

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-232

11.5.2017

Protector Forsikring ASA

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

Solforhold – sen reklamasjon – har selger utvist grov uaktsomhet? – avhl. §§ 3-8 og 4-19 første og tredje ledd.

Den aktuelle eiendommen, en leilighet i et bygg fra 1894 i Oslo sentrum, ble solgt som den var for kr 5,9 mill., og overtatt av kjøper 10.5.15. Ca. 1 år og 4 måneder senere reklamerte kjøper til selskapet over at det ikke var riktig at balkongen hadde sol til kl. 22 på sommeren som det ble opplyst om i prospektet. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste til at det ikke var reklamert innen rimelig tid. Nemndas flertall ga selskapet medhold i saken. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 150.000 med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringselskap som en følge av opplysninger om solforhold på balkong, jf. avhl. §§ 3-8 og 4-19.

I salgsprospektet som forelå ved salget ble det blant annet gitt følgende opplysning:

Leiligheten ligger flott, lyst og solrikt til i 4. etg. Gjennomgående leilighet med soverom mot gårdsrom og øst, stuer og balkong mot gate og vest. Sol til ca. kl. 22 om sommeren (ifølge eier).

Leiligheten ble solgt som den var for kr 5,9 mill. ved kjøpekontrakt datert den 8.4.15. Overtagelse fant sted den 10.5.15.

Kjøper reklamert til selskapet 13.9.16 over at det ikke var riktig at balkongen hadde sol til kl. 22 på sommeren, og viste til at solen ble borte ca. kl. 19.30.

Kjøper innhentet en vurdering fra megler, som anslo verdiminuset som en følge av den uriktige opplysningen om solforhold til kr 150.000.

Kjøper opplyste at leiligheten var blitt pusset opp i flere måneder etter overtagelse. Kjøper bodde ikke i leiligheten i denne perioden. I juli/ august 2015 hadde kjøper fått en mistanke om at de opplyste solforholdene ikke var riktige, men siden solen var på sitt høyeste i juni, tenkte kjøper at han måtte vente til året etter for å kunne dokumentere riktige solforhold. Kjøper var ikke kjent med at det fantes en app som kunne brukes til å dokumentere solforhold og kjøper var uansett av den oppfatning at han hadde 5 år på å reklamere.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter både avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har videre anført at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse, samt at kjøpers krav ikke er tapt som følge av passivitet.

Selskapet har anført at kjøper har tapt sitt krav som en følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre har selskapet anført at avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kommer til anvendelse

samt at kjøper uansett har tapt sitt krav som følge av passivitetsbetraktninger. Selskapet har også anført at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Flertallet, Bergsåker, Nygaard, Skramstad, Olsen, og van der Lagen-Larsen, bemerker at opplysningen i salgsoppgaven om sol til kl. 22 om sommeren ikke er korrekt, idet solen blir borte ca. kl. 19.30 selv midt på sommeren. Uriktig opplysning kan medføre mangel etter avhl. § 3-8. Reklamasjon over den uriktige opplysningen fant sted i september 2016, som er nærmere halvannet år etter kjøperens overtakelse av boligen i mai 2015. Kjøperen forklarer dette med at det ble utført oppussingsarbeider i leiligheten de første to månedene etter overtakelsen, og at han deretter var mye bortreist på ferie. Han forklarer at han i juli-august 2015 fikk mistanke om at opplysningen om solforholdene ikke var korrekt, men han ventet likevel til neste høst med å reklamere. Flertallet vil bemerke at opplysningen om sol til kl. 22 om sommeren var lett å verifisere, særlig siden avviket mellom det opplyste og det virkelige forholdet var såpass stort. Om kjøperen ikke fikk visshet for avviket før sommeren 2016, burde han etter flertallets oppfatning ha oppdaget dette den første sommeren etter kjøpet. Han har derfor ikke reklamert innen rimelig tid etter at mangelen burde ha blitt oppdaget, slik avhl. § 4-19 første ledd krever. Avgjørende for om mangelen likevel kan gjøres gjeldende, er etter dette om vilkåret i § 4-19 tredje ledd er oppfylt. Ifølge denne bestemmelsen kan selgeren ikke gjøre gjeldende at kjøperen har reklamert for sent dersom selgeren har vært *"grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru"*. Flertallet har ikke avgjørende holdepunkter for at dette strenge skyldkravet er oppfylt. Grunnen til feilopplysningen i salgsoppgaven fremgår ikke av sakens dokumenter. Det kan være en bevisst feilopplysning fra selgerens side, eller feilen kan skyldes en misforståelse mellom selgeren og eiendomsmegleren ved utforming av salgsoppgaven. At selgeren burde ha oppdaget feilen ved sin kontroll av salgsoppgaven før salget, er ikke ensbetydende med at det strenge skyldkravet i avhl. § 4-19 tredje ledd er oppfylt. Det er etter dette ikke nødvendig for flertallet å gå inn på spørsmålet om den uriktige opplysningen om solforholdene kan antas å ha virket inn på kjøpet.

Mindretallet, Iversen og Klefstad, mener at det er grunnlag for å anvende avhl. § 4-19 tredje ledd. Selgeren kan ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom han har handlet i strid med god tro. I vurderingen av om selgeren har handlet i strid med god tro, må helheten vektlegges. Det er særlig tilfeller der selgeren sitter med positiv kunnskap om egenskaper ved boligen av negativ valør, der tilbakehold kan stride mot god tro. Boligselgeren har en forpliktelse til å se gjennom informasjonen som utgjør avtalegrunnlaget. Dette inkluderer prospekt, og ivaretar formålet om at transaksjonen skal skje med færrest mulige feilkilder. Slik mindretallet forstår faktum, så har selger bodd i boligen, og kjenner da til solforholdene. Avviket mellom faktiske solforhold og ordlyden i markedsføringen "ca. kl. 22" viser at selgeren måtte reagert på feilopplysningen i prospektet. Tidsrommet der solen mangler er den aller mest sentrale delen av kveldssolen, og ville gjort det mulig å sitte på balkongen utover kvelden. Dette viktige tidsrommet gjør boligen mer attraktiv. At selger overså denne feilopplysningen, medfører at han ikke kan ha kvalitetskontrollert prospektet slik god tro tilsier. Mindretallet har kommet til at det er reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Når det er sagt, er dette en åpenbar feilopplysning, jf. avhl. § 3-8. Mindretallet har under tvil kommet til at dette forholdet også har virket inn på avtalen, på tross av den lange tiden som har gått siden overtakelsen. Dette er særlig begrunnet i at regelen i avhl. § 4-19 tredje ledd vil bli uthulet hvis tidsrommet som har gått i sin tur skal tale avgjørende imot at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen. Tidsrommet alene kan ikke føre til et slikt resultat. Selgeren har utover dette ikke oppfylt bevisbyrden sin med tanke på innvirkning. Mindretallet mener at prisavslaget må utmåles skjønnsmessig til kr 150.000.

Uttalelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).