

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-551

23.6.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Uriktig opplysning om solforhold på balkong – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En 2-roms leilighet i Oslo oppført i 1898 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper den 12.7.21. I salgsprospektet var det opplyst at leiligheten hadde nordøstvendt balkong med morgen/formiddagssol, og at "*balkongen har formiddagssol fra ca. 09-14*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var sol på balkongen i tidsrommet som var beskrevet i salgsoppgaven. På de lyseste dagene i juli var det ifølge kjøper kun 1 time sol på halve balkongen, og ellers kun glimt av sollys i morgentimene. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at bilder oversendt fra selger viste at det var sol på balkongen den gitte tidsperioden. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 125 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om solforhold på balkong, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en 2-roms leilighet i Oslo oppført i 1898.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Gjennomgående og sjarmerende 2-roms andel (...) Balkong

(...) Balkongen er nordøstvendt med morgen/ formiddagssol

(...) Nordøstvendt balkong på ca 4 m² med impregnerte tregulv med adkomst fra soverom. Balkongen har formiddagssol fra ca. 09-14.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet tilstandsrapport og fylt ut egenerklæringsskjema. I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd leiligheten siden 2016. Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 12.7.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var sol på balkongen i tidsrommet som var beskrevet i salgsoppgaven. På de lyseste dagene i juli var det ifølge kjøper kun 1 time sol på halve balkongen, og ellers kun glimt av sollys i morgentimene.

Kjøper reklamerte til selskapet den 23.9.21.

Ved hjelp av appen "*DNB Visning*", har kjøper kartlagt når det var sol på balkongen. Kjøper har fremlagt bilder fra appen som viste at solen i juli kom på balkongen ca. kl. 06, før den forsvant ca. kl. 09.

Kjøper innhentet en vurdering fra megler W. som vurderte verdiminuset som følge av den uriktige opplysningen om solforhold til kr 125 000. Fra vurderingen hitsettes bl.a.:

Det er mottatt god billedokumentasjon fra solapp, samt salgsoppgave med vedlegg.

Leiligheten er en liten 2-roms leilighet med 31 kvm. P-rom. Prisantydningen var kr. 3.400.000,- og salgsprisen kr. 3.300.000,-. Boligen har en balkong mot gårdsrommet med utgang fra soverommet. Himmelfretningen er opplyst til nordøst. I salgsoppgaven står det at "Balkongen har formiddagssol fra ca. 09-14". Dette medfører ikke riktighet. Bildene fra solappen, som er tatt i flere epoker igjennom sommeren viser at på de lyseste dagene i juli, så hadde man ca. 1 time med sol på halve balkongen og kun glimt av sol i tiden før og etter dette. Balkongen er mer eller mindre solløs.

For mange som skal kjøpe seg et nytt hjem, er solforhold viktig. Denne leiligheten er liten og uteplass ved balkong er kanskje ennå viktigere enn noen gang. Flere av de som søker balkong, kan foretrekke morgen- og formiddagssol fremfor senere soltimer. Dette er en individuell preferanse.

Vi har stort sett alltid spørsmål om solforhold på visning. Nettopp derfor er det vi alltid har kontroll på dette til visning. Etter 23 år i denne bransjen har jeg også opplevde ved flere anledninger at dårlige eller manglende solforhold kan være avgjørende for om man er interessert i boligen eller ikke.

Selskapet var av den oppfatning at det ikke var gitt uriktige opplysninger om solforhold på balkongen, og viste bl.a. til bilder som var sendt inn fra selger i saken. Bildene var datert henholdsvis den 15.3.16, 27.5.17 og 29.5.19. Bildene viste ifølge selskapet at det var sol på balkongen, selv om de var tatt i en periode på året hvor solen ikke sto høyest på himmelen. Selskapet viste videre til at DNB sin visnings-app var omtalt på deres egen hjemmeside med opplysningen om at "*solforhold og nærområdetjenestene basere seg på sensorer og programvare i mobiltelefonen: Feil og avvik med disse tjenestene kan oppstå*". Selskapet anførte på denne bakgrunn at visnings-appen ikke tilstrekkelig godt dokumenterte at det ikke var sol på balkongen.

Videre ble det fremlagt annonse fra finn.no som viste at leiligheten ble markedsført med en solrik balkong da selger kjøpte leiligheten.

Kjøper har fremlagt bilde av balkongen tatt 15.3.22, samme dato som selgers bilde fra 2016. Bildet fra kjøper viste at det var svært lite sol på balkongen den 15.3.22 (kl. 13.15).

Kjøper har i hovedsak anført at det var gitt uriktige opplysninger om solforhold, jf. avhl. § 3-8. I salgsoppgaven ble det opplyst at balkongen hadde "*morgen/formiddagssol*", samt at "*balkongen har formiddagssol fra ca. 09-14*". Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning om solforholdene når det viste seg at det i juli kun var sol på balkongen i ca. 1 time på halve balkongen, og kun glimt av sol i tiden før og etter dette. Kjøper har bl.a. vist til FinKN 2014-516.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd tilsvarende verdiminuset på kr 125 000, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Selskapet har bl.a. anført at tidspunktet var angitt som en cirka-tid, noe som rent språklig ga et slingsmonn. For det andre viste selskapet til bilder tatt av selger som viste sol på balkongen. Videre anførte selskapet at visnings-appen fra DNB ikke var tilstrekkelig godt grunnlag for å kunne dokumentere at det ikke var sol på balkongen. I alle tilfeller var selskapet av den oppfatning at opplysningen ikke kunne antas å ha virket inn på kjøpet, all den tid det sto et stort løvtre foran balkongen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Slik saken var dokumentert, kom sekretariatet til at det forelå et betydelig avvik mellom opplyste og faktiske solforhold, og at avviket var tilstrekkelig til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er gitt en uriktig opplysning om solforholdene på balkongen til en 2-romsleilighet. I salgsprospektet var det opplyst om nordøstvendt balkong med *"formiddagssol fra ca. 09-14"*.

Nemnda bemerker innledningsvis at det på bakgrunn av de fremlagte dokumentene er noe krevende å danne seg et bilde av solforholdene på balkongen gjennom året. Ut fra opplysningene ved salget, er nemnda enig med sekretariatet i at kjøper måtte kunne forvente at det var sol på balkongen omkring mellom kl. 09.00 og kl. 14.00 i den perioden på året hvor solforholdene er gunstigst. Og videre slik at det måtte kunne forventes at solforholdene var slik at en eller flere personer kunne nyte solen i hele dette tidsrommet, jf. FinKN 2014-516. Ut fra de fremlagte bildene tatt av kjøper samt bildene fra sol-appen, er nemnda enig med sekretariatet i at det er sannsynliggjort at solforholdene på balkongen er langt dårligere enn hva som var opplyst ved salget. Hva gjelder bildene som er fremlagt av selger, finner nemnda det vanskelig å se at disse sannsynliggjør at det er sol på større deler av balkongen og ikke kun mindre deler på tidspunktet for bildene.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at cirka-angivelsen av tidspunktet for når det er sol på balkongen, ikke unntar selger for mangelsansvar i denne saken, jf. sekretariatets drøftelse av spørsmålet, som nemnda slutter seg til. Nemnda er etter dette kommet til at det er gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda finner det klart at innvirkningsvilkåret er oppfylt, og viser til sekretariatets begrunnelse som nemnda tiltrer:

Hva gjelder innvirkningsvilkåret, vil sekretariatet kort bemerke at det fremstår som åpenbart at en opplysning om eiendommens solforhold vil kunne virke kjøpsmotiverende for en alminnelig boligkjøper, og at det i en slik situasjon må foreligge "helt spesielle subjektive momenter" for at selger skal bli ansvarsfri, jf. Rt. 2003 s. 612. Selskapet har bevisbyrden for innvirkningsspørsmålet, og denne bevisbyrden er ikke oppfylt.

Nemnda er etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler som fremholder at det foreligger et verdiminus på kr 125 000. Nemnda legger verdivurderingen til grunn, og bemerker at denne heller ikke synes bestridt av selskapet. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 125 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).