

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-291

24.4.2023

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

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

Uriktige opplysninger om solforhold? – muntlige opplysninger – avhl. § 3-8.

En leilighet oppført i 1939 ble solgt for kr 4,45 mill. ved kontrakt datert i 5.6.22. I salgsprospektet fremgikk det at leiligheten hadde utgang til en "*solrik vestvendt balkong*". Ifølge kjøper opplyste megler på visning at det var sol på balkongen fra kl. 16-20. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at det i praksis aldri var sol på balkongen på grunn av et tre som skygget for solen, og kjøper har anført at det ble gitt uriktige opplysninger om solforholdene. Megleren har i ettertid uttalt at han ikke kunne huske hva som ble opplyst på visning. Foretaket har avslått kjøpers krav, og bl.a. anført at forholdet ikke var dokumentert, og at det heller ikke var sannsynliggjort at megler hadde gitt konkrete opplysninger om solforholdene på visning. Nemndas flertall kom til at det ikke var gitt uriktige opplysninger, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har fremsatt krav om forholdsmessig prisavslag.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om solforhold, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 2-roms leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1939.

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

Flott og moderne 2-romsleilighet i 3 etasje m/ vestvendt balkong - Modernisert fra 2018-2022 - Arealeffektiv p.løsning! (...) Fra stuen er det utgang til en solrik vestvendt balkong.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en tilstandsrapport. Balkongen ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket at rekkverkshøyden var i strid med gjeldende forskrifter.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2016.

Kjøper har opplyst at hun deltok på visning den 29.5.22 mellom kl. 12 og 13. For kjøper var det viktig med gode solforhold, og hun spurte derfor megler om solforholdene på visning. Ifølge kjøper opplyste megler at det var sol på balkongen fra kl. 16-20.

Boligen ble solgt for kr 4,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.6.22, og overtatt av kjøper den 15.7.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det i praksis aldri var sol på balkongen på grunn av et tre som sto på kommunens grunn på utsiden av kjøpers balkong. Kjøper har fremlagt bilder som var tatt fra balkongen hhv. den 28.7.22 kl. 17:39 og 1.8.22 kl. 19:27. Kjøper har også fremlagt et bilde som viste utsyn fra balkongen og en stor åpning mellom bjørketrærne. Kjøper la dermed til grunn at solen kunne skinne gjennom åpningen i den perioden som megler opplyste om.

Den 10.8.22 reklamerte kjøper til foretaket som følge av at det var gitt uriktige opplysninger om solforholdene.

Kjøper har fremlagt et brev fra kommunen av 22.9.22 der det fremgikk at det ikke ville gis tillatelse til felling av treet. Dersom treet skulle bli skadet, har kjøper vist til at sannsynligheten var svært høy for at det ville bli erstattet med et nytt, tilsvarende tre, og kjøper har vist til kommunens veileder "*Byens trær*".

Kjøper har også fremlagt et soldigram, som viste solforholdene på balkongen.

Foretaket innhentet kommentar fra megler, som opplyste følgende i e-poster av 19.9.22 og 3.10.22:

Informasjonen om solforholdene i salgsoppgaven, er basert på informasjon gitt av selger under befarings og i forbindelse med produksjon av salgsoppgaven. Salgsoppgaven ble godkjent av selger den 24.05.2022 klokken 10.25 (Se vedlegg). Visningene ble gjennomført i mai, og informasjonen som ble gitt da, er basert på informasjonen i den godkjente salgsoppgaven.

(...) Jeg kan ikke huske hva som ble informert om på visning.

Selgers forklaring har ikke blitt fremlagt i saken.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8 som en følge av at det ble gitt uriktige opplysninger om solforholdene på balkongen.

Kjøper har bedt om at det utmåles et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd fastsatt etter Finansklagenemndas skjønn.

Forsikringsforetaket har anført at solforholdene ikke var tilstrekkelig dokumentert, og at det heller ikke var dokumentert at det foreligger et verditap ved eiendommen. Foretaket har bestridt at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Foretaket har bl.a. vist til at det ikke var sannsynliggjort at megler muntlig opplyste at det var sol på balkongen fra kl. 16-20, og har videre anført at det var synlig på visning at det sto trær i området foran balkongen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert, fant sekretariatet at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er gitt en uriktig opplysning om at leiligheten har "*solrik vestvendt balkong*", jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, og i sekretariatets vurdering heter det:

Det følger av nemndspraksis at uriktige opplysninger om solforholdene kan utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8. Se bl.a. FinKN 2022-551, FinKN 2018-187, FinKN 2018-130 og FinKN 2014-516. I de nevnte avgjørelsene var det i salgsdokumentasjonen angitt konkrete tidspunkt for når det var sol på balkongen, samt sannsynliggjort et betydelig avvik fra det opplyste.

Sekretariatet bemerker at Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og at vi kun kan legge til grunn faktum slik dette er dokumentert. I den skriftlige salgsdokumentasjonen var det opplyst om en "*solrik vestvendt balkong*". Når det gjelder betegnelsen "*solrik*" kan vi ikke se at denne opplysningen alene er konkret eller spesifisert nok til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at megleren muntlig opplyste konkrete tidspunkt for når det var sol på balkongen. Megleren har imidlertid fremholdt at han ikke husker hva som ble opplyst på visning, og har henvist til opplysningene som fremgikk av den skriftlige salgsoppgaven. Sekretariatet kan vanskelig ta stilling til muntlige opplysninger som ble gitt på visning, og viser til at informasjon som ble gitt muntlig på visning er lite

egnet for avklaring basert på sakens dokumenter.

Sekretariatet bemerker videre at det ved skriftlig saksbehandling er utfordrende å danne seg et bilde av solforholdene på balkongen. Slik saken er opplyst for oss, finner vi ikke at forholdet er tilstrekkelig dokumentert basert på de tre bildene som er fremlagt. Det er ikke fremlagt megleruttalelse, soldigram e.l. for nærmere å belyse solforholdene på balkongen. Det er følgelig heller ikke sannsynliggjort et verditap som følge av uriktige opplysninger om solforholdene.

Nemnda har ved vurderingen av om det foreligger en mangel, delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerker:

Flertallet er enig med sekretariatet i at det slik saken er opplyst ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og flertallet tiltrer sekretariatets begrunnelse. Vedlagt nemndsansmodningen fra kjøper er det riktignok et soldigram, som viser solforholdene på balkongen 23. juni i tidsrommet fra kl. 16 til kl. 21. Så vidt flertallet kan se, illustrerer soldigrammet at det er sol – helt eller delvis – på balkongen omkring kl. 19 og kl. 20 denne dagen i året. Soldigrammet belyser imidlertid ikke solforholdene på balkongen på andre dager enn den nevnte, og flertallet finner det også vanskelig ut fra soldigrammet å ha en bestemt oppfatning av hvordan bladtettheten på de aktuelle løvtrærne påvirker solforholdene på balkongen på de ulike delene av året.

Oppsummeringsvis finner flertallet det ikke sannsynliggjort – ut fra sakens dokumenter – at det er gitt en uriktig opplysning ved salget om at boligen har en solrik balkong. Flertallet har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Mindretallet – Norman – bemerker:

Mindretallet er av den oppfatning at det er gitt en uriktig opplysning som har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8.

Det vises til at det var opplyst om en *"solrik vestvendt balkong"*. Opplysningene er etter mindretallets syn tilstrekkelig konkrete og spesifikke til at kjøper kunne bygge visse berettigede forventninger på opplysningene. Med solrik vestvendt balkong kunne kjøper forvente en balkong som er rik på sol i den forstand at balkongen må ha sol store deler av ettermiddagen, i det minste om sommeren.

Soldigrammet viser kun sol – helt eller delvis – rundt kl. 19 og kl. 20 den 23. juni (St. Hans), til tross for at det er tatt utgangspunkt i en av årets aller lengste dager. Mindretallet mener de dokumenterte solforholdene klart avviker fra det kjøper hadde grunn til å forvente ut fra de opplysninger som ble gitt. De dokumenterte solforholdene må i all hovedsak anses representative for solforholdene i den perioden det er blader på trærne, hvilket vil si størstedelen av sommerhalvåret. Når solforholdene ikke er som avtalt i størstedelen av sommerhalvåret er det av mer underordnet betydning om solforholdene muligvis kan være noe bedre øvrige deler av året. Uansett har det formodningen mot seg at solforholdene er vesentlig bedre i store deler av vinterhalvåret, ettersom solen går ned lenger mot syd om vinteren, og fordi bygget faktisk er nordvestvendt og ikke vestvendt som opplyst i prospektet.

Når det gjelder innvirkningskriteriet viser mindretallet til TOSLO-2010-94226 hvor det uttales at *"opplysninger om sol typisk har betydning for kjøpesummen"* og FinKN 2022-551 hvor det uttales at *"det fremstår som åpenbart at en opplysning om eiendommens solforhold vil kunne virke kjøpsmotiverende for en alminnelig boligkjøper"*. Mindretallet går ikke nærmere inn på noen utmåling av prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).