

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-187

13.3.2018

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om solforhold — reklamert for sent? — avhl. §§ 3-8 og 4-19.

En enebolig i Askøy kommune oppført i 1952 ble solgt "som den er" for kr 3.600.000 og overtatt av kjøper 1.8.15. I prospektet fremgikk det at det var sol på terrassen frem til ca. kl. 20 sommerstid. Sommeren 2016 begynte kjøper å bli usikker på om solforholdene samsvarte med det som ble opplyst i prospektet. Etter nærmere undersøkelser, blant annet ved bruk av en sol-app, ble det avdekket at solen gikk ned kl. 17.30 om sommeren, og ikke kl. 20 som forespeilet. Det ble innhentet en verdivurdering som anslo verdiminuset til mellom kr 50.000 – 100.000. Kjøper reklamerte til selskapet den 22.9.16 og anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Selskapet avslo ansvar og viste til at det var reklamert for sent, samt at forholdet uansett ikke hadde virket inn på avtalen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 100.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav som en følge av uriktig opplysning om solforhold, jf. avhl. § 3-8.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1952. I prospektet fremgikk følgende:

På terrassen har man sol frem til ca. kl 20 på sommerstid.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3.600.000 og overtatt av kjøper 1.8.15.

Sommeren 2016 begynte kjøper å bli usikker på om solforholdene samsvarte med det som ble opplyst i prospektet. Etter nærmere undersøkelser, blant annet ved bruk av en sol-app, ble det avdekket at solen gikk ned kl. 17.30 på sommeren, og ikke kl. 20.00 som forespeilet.

I en udatert verdivurdering innhentet av kjøper fremgikk følgende om forholdet:

Eiendommen beligger øst - sørøst vendt. Vestsiden av boligen er det et fjellparti som for den saken skyld steiler rett opp fra boligen. Det er fjellet som hindrer solen i å skinne på eiendommen – eiendommens terrasse.

Vi har ikke undersøkt på eiendommen når solen faktisk forsvinner fra terrassen, men sett ut ifra tidspunktet for når vi var på befaring kan vi likevel danne oss en mening om når solen "forsvinner" bak fjellet.

...

Slike saker beror på noe skjønn da man som takstmann har ulike tilnærmelser som utgjør ulike utslag. Vi har i dette tilfelle også undersøkt med to andre takstmenn i samme kontorfellesskap når det gjelder evt. verdiminus. I dette tilfelle har vi kommet fram til at man ville takster noe ulikt på de ulike eiendommer som er skissert over.

Dermed er vi av den oppfatning at eiendommen med sol til kl 2000, trolig ville bli taksert fra kr 50.000-kr 100.000 mer enn den andre eiendommen.

Kjøper reklamerte over solforholdene til selskapet den 22.9.16. Kjøper har forklart at det først var i løpet av juli 2016 at kjøper fikk kunnskap om at det kunne foreligge en kjøpsrettslig mangel som selger var ansvarlig for.

Kjøper anførte at det forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at opplysningen om at det var sol på terrassen frem til ca. kl. 20 på sommerstid var objektivt uriktig ettersom det kun var sol frem til kl. 17.30. Det ble videre vist til at solforholdene ble trukket frem som en salgsfremmende opplysning, og at verdiminuset var beregnet til mellom kr 50.000 – 100.000. Vedrørende selskapets anførsler om for sen reklamasjon ble det vist til at fristen først begynte å løpe når kjøperen hadde eller burde hatt tilstrekkelig oversikt over faktiske forhold til å kunne gjøre mangelen gjeldende, og at kjøper i den foreliggende saken avdekket dette i løpet av juli 2016.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende verdiminuset på kr 100.000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Selskapet anførte prinsipalt at det var reklamert for sent vedrørende solforholdene, jf. avhl. § 4-19, og dermed hadde tapt retten til å gjøre forholdet gjeldende. Det ble vist til at sommervær i 2016 var 21. juni, og at kjøper allerede før dette tidspunktet burde ha lagt merke til at solen gikk ned før kl. 20. Det ble videre anført at datoen på et skjermbilde fra solappen bekreftet at kjøper allerede på dette tidspunktet hadde kjennskap til at solen gikk ned før kl. 20.

Det ble subsidiært anført at det uansett ikke forelå noen mangel etter avhendingslova, og selskapet stilte tvil ved om det faktisk kun var sol frem til ca. kl. 17.30 på det lyseste. Det ble videre vist til at forholdet ikke hadde virket inn på avtalen, blant annet fordi verdiforskjellen kun utgjorde 1,3 % av kjøpesummen, fordi solens naturlige egenskaper som en oppvarmende kilde uansett avtok utover kvelden, og fordi det var på det rene at ettermiddagssol er mer verdsatt enn kveldssol.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet fant under noe tvil at det ikke kunne legges til grunn at kjøper burde ha oppdaget avviket før 20.6.16, og at reklamasjonsfristen først begynte å løpe i juli 2016. Reklamasjonen 22.9.16 ble ansett som rettidig, jf. bl.a. FinKN-2017-091. Under henvisning til blant annet FinKN-2014-516 kom sekretariatet videre til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda behandler først spørsmålet om kjøpers reklamasjon den 22.9.16 skjedde innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I Rt. 2010 s. 103 la Høyesterett til grunn at reklamasjon etter tre måneder er i ytterkant av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget. Det fremgår av dommen, bl.a. avsnitt 66, at dette ikke kan forstås som en absolutt grense.

Sekretariatet har under noe tvil kommet til at det ikke kan legges til grunn at kjøper burde ha oppdaget avviket før 20.6.16. Det heter om dette i uttalelsen:

Etter vårt syn vil det først være på sommeren at det er vanlig å ta utearealene i bruk på kveldstid, og da kun når været tillater det. Ettersom boligen i tillegg befinner seg i en del av landet med mye nedbør og dårlig vær, er det videre ikke unaturlig at kjøper først i juli 2016 merket at solforholdene avvikte fra det som ble opplyst. Når kjøper i tillegg må gis en viss tid til å faktisk bekrefte avviket og at det kunne utgjøre en kjøpsrettslig mangel, er sekretariatet av den oppfatning at reklamasjonen av 22.09.2016 var rettidig.

Uten å ta stilling til enkelthetene i sekretariatets begrunnelse, er nemnda – slik saksforholdet fremstår — under atskillig tvil kommet til samme konklusjon. Nemnda vil her særlig fremheve at kjøpers kunnskapskrav også omfatter det forhold at avviket innebærer en kjøpsrettslig mangel.

Spørsmålet er så om det i salgsprospektet ble gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 første ledd. Nemnda legger til grunn at det på det lyseste om sommeren er sol på terrassen frem til kl. 17.30. Dette innebærer at opplysningen i prospektet om at det var sol på terrassen til ca. kl. 20 var uriktig. Når det gjelder innvirkningsvurderingen ved avvikende solforhold, har nemnda i tidligere saker lagt vekt på hvor fremtredende opplysningene om lysforholdene har vært i markedsføringen av eiendommen og på størrelsen av avviket. Det er i denne saken tale om et betydelig avvik på 2,5 timer. Solforholdene har blitt benyttet som et relativt fremtredende moment i markedsføringen, både gjennom den konkrete opplysningen om sol til ca. kl. 20, og ved at det i prospektet er tatt inn flere fotografier tatt direkte mot solen.

Nemnda finner etter dette at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 andre ledd er oppfylt, og kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. I den fremlagte vurderingen fra takstmann B ble verdiminuset på grunn av feilopplysningen anslått til mellom kr 50.000 og kr 100.000. Nemnda finner etter en konkret skjønnsmessig vurdering at prisavslaget bør settes til kr 60.000.

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).