvilket tyder på at det ikke ble gjort noen forsøk på å skjule opplysningene gitt i denne. Vi kan derfor ikke se at megler skal ha opptrådt grovt uaktsomt og at selger derfor kan holdes ansvarlig etter avhl. § 3-3»

Ved brev datert 18.06.2012 ble saken klaget inn for KKFE (Bilag 17).

Fra brevet hitsettes:

«Det er uomtvistet at megler har innhentet utskrift fra WebMatrikkel. Det er videre uomtvistet at kjøper får overlevert dokumenter fra megler i forbindelse med at kontrakt skrives. Dokumentene gjennomgås av kjøper etter kontraktsmøtet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er på det rene at megler har innhentet nødvendig informasjon. Det er ikke vanskelig å lese dokumentene. Eneste forklaring til at megler har gitt uriktige opplysninger er at megler ikke har lest gjennom dokumentene.

Fra klagers side anføres at megler har utvist grov uaktsomhet.»

KKFE behandlet saken 24.07.2012. (Bilag 18)

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

«Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til arealsvikt, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Avhl. § 3-3 regulerer hva som skal til for at arealsvikt skal anses som mangel. For at det skal foreligge arealmangel, kreves det at grunnarealet er mindre enn det kjøper i god tro har regnet med, og dessuten at det er vesentlig mindre enn det selger har opplyst, eller at selger har opptrådt særlig klanderverdig.

Det er etter bevisvurderingen på det rene at det objektive vilkåret er oppfylt, ved at det foreligger et mindre grunnareal enn kjøper regnet med. I tillegg stilles det krav til at en av de to alternative tilleggsvilkårene er oppfylt, enten at arealavviket må anses "vesentlig" eller at selger har opptrådt "særlig klanderverdig".

Det er på det rene at arealavviket i nærværende sak ikke kvantitativt sett kan anses som "vesentlig". Dette er heller ikke omtvistet.

Det sekretariatet skal ta stilling til er om eiendomsmegler kan anses å ha opptrådt særlig klanderverdig ved at det ikke ble oppgitt korrekt opplysning om arealstørrelsen jf. avhl. § 3-3.

Det presiseres innledningsvis at eiendomsmegler identifiseres med selger, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 82.

Eiendommen er på finn.no annonsert med et tomteareal på 1.566 m², basert på opplysninger i målerbrev tilsendt fra kommunen. I henhold til arealbekreftelse i matrikkelen skulle det imidlertid vise seg at eiendommens reelle areal er 1.366 m², nærmere bestemt 200 m² mindre enn opplyst i annonsen.

Eiendomsmegler innhentet målebrev fra Haugesund kommune, i følge målebrevet var eiendommen 1.566 m², slik som angitt i annonsen. Det fremgår imidlertid av matrikkelen at 200 m² ble fradelt i 1971. Megler innhentet også denne. Kjøper ved advokat Berge hevder det er grovt uaktsomt av megler ikke å undersøke matrikkelen. Megler ville da ha oppdaget at

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

matrikkelen og målebrevet ikke var sammenfallende. Kjøper mottok ikke informasjon om denne fradelingen.

Meglerhuset ved Solveig Hansen AS har anslått verdireduksjonen grunnet arealsvikt til kr 240.000,-.

Som det fremgår av formuleringen "særleg klanderverdig", er det ikke tilstrekkelig med alminnelig uaktsomhet. Det skal en del til før det kan sies å foreligge en mangel på grunnlag av denne bestemmelsen.

I henhold forarbeidene, referanse NOU 1979 nr. 48 s. 48 skal det ved vurderingen av særlig klanderverdighet vektlegges om selger "bevisst" har oppgitt et for stort areal. Videre om opplysningene er klart misvisende.

Eiendomsmegler, som en profesjonell handlende, kan i dette tilfellet klandres for å ha nøydt seg med å kontrollere målerbrevet, og dermed ikke sammenliknet med matrikkelen, som oppga et annet areal. Sekretariatet er likevel av den oppfatning at det ikke foreligger grunnlag for å tro at denne unnlåtelsen er gjort bevisst eller i villedende hensikt.

Sekretariatet vektlegger at eiendomsmegler også la ved utskrift fra matrikkelen ved kontraktsinngåelsen. Det innebærer at megler oppga både korrekt og feil areal på eiendommen. Opplysningene kan således ikke anses som å være "klart misvisende". Det er det samlede bildet av opplysninger som er avgjørende.

Videre at kjøper ble tilsendt opplysninger om korrekt arealmål, slik at han ved nærmere undersøkelser kunne selv ha avdekket forholdet.

Det er etter dette heller ikke sannsynlig at eiendomsmegler forsøkte å skjule eiendommens areal. Det anses snarere slik, at eiendomsmegler var uvitende om avviket mellom matrikkelen og målebrevet, grunnet at dette ikke ble kontrollert. I henhold til alminnelig eiendomsmeglarskikk, er det i alminnelighet tilstrekkelig å vise til målerbrev tilsendt fra kommunen. Dette på grunn av at målerbrevet er antatt å være den mest pålitelige kilden til opplysning om arealets størrelse. I følge sekretariatets oppfatning foreligger ikke holdepunkter for å anta at målerbrevet innhentet fra kommunen, ga megler en oppfordring til også å kontrollere matrikkelen. Ut fra sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at eiendomsmegler ikke hadde grunnlag for å stole på målebrevets innhold.

Til tross for at megleren muligens burde ha vært mer aktpågivende med hensyn til å undersøke innhentede dokumenter nøye, før kjøper ble gitt opplysningene, er sekretariatet av den oppfatning at vilkåret om særlig klanderverdighet ikke er oppfylt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger holdepunkter for å anta at eiendomsmegler har opptrådt særlig klanderverdig jf. avhl. § 3-3. Kjøper har dermed ikke krav på erstatning for arealavvik.»

Ved brev datert 21.08.2012 klages saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (Bilag 19).

Fra brevet hitsettes:

«Fra denne side fastholdes at det fremstår som grovt uaktsomt når megler ikke har sett på innhentet matrikkelutskrift før en opplyser om eiendommens areal.

Hvorfor innhenter megler matrikkelutskrift når en ikke bruker den?

Det er ingen grunn til å tro at megler har bevisst oppgitt uriktige opplysninger. Dette er ikke avgjørende når megler åpenbart har vært grovt uaktsom.»

For helhetens skyld fremlegges diverse matrikkelutskrifter, kart etc (Bilag 20)

KFE bes ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-3 eller 3-8.