

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

#### UTTALELSE KFE – 408

#### 8.4.13.

**Saken omhandler:** Spørsmål om endring i kjøpekontrakten innebar at selger fraskrev seg forsikringsdekning, jfr. forsikringsvilkårene pkt. 3.2 om arbeid eller pkt. 3.3 om garantiansvar.

Enebolig/Fritidsbolig ble solgt «som den er» 22.8.2011, for kr 1 750 000,-. Kjøper reklamerte over at eiendommen var mindre enn opplyst. I salgsoppgaven og kjøpekontrakt var eiendommen opplyst å være ca. 1000kvm. Sør-Trøndelag jordskifterett konkluderte med at eiendommen var 479,1kvm. I salgsoppgaven var inntatt opplysning om at kjøper var ansvarlig for arealavvik, da det ikke var foretatt kartforretning, kun skylddeling. I kjøpekontrakt ble forholdet endret, slik at kjøper var ansvarlig for «mindre arealavvik». Selskapet hevdet at forholdet ikke falt inn under forsikringsvilkårene, jfr. pkt. 3.2 eller 3.3. Kjøper hevdet at forholdet falt inn under forsikringen, og at forholdet var en mangel etter avhendingsloven. KKFE kom til at avtalen måtte forstås slik at selger hadde påtatt seg et særlig ansvar for eiendommens egenskaper vedrørende areal og den rettslige betydningen av arealavvik, slik at ansvarsbegrensningen i forsikringsvilkårene kom til anvendelse. Kjøper klaget avgjørelsen fra KKFE til KFE, og opprettholdt anførselen om at forholdet var dekket av forsikringen. Kjøper kunne ikke se at selger hadde påtatt seg noen garanti eller ansvar for øvrig, jfr. forsikringsvilkårene pkt. 3.3. Kjøper hevdet at forholdet var en mangel etter avhendingsloven. Selskapet har ikke tatt stilling til mangelspørsmålet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ukjent

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Klagekontoret har tatt opp spørsmålet om klager har rettslig interesse i å få prøvet om kravet er dekningsmessig under eierskifteforsikringen. Nemnda finner det klart at klager har den nødvendige rettslige interessen. Det vises her til at selskapet har påberopt seg sine forsikringsrettslige innsigelser etter forsikringsavtaleloven § 7-6 fjerde ledd annet punktum første komma overfor klager for å avskjære hans krav. Dette er direkte bestemmende for klagers rettsstilling og dermed noe han har en klar interesse i å få prøvd.

Nemnda er enig med klagekontoret i at forsikringsvilkårenes punkt 3.2 ikke er anvendelige slik denne saken ligger an.

Spørsmålet for nemnda er etter dette hvorvidt forsikringsvilkårenes punkt 3.3 får anvendelse. Vilkåret lyder: ”Selskapet svarer ikke for garantier eller annen måte hvor

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

selger har påtatt seg ansvar ved eiendommen.” Slik nemnda forstår dette vilkåret, får det anvendelse i tilfeller hvor selger påtar seg et ansvar *ut over* hva som følger av avhendingslovens regler. Det vil si hvor selgers ansvar alene kan forankres i garantien. Dersom selgers ansvar kan bygges direkte på lovens bestemmelser, foreligger det ingen aktuell garanti (eller garantilignende situasjon), og ansvarsbegrensningen kommer ikke til anvendelse.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette hvorvidt selger har et ansvar for arealavviket i medhold av avhendingslovens bestemmelser. Avhendingsloven har en egen bestemmelse om utendørs arealsvikt i § 3-3. Denne bestemmelsen er imidlertid ikke påberopt av klager (se Bilag 11 til redegjørelsen), og det er også et rettslig spørsmål om hvilken betydning bestemmelsen har når en eiendom (som denne) er solgt med en ansvarsfraskrivelse etter § 3-9. Disse spørsmålene får imidlertid ingen avgjørende betydning, for som det fremgår av Anderssen; ”Avhendingsloven” s. 178 blir utfallet av mangelsvurderingen normalt den samme uavhengig av om den skjer etter § 3-3 eller § 3-9 annet punktum (sistnevnte er påberopt av klager). I praksis blir derfor spørsmålet som nemnda må vurdere om arealavviket oppfyller vesentlighetskravene i de nevnte bestemmelsene, i begge tilfeller sett opp mot hva klager hadde grunn til å regne med.

Sett i forhold til hva som var opplyst i salgsdokumentasjonen, viser oppmålingen av eiendommen at arealavviket er på mer enn 50 %. Isolert sett er det altså tale om et meget betydelig arealavvik. Avviket er så vidt stort at det vil kunne ha praktisk betydning for tomteutnyttelsen (uten at det er fremlagt noen dokumentasjon om dette for nemnda). I tillegg vil avviket kunne ha hatt en innvirkning på verdifastsettelsen av eiendommen (uten at det heller er gitt opplysninger for nemnda om dette). På den annen side var arealet oppgitt som et ”ca.”-areal i salgsdokumentasjonen og klager var inneforstått med at eiendommen ikke var oppmålt. Klager måtte derfor også være klar over at det heftet usikkerhet med hensyn til tomtestørrelsen. Hele eiendommen var videre inngjerdet og fremstod med et klart avgrenset areal, slik at klager rent faktisk har fått den tomten han hadde forventninger om at han kjøpte. Samtidig er det ikke slik at en klagers forventning avgjøres alene av hva han kan se, men også av det arealet han får opplyst, selv om forarbeidene til § 3-3 fremhever at helhetsbildet en kjøper får ved en befaring bør telle mer enn det opplyste, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 81. Her må man imidlertid også ta i betraktning at en eiendomsmegler som driver profesjonelt med omsetning av eiendommer, og som har sett den konkrete tomten, har funnet å kunne opplyse at tomten var på ca. 1 000 kvadratmeter. (Nemnda kommer for øvrig tilbake til meglers adferd nedenfor.)

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda har funnet den konkrete avveiningen mellom disse momentene vanskelig, men har under adskillig tvil kommet til at vesentlighetskravene i §§ 3-3 og 3-9 annet punktum er oppfylt, og at det dermed foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. På den ene side bemerker nemnda at det knapt har forekommet etter ikrafttreddelsen av avhendingsloven at et arealavvik som er så betydelig som i denne saken (både i absolutte og relative størrelser) ikke har utgjort en mangel. På den annen side er denne saken noe uvanlig ved at tomten grunnet inngjerdingen er helt tydelig avgrenset. Men når man også legger vekt på meglerens langt fra optimale adferd i denne saken, noe selger etter lovens identifikasjonsregler hefter for, har altså nemnda etter en samlet vurdering kommet til at det foreligger en mangel. Konsekvensen av dette er at vilkårenes punkt 3.3 ikke får anvendelse, ettersom mangelsansvaret kan forankres alene i lovens regler.

Nemnda vil også knytte to øvrige bemerkninger til denne saken:

For det første vil nemnda peke på at den ansvarsfraskrivelsen for tomtearealet som er inntatt i kjøpekontrakten punkt 11 (Bilag 1 til redegjørelsen), hvoretter selger aksepterer ”mindre arealavvik”, ikke er den ansvarsfraskrivelsesklausulen som selger i utgangspunktet ønsket at skulle inntas. I salgsoppgaven (Bilag 2) het det helt generelt at ”Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.” For nemnda er det forståelig at kjøper reagerte på en så omfattende ansvarsfraskrivelse (se Bilag 9 om dette), og ville få klausulen endret i kjøpekontrakten. Det hadde imidlertid ikke kjøper behøvd å gjøre, for den opprinnelig foreslåtte klausulen innebar at kjøper skulle fraskrive seg enhver rett til å påberope seg arealavvik. En slik klausul er imidlertid i strid med avhendingslovens kjøperpreseptoriske vern, jf. § 1-2 annet ledd annet punktum, og ville blitt tilsidesatt. I en slik situasjon blir det noe paradoksalt om kjøper, som reagerte mot klausulen for å bedre sin rettsstilling (og som altså har opptrådt slik man ønsker at aktørene i boligomsetningsprosessen skal opptre, hvor mest mulig kommer frem i forkant av handelen, og ikke tas som en tvist i etterkant), skal havne i en svakere posisjon enn om han ikke hadde reagert. Nemnda vil for øvrig bemerke at den med dette ikke har tatt stilling til om den klausulen som er inntatt i kjøpekontrakten i dag innebærer et brudd på de kjøperpreseptoriske vernereglene.

Til sist finner nemnda grunn til å bemerke at det fremstår som oppsiktsvekkende at en profesjonell megler, slik denne saken fremstår, kunne oppgi at den aktuelle tomten hadde et areal på ca. 1 000 kvadratmeter. Det vises her til at hele eiendommen var inngjerdet og at det for en profesjonell burde fremstå som klart at tomten var vesentlig mindre.

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1193

---

Enebolig/Fritidsbolig ble 22.8.2011 solgt "som den er" for kr 1 750 000,- jf. kjøpekontrakten (**Bilag 1**). Overtakelse ble avtalt til 5.9.2011. Fra kjøpekontrakten hitsettes:

«  
(...)

*11. Spesielle bestemmelser*

*Eiendomsgrunn på ca. 1000kvm. Opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Eiendommen er inngjerdet.*

*Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte ved senere oppmåling. Mindre arealavvik aksepteres av kjøper.*

(...)

- *Selger har opplyst om at det følger en muntlig bruksavtale på naboeiendom for bruk av tørkehus og gjesteparkering».*

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**Bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

«  
(...)

*Sistranda – ene-/fritidsbolig.*

(...)

*Tomt: Tomteareal er ca. 1000kvm eiertomt. Opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Eiendommen er inngjerdet.*

*Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte ved senere oppmåling. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I salgsoppgaven var også inntatt følgende kartutsnitt, Sekretariatet anm.

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring



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

---

(...)».

Holmen takst v/ Per Arne Gaustad utarbeidet boligsalg rapport datert 23.6.2011 (**Bilag 3**). Rapporten inneholder ikke opplysninger av interesse for saken, Sekretariatet anm.

Selger har svart på egenerklæringsskjema datert 22.6.2011 (**Bilag 4**). Skjemaet inneholder ikke opplysninger av interesse for saken, Sekretariatet anm.

Overtakelsesprotokollen ble undertegnet 5.9.2011 (**Bilag 5**), uten forbehold og anmerkninger.

Ved e-post datert 22.9.2011 (**Bilag 6**) reklamerte kjøper blant annet over grunnarelets størrelse. Fra e-posten hitsettes:

«  
(...)

*Vår kunde har også nylig avdekket at boligens tomt er betydelig mindre enn hva som fremgår av salgsdokumentasjonen».*

Ved e-post datert 7.11.2012 (**Bilag 7**) presiserte kjøper reklamasjonen. Fra e-posten hitsettes:

«  
(...)

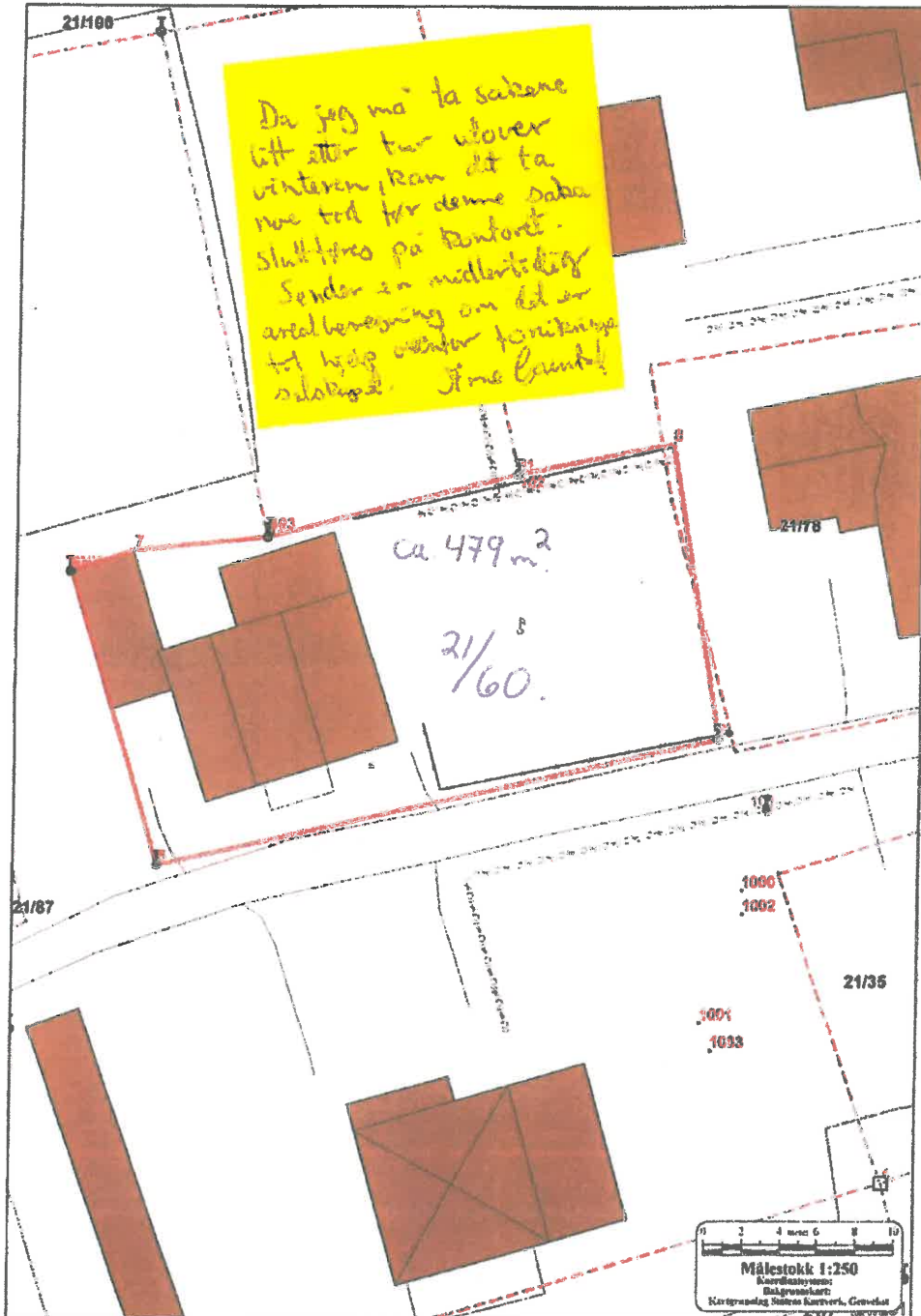
*Vår kunde har nå foretatt en kartoppmålingsforretning. Denne viser at det utvendige arealet er halvparten så stort som opplyst i salgsdokumentene. Vi vil sende over spesifisert krav samt kopi av oppmålingsforretningen så snart vår kunde mottar dette fra kommunen».* Sekretariatet bemerker at klager flere ganger gjorde Selskapet oppmerksom på at kartoppmålingen lot vente på seg, grunnet lang ventetid hos kommunen.

Vedlagt sakens dokumenter er midlertidig arealberegning fra Sør-Trøndelag jordskifterett (**Bilag 8**). Arealberegningen hitsettes:

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

VEDLEGG 4



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

Ved e-post datert 19.11.2012 (**Bilag 9**) oversendte klager midlertidig arealberegning fra jordskifteretten. Fra e-posten hitsettes:

«  
(...)

*Etter overtakelse ble det avdekket at tomtens areal er vesentlig mindre enn angitt i salgsdokumentasjonen. I prospektet er det opplyst at tomtearealet er på «ca. 1000kvm eiertomt».*

*I prospektet ble det videre fremhevet at eiendommen ikke var oppmålt, kun skylddelt og at arealet kunne avvike fra det oppgitte. Videre var det opplyst at arealavvik skulle aksepteres av kjøper.*

*Våre klienter...aksepterte imidlertid ikke et slikt arealavvik, og ville kun godta at det forelå mindre avvik som følge av at det ikke var foretatt en slik arealoppmåling. I kjøpekontrakten punkt 11, avsnitt 2 ble det derfor tatt inn et forbehold fra kjøpers side om at det kun var «mindre arealavvik» som ble akseptert av kjøper.*

*Det har nå blitt foretatt oppmåling fra jordskifteretten. Foreløpig beregning viser at tomten er på ca 479kvm...Dette er under halvparten av opplyst areal og det er derfor klart at dette ikke er et «mindre arealavvik».*

(...)

*Etter vår oppfatning foreligger det kjøpsrettslige mangler ved selgers ytelse som gir vår klient rett til prisavslag/erstatning. Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter avhl. §§ 3-8, 3-9,2.pkt.*

(...)

*Misforholdet mellom tomtens oppgitte og reelle verdi er omfattende, og det er klart at opplysningssvikten har innvirket på avtalen.*

(...)

*Det kreves prisavslag etter avhl. § 4-12. Denne side vil komme tilbake til prisavslagets størrelse når dette er nærmere kartlagt».*

Ved brev datert 26.11.2012 (**Bilag 10**) avslo selskapet klagers reklamasjon. Fra brevet hitsettes:

«  
(...)

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Når det gjelder det anførte forhold, er det vår vurdering at det her dreier seg om en selgerforpliktelse. Vi viser i den forbindelse til våre forsikringsvilkår gjeldende på tidspunktet for kontraktsinngåelse den 22.8.2011, der følgende er inntatt i punkt 3.2:*

*«Selskapet svarer ikke for mangler ved arbeid mv som selger skal utføre/lor utføre, eller for oppgaver selger påtar seg i forbindelse med kjøpsavtalen».*

*Og vilkår pkt. 3.3:*

*«Selskapet svarer ikke for garantier eller annen måte hvor selger har påtatt seg ansvar ved eiendommen».*

*Det betyr at forholdet som det reklameres på ikke er dekningsberettiget under selgers eierskifteforsikring hos oss... På denne bakgrunn må kravet således følges direkte overfor selger...».*

Ved brev datert 1.2.2013 (**Bilag 11**) ble saken klaget inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE). Fra brevet hitsettes:

«  
(...)

*Det er anført fra kjøpers side at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og § 3-9,2.pkt.*

*Protector har imidlertid... anført at saken dreier seg om en selgerforpliktelse og har vist til forsikringsvilkårene punkt 3.2 og 3.3.*

*Denne side kan imidlertid ikke se at selger har påtatt seg en forpliktelse i dette tilfellet. Det er derimot kjøper som har foretatt en presisering/tatt et forbehold i kjøpekontrakten om at det kun aksepteres at det foreligger mindre arealavvik. Dette var kun en gjentakende presisering av det som ble viderefremidlet fra megler og selger forutfor bud.*

*At det tas slike forbehold fra kjøpers side er normalt ved kjøp og salg av fast eiendom, og innebærer ingen garanti eller aktivitet fra selgers side. Det er med andre ord ikke et forhold som faller innenfor forsikringsvilkårene punkt 3.2 og 3.3.*

*Det anføres derfor at kjøpers forbehold i kontrakten ikke medfører at forholdet faller utenfor forsikringsdekningen til selger, og at Protector derfor må ta stilling til saken og selgers mangelsansvar».*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 6.2.2013 (**Bilag 12**). Selskapet hadde ikke bemerkninger til kjøpers klage, Sekretariatet anm.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 8.2.2013 (**Bilag 13**). Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*«Sekretariatet legger til grunn at klager har rettslig interesse i å få prøvd om forholdet er dekningsberettiget under forsikringen, da det kan ha betydning for klager hvem kravet kan rettes mot.*

*Protector Forsikring ASA har påberopt seg forsikringsvilkårenes pkt 3.2 og 3.3 som grunnlag for at den påberopte mangel ikke er dekningsberettiget under forsikringen.*

*Etter forsikringsvilkårenes pkt. 3.2 gjelder forsikringen ikke for arbeider eller feil ved slike som selger har påtatt seg å utføre.*

*Denne saken omhandler ikke at selger har påtatt seg å utføre noe arbeider etter avtale med kjøper. Dette unntaket kommer ikke til anvendelse.*

*Videre har Protector Forsikring ASA anført at forsikringsvilkårene pkt. 3.3 kommer til anvendelse og at forholdet ikke er dekningsberettiget som følge av at forholdet gjelder en garanti eller et ansvar selger har påtatt seg for egenskaper ved eiendommen.*

*Det er i dette tilfellet ikke gitt noen garanti for størrelsen på eiendommen. Det er dog til og med opplyst at arealet er ukjent. Imidlertid har selger påtatt seg ansvaret for andre enn «mindre arealavvik». Sekretariatet er i tvil, men er av den oppfatning at dette må oppfattes som at selger har påtatt seg et ansvar som går langt utover det ansvaret for eiendommens egenskaper som følger av avhendingsloven §§ 3-3 og 3-8. Avtalen må forstås dit hen at selger har påtatt seg et særlig ansvar for eiendommens egenskaper vedrørende areal og den rettslige betydningen av arealavvik. Dette er nettopp den type forhold ansvarsbegrensningen i forsikringsvilkårene er ment å gjelde for.*

*Da sekretariatet har kommet til at forholdet ikke er dekningsberettiget ut fra forsikringsvilkårene pkt. 3.3 og Protector Forsikring ASA ikke har realitetsbehandlet saken vurderer ikke sekretariatet hvorvidt det foreligger en mangel etter avtalen».*

Vedlagt sakens dokumenter var rettsbok fra Sør-Trøndelag jordskifterett datert 6.2.2013 (**Bilag 14**). Sekretariatet bemerker at det fremkommer av rettsboken at den aktuelle eiendom er 479,1kvm.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 21.3.2013 (**bilag 15**). Fra klagen hitsettes:

«  
(...)

*Forsikringsvilkårene pkt. 3.2:*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Etter forsikringsvilkårene punkt 3.2 gjelder ikke forsikringen for arbeider eller feil ved slike som selger har påtatt seg å utføre.*

*Ettersom selger ikke har påtatt seg å utføre noen arbeider i dette tilfellet får ikke dette unntaket anvendelse.*

*(...)*

*Forsikringsvilkårene pkt. 3.3:*

*Etter forsikringsvilkårenes punkt 3.3 gjelder ikke forsikringen for en garanti eller et ansvar selger har påtatt seg for egenskaper ved eiendommen.*

*I dette tilfellet har ikke selger gitt noen garanti for tomtens størrelse.*

*Denne side kan heller ikke se at selger har påtatt seg noe ansvar for tomtens størrelse. Det er derimot kjøper som har foretatt en presisering/tatt et forbehold i kjøpekontrakten om at det kun aksepteres at det foreligger mindre arealavvik. Dette innebærer ikke at selger har påtatt seg et ansvar. Dette var kun en gjentakende presisering av det som ble videreformidlet fra megler og selger forutfor bud, gitt den usikkerheten i forhold til størrelsen som forelå.*

*Som regel blir ikke en eiendom solgt med et slikt forbehold om at det kan foreligge arealavvik og at kjøper godtar «ethvert avvik». Dette er en svært vidtgående ansvarsfraskrivelse og en ekstraordinær klausul som selger har hatt med i dette konkrete tilfellet. At denne er blitt noe modifisert fra kjøpers side, innebærer ikke at selger har påtatt seg et unormalt ansvar som eller ikke følger ved salg av boligeiendommer som er solgt «as is». Tvert i mot. Det kan derfor ikke være slike tilfeller forsikringen ikke er ment å gjelde for.*

*Det anføres at kjøpers forbehold i kontrakten ikke medfører at forholdet faller utenfor forsikringsdekningen til selger, og at Protector derfor må ta stilling til saken og selgers mangelsansvar».*

I e-post datert 22.3.2013 (**Bilag 16**) uttalte selskapet at de ikke hadde nye kommentarer i saken, men viste til tidligere brev samt avgjørelse fra Sekretariatet.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til spørsmålet om forholdet faller utenfor forsikringsdekningen til selger. KFE bes dernest å ta stilling til selgers mangelsansvar, jfr. avhendingsloven §§ 3-1, 3-7, 3-8 og § 3-9, 2.pkt.

# KFE

---

**Klagenemnda For Eierskifteforsikring**

**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](mailto:kfe@pretor.no).