

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-130

16.2.2018

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig — uriktig opplysning om solforhold — "ca."-forbehold — avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En fritidseiendom i Gulen kommune oppført i 1980 ble solgt "som den er" for kr 1.600.000 og overtatt av kjøper 13.6.17. Fritidseiendommen var beliggende ved sjøen og besto av en enkel hytte med stor terrasse og opparbeidede utearealer. I salgsdokumentene var det opplyst at eiendommen hadde "*sol fra tidlig morgen og til ca. kl 19.30 på sommerstid*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det i snitt kun var sol til ca. kl. 18.00 sommerstid. Når solen var på sitt høyeste var det sol til kl. 18.16. Kjøper fremla en meglervurdering som la til grunn at avviket ga et verditap i boligens markedsverdi på "*ca. 10-12 %*". Selskapet fremla en takstvurdering som konkluderte med at avviket ikke hadde betydning for markedsverdien. Kjøper anførte at det forelå en mangel da det var gitt uriktige opplysninger om solforholdene. Selskapet avviste mangelsansvar og viste til at avviket var for lite til å utgjøre en mangel, og at det uansett ikke hadde verdimessig betydning. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 250.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av uriktig opplysning om solforhold, jf. avhl. § 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en fritidseiendom ved sjøen. Hytta var oppført i 1980 og hadde et primærareal på 56 m². Tomtearealet var på 1.207 m².

I overskriften i Finn-annonsen var det opplyst:

Fritidseiendom nydelig beliggende ved Sognefjorden med fantastisk utsikt. 78 kvm terrasse (...)

Under punktet "*beliggenhet*" i Finn-annonsen var det opplyst:

Sol fra tidlig morgen og til ca kl 19.30 på sommerstid.

Tilsvarende opplysninger ble gitt i salgsprospektet. Selgers egenerklæring var ikke utfylt da eiendommen var et dødsbo.

Fritidseiendommen ble solgt "som den er" til en kjøpesum på kr 1.600.000. Overtakelse fant sted den 13.6.17.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at solforholdene på eiendommen var avvikende fra det opplyste. Ifølge kjøper gikk solen i gjennomsnitt ned ca. kl. 18 sommerstid. Dette utgjorde et avvik på om lag 1,5 time. I brev av 30.8.17 hadde kjøper nedskrevet egne observasjoner som viste når solen gikk ned til ulike tidspunkt:

28. juni kl 18.16

28. juli: kl 18.01

19. august kl 17.47

25. august kl 17.38

Kjøper innhentet en fagkyndigvurdering fra eiendomsmegler V, hvor det fremgikk:

Det er vanskeleg å verdsetje manglande solforhold på ein eigedom. Men det er klart dersom det ikkje er kveldssol på en fritidseigedom kan det vere skilnaden på viljen til å kjøpe eigedomen eller ikkje.

For interessentar, spesielt på fritidseigedommar, har soltilhøva stor betydning.

Slik vi kjenner marknaden i området der eigdommen ligg, vil ein slik mangel kunne ha ein verdi på ca. 10 – 12 % av kjøpesum i det prisleiet.

Senere fremla kjøper en presisering fra eiendomsmegler V:

Viser til tidlegare tilsendt uttale i samband med manglande soltimar på dykkar fritidseigedom. Grunnlaget for vurderinga var at seinast solnedgang på eigdommen er klokka 18.16 på kvelden ved midtsommar, medan gjennomsnittleg solnedgang i skuleferien er kl 18.00. Opplysingar gitt frå seljar ved sal var at det er sol på eigdommen til ca. 19.30. Med andre ord ein skilnad på 1,5 t i forhold til det som var opplyst og det som er realiteten. På dette grunnlaget har vi vurdert mangelen til å utgjere ein verdi på ca. 10-12 % av kjøpesum i det prisleiet. Som vi også kommenterte i vurderinga av 02.10.2017, er dette ein fritidseigedom som ligg fint til og er fint opparbeidd, noko som innbyr til mykje uteaktivitet. For fritidseigedommar spesielt, har solforholda ein stor betydning for kjøpar.

Selskapet innhentet en vurdering fra takstmann R, hvor følgende fremgikk:

Ut ifra en samlet totalvurdering vurderer undertegnede at avviket som nå er avdekket ikke medfører en forringelse av eiendommens verdi, for det generelle eiendomsmarkedet.

Hadde korrekte opplysninger ang solforhold/ solnedgang vært gitt på salgstidspunktet, evt at det ikke hadde stått noe om tidspunkter, så ville eiendommen høyst sannsynlig blitt omsatt for det samme. Dette selv om man i etterkant kan si at det er et uheldig avvik.

Eiendommen har i tillegg til den lave prisklassen, veldig mange andre positive faktorer som verdsettes av markedet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at avviket på om lag 1,5 time var tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel og at han dermed hadde krav på prisavslag tilsvarende verditapet, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Selskapet har avvist kjøpers krav, og bl.a. vist til at opplysningene om solforholdene var gitt med et "ca."- forbehold, og at avviket som var konstatert ikke var tilstrekkelig til å utgjøre en kjøpsrettslig mangel. Selskapet har i tillegg anført at opplysningen ikke har innvirket på avtalen, og bl.a. vist til den begrensede ulempen forholdet medfører av praktisk og økonomisk art.

Sekretariatets vurdering:

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN-2014-516 og FinKN-2017-242. Prisavslaget ble utmålt skjønnsmessig til kr 100.000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker at det i Finn-annonsen og i prospektet var opplyst at eiendommen sommerstid har sol fra tidlig morgen til ca. kl. 19.30. Nemnda legger etter bevisførselen til grunn at eiendommen i snitt har sol til kl. 18.00 sommerstid og at avviket fra det opplyste er om lag 1,5 time.

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det objektivt sett er gitt uriktige opplysninger ved salget. Forutsetningen er at opplysningen er tilstrekkelig konkret og spesifisert til at en kjøper har grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Nemnda bemerker at det både i annonsen og prospektet er tidfestet når solen går ned. Tidspunktet er angitt med ved et

"ca."-forbehold, noe som fremstår som naturlig siden dette nødvendigvis vil endre seg noe i løpet av sommeren. Etter nemndas syn må det slingringsmonnet som ellers følger av "ca."-forbeholdet være begrenset når det er knyttet til et så vidt eksakt tidspunkt som kl. 19.30.

Nemnda er — i tråd med sekretariatets begrunnelse hvor det vises til FinKN-2017-242 — kommet til at det fra selgersiden i dette tilfellet er gitt en uriktig opplysning om solforholdene på den solgte fritidseiendommen. Nemnda kan ikke se at det forhold at selger er et dødsbo i denne sammenheng har særlig betydning.

Mangelsansvar etter avhl. § 3-8 forutsetter at opplysningssvikten er egnet til å innvirke på avtalen. Det er selger som på dette punkt har bevisbyrden. Det fremgår av Rt. 2003 s. 612 at dersom en opplysning generelt sett kan være egnet til å virke kjøpsmotiverende, må det foreligge *"helt spesielle subjektive momenter"* for at selger skal bli ansvarsfri. Nemnda innskyter at selskapet etter at saken var tatt under behandling av nemnda, oversendte en fagkyndig rapport hvor det ble konkludert med at den uriktige opplysningen om solforholdene ikke hadde innvirket på innholdet av salgsavtalen. Rapporten er imøtegått av kjøperen.

Nemnda bemerker at denne saken gjelder en fritidseiendom hvor det i markedsføringen er lagt betydelig vekt på tomtens størrelse og beliggenhet ved sjøen, utsikt og terrasse. Selve hytta er på kun 56 m² og er av enkel standard. Utomhusarealene og de opplysningen om solforholdene må derfor antas å være av ikke uvesentlig betydning for potensielle kjøpere. Tidsrommet fra ca. klokken 18.00 til 19.30 — hvor solen mangler i forhold til det opplyste — er en sentral del av kvelden, og har derfor atskillig betydning for utnyttelsen av utearealet.

Nemnda er enig med sekretariatet i at innvirkningsvilkåret her er oppfylt og at kjøper har krav på et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Utgangspunktet er at prisavslaget skal settes til det verdiminuset mangelen innebærer. Kjøper har innhentet en fagkyndig vurdering som tilsier at opplysningssvikten utgjør 10-12 % av kjøpesummen, som var kr 1.600.000. Sekretariatet beregnet *"etter en konkret skjønnsmessig vurdering"* prisavslaget til kr 100.000. Nemnda er etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).