

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-192

28.2.2024

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

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

Uriktig opplysning om solforhold – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig oppført i 2009 ble solgt "som den er" for kr 8,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.11.21. Det ble ikke gitt opplysninger om solforhold i salgsprospektet. Før kjøper la inn bud, ble solforholdene tatt opp i en SMS-utveksling mellom kjøper og megler. Kjøper ønsket en bekreftelse på at det var sol i hagen til minst klokken 20.00 i perioden mai til august, og la til at "*Ellers er det lite aktuelt for oss*". Megleren svarte at det var sol på plenen og terrassen til klokken "*21/22 midt på sommeren*". Kjøper reklamerte den 28.4.22 over at det var gitt uriktige opplysninger om solforholdene. Kjøper innhentet en vurdering fra eiendomsmegler som konkluderte med at det var sol midt på sommeren frem til klokken 19.30, og at mangelen utgjorde et verdiminus på kr 300 000. Foretaket anførte for det første at kjøper ikke kunne stole "blindt" på en slik SMS fra megler, og at kjøper selv burde ha kontrollert om opplysningen kunne være riktig. Foretaket innhentet også en ny vurdering fra en annen eiendomsmegler, som konkluderte med at solen var på terrassen til klokken 20.00, og at et eventuelt verdiminus utgjorde mellom kr 0 og kr 60 000. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 30.6.23.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 2008.

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

Boligen ligger meget barnevennlig til med gangavstand til barnehage og barneskole. (...)

Hoveddelen inneholder bl.a. tre soverom, to stuer og to bad. Åpent og lyst mellom stue og kjøkken med god plass, et sosialt og fint rom for samling. Stor dobbelgarasje med lagring på loft. Nåværende eier har hatt utleieinntekt på kr. 9.000 i mnd.

Det ble ikke gitt opplysninger om sol eller solforhold i salgsprospektet. Prisantydning ved salget var kr 8,85 mill.

Før kjøper la inn bud, ble solforholdene tatt opp i en SMS-utveksling mellom kjøper og eiendomsmegler. Kjøper skrev:

Blir litt kort tid. :) men du kan gjerne få bekreftet av eier når sola går ned i hagen. Vi må ha en bekreftelse at den er der min. til 20.00 i mai-aug. Ellers er det lite aktuelt for oss.

Megleren svarte i SMS til kjøper:

Ja, de sier at solen er på plenen (på siden ved garasjen) og terrassen ved inngangspartiet til rundt kl 21/22 midt på sommeren. De har laget tak ved inngangspartiet, men dette kan jo evt fjernes dersom man ønsker å sitte her i solen. (...)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.11.21, og overtatt av kjøper den 22.2.22.

Kjøper oppdaget i april at det var dårligere solforhold i hagen og på terrassen enn det som fremgikk av meldingen fra megler. Det ble sendt en reklamasjon den 28.4.22, der "*Uriktige opplysninger om solforhold fra megler*" var påberopt som brudd på kjøpsavtalen.

Kjøper tok senere bilder med en "sol app" som viste solforholdene.

Kjøper lyktes ikke å engasjere megler for nærmere undersøkelse av solforholdene i 2022. Dette ble varslet foretaket i en e-post 14.12.22, hvor det ble opplyst at undersøkelsen måtte vente til dagene ble lysere og solen kom mer frem.

Sommeren 2023 ble eiendomsmegler W. engasjert for å vurdere solforholdenes betydning for boligens verdi. I en e-post fra eiendomsmegler W. av 27.6.23 fremgikk følgende:

De faktiske solforholdene er i beste tid (ved St.hans) til kl. 19:30. Etter dette er da 90 % av plenen uten sol og terrassen er dekket av skygge fra nabohus samt trær.

For å enklest og normalt finne ut et verdiminus på boligen som følge av feilaktig opplysninger om boligens himmelretning og reduserte antall soltimer, gjøres dette opp med fravær av budgivere. Hvor mange vil frastå å by med informasjon om at huset ikke har skikkelig kveldsol som solgt inn av selger? Og hvor mye er en budgiver verdt? I denne prisklassen, 8,0 mill.+, er en budgiver normalt verdt ca. 300.000,-. Videre er det ved korrekt markedsføring og prissetting å forvente i snitt 3-4 stk. budgivere på denne type bolig. Det er påregnelig at det med 3 stk. budgivere, er minimum 1 stk. som frastår å by eller vil redusere sin budvilje, med dagens informasjon.

Det vurderes da at ovennevnte mangel vil utgjøre et minnelig verdiminus på min. kr. 300 000.

Foretaket engasjerte eiendomsmegler L. til å foreta en vurdering av solforholdenes betydning for boligens verdi. Han benyttet en "sol app" og kom frem til at solen på terrassen gikk ned ca. klokken 20.00, og ca. klokken 20.30 i hagen. I vurderingen av 8.1.24 fremgikk:

(...) Det var store snømengder på eiendommen på tidspunktet for befaring. Dette gjorde det problematisk å ta vurderinger av solforhold i hagen, vurderingen er derfor i hagen gjort ved skjønn.

Solforhold er av betydning for salg av eiendom. Hva som anses som tilstrekkelig er dog en subjektiv vurdering. Dersom opplysninger om solforhold er gitt i salgsmateriellet er det rimelig å anta at dette har motivert til at flere personer fant eiendommen aktuell og dermed ville delta på visningen der solforhold var av primær betydning.

Det ble ikke gitt opplysninger om solforhold i salgsmateriell for (Adresse). Eiendommen var derfor av interesse for alle interessentene før det ble avdekket eiendommens solforhold. I henhold til budjournal var det to budgivere på eiendommen hvorav den ene la bud med opplysninger gitt om solforhold og den andre budgiveren uten at det ble gitt noen opplysninger om solforholdene.

Eiendommen ble annonsert for salg 21.09.2021 for kr. 9.000.000,- og solgt for 8.800.000,- den 18.11.2021.

Ved bruk av eiendomsmeglernes verktøy Eiendomsverdi utregnes eiendommens verdi å utgjøre kr. 9.060.000,- for tidspunktet eiendommen ble annonsert, dette er i tråd med selgers prisantydning (...). Systemet benyttes også av finansinstitusjoner for å dokumentere eiendomsverdi.

Det er dokumentert et uforbeholdent bud fra annen budgiver på kr. 8.740.000,-. Dette budet dokumenterer eiendommens verdi uten opplysninger om solforhold på eiendommen. Det er av min vurdering at avvik på en time i solforhold ikke utgjør et betydelig avvik hva gjelder eiendommens verdi. Dette underbygges av det andre kjøpstilbudet selger mottok på eiendommen før endelig avtale ble inngått.

På bakgrunn av dokumentert kjøpetilbud på eiendommen uten opplysninger om solforhold så vurderes avviket til å utgjøre ca. kr. 0,- til maksimalt kr. 60.000,-. Eiendommen anses å ha normalt gode solforhold (...)

og avviket er ikke betydelig fra opplysningene som er gitt i salgsprosessen.

Eiendomsmegler W. kommenterte denne vurderingen i e-post av 18.1.24:

Det syntes merkelig å henvise til all verdens apper og nettsider om solforhold i all den tid selger har gitt kjøper en skriftlig dokumentasjon før bud aksept hvor det ble opplyst om hvor solen gikk ned i forhold til himmelretning samt at solen skulle være på plenen samt terrassen til kl. 2100-2130 sommerstid. (...)

Det bør fremkomme klart av min forrige uttalelse at man ved å markedsføre boligen med at det ikke er kveldssol, vil kunne påvirke forventet markedspris. Nettopp derfor er spørsmålet. "Hvor mange vil frastå å by med informasjon om at huset ikke har skikkelig kveldssol som solgt inn av selger?"

Videre fundamenteres verdiminuset ut i fra erfaring med salg av boliger i denne prisklassen hvor bl.a. eiendommens solforhold kan være avgjørende for prisen. Dette er ikke synsing men kvalifisert erfaring fra sammenlignbare forhold.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Visningen var på vinterstid, noe som gjorde det vanskelig å kartlegge solforholdene. Meldingen fra kjøper til megler viste at det var avgjørende for budgivningen at solen var oppe til minst klokken 20.00 i månedene mai-august. Svaret fra megleren var klart egnet til å skape et inntrykk av at solen ikke gikk ned i hagen før klokken 21.00-22.00 i månedene mai-august. Dette var objektivt sett en uriktig opplysning, som hadde virket inn på avtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 300 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente fra 30 dager etter 30.6.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Boligen ble ikke markedsført med solforhold på tomte, og meldingen som ble sendt var ikke konkret eller spesifisert. Det var tale om en ca.-angivelse basert på selgers erindringer. Fornuften tilsa at sol i hagen til kl. 22 om kvelden på sommerstid burde vært kontrollert utover å stole "blindt" på en SMS fra selger. Hvis det hadde vært sol på eiendommen i hagen/inngangen til 21/22 ville dette trolig også vært markedsført i salgsoppgaven. Kjøper hadde også mulighet til å forsikre seg om solforholdene selv om det var vinter, ved å bruke samme "sol app" før bud ble inngitt. Boligen ble kjøpt kr 50 000 under prisantydning hvor det iht. budjournalen var 2 budgivere inkl. kjøper. Dette underbygget at eiendommen fortsatt ville blitt solgt uavhengig noen opplysning om sol.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at uriktige opplysninger om solforholdene utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN 2022-551.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet opplysninger som var gitt om eiendommens solforhold.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet:

Det er ikke nevnt noe om solforholdene i salgsprospektet. Det fremgår imidlertid av meldingen fra eiendomsmegler at det var sol på plenen og på terrassen ved inngangspartiet "til rundt kl 21/22 midt på sommeren". Denne meldingen kom etter at kjøper ba om en bekreftelse på at det var sol i hagen til minst klokken 20.00 i mai-august. Det synes klart at dette må forstås som en bekreftelse fra selger på at det er mulig å "nyte solen" frem til klokken 21/22, både i hagen og på terrassen midt på sommeren, sml. FinKN 2022-551. Dette er konkrete opplysninger knyttet til solforhold, der det er spesifisert hvor solen skinner og hvor lenge den skinner. Opplysningen kommer etter en konkret og direkte forespørsel fra selger, og det er da ikke tale om generelle og vage opplysninger gitt i markedsføringen.

Ut fra bildene som er fremlagt og vurderingen til eiendomsmegler W., vil det på årets lyseste dag være mulig å nyte solen frem til senest 19:30. Etter dette vil 90 % av plenen være uten sol, og hele terrassen dekket av

skygge. Det er da objektivt sett gitt en uriktig opplysning.

For at det skal foreligge en mangel etter § 3-8, må den uriktige opplysningen være egnet til å virke inn på avtalen, jf. andre ledd. Vilåret ble tolket i Rt. 2003 s. 612, der det i avs. 42 ble uttalt følgende:

"(...) dersom en opplysning er egnet til å virke kjøpsmotiverende, vil det trolig være en presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøperen. Her gis det altså anvisning på at vurderingen i utgangspunktet skal objektiviseres. Spørsmålet blir altså om en opplysning generelt sett må antas egnet til å motivere."

Om uriktige opplysninger knyttet til solforhold, uttalte nemnda følgende i FinKN 2022-551:

"(...) 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."

Det samme må legges til grunn i denne saken. Det kan i tillegg bemerkes at kjøper i sin melding ga uttrykk for at solforholdene var av stor betydning forut for budgivningen. Kjøper måtte ha bekreftelse på at solen var der til minst klokken 20.00, og la til at "Ellers er det lite aktuelt for oss". Selgers melding om enda bedre solforhold, virket da helt klart kjøpsmotiverende.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemnsanmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det er av kjøper fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler W., som fremholder at det foreligger et verdiminus på kr 300 000. Fra hans vurdering siteres:

For å enklest og normalt finne ut et verdiminus på boligen som følge av feilaktig opplysninger om boligens himmelretning og reduserte antall soltimer, gjøres dette opp med fravær av budgivere. Hvor mange vil frastå å by med informasjon om at huset ikke har skikkelig kveldsol som solgt inn av selger? Og hvor mye er en budgiver verdt? I denne prisklassen, 8,0 mill.+, er en budgiver normalt verdt ca. 300.000,-. Videre er det ved korrekt markedsføring og prissetting å forvente i snitt 3-4 stk. budgivere på denne type bolig. Det er påregnelig at det med 3 stk. budgivere, er minimum 1 stk. som frastår å by eller vil redusere sin bud vilje, med dagens informasjon.

Han opprettholdt sin vurdering i e-post 18.1.24.

Foretaket har innhentet en verdivurdering av 8.1.24 fra eiendomsmegler L., som finner at verdiminuset ligger mellom kr 0 og kr 60 000. I vurderingen heter det:

Det er dokumentert et uforbeholdent bud fra annen budgiver på kr. 8.740.000,-. Dette budet dokumenterer eiendommens verdi uten opplysninger om solforhold på eiendommen. Det er min vurdering at avvik på en time i solforhold ikke utgjør et betydelig avvik hva gjelder eiendommens verdi. Dette underbygges av det andre kjøpstilbudet selger mottok på eiendommen før endelig avtale ble inngått.

På bakgrunn av dokumentert kjøpetilbud på eiendommen uten opplysninger om solforhold så vurderes avviket til å utgjør ca. kr. 0,- til maksimalt kr. 60 000,-. Eiendommen anses å ha normalt gode solforhold (...) og avviket er ikke betydelig fra opplysningene som er gitt i salgsprosessen.

Når det gjelder eiendomsmegler W.s tilnærming til hvilket verdiminus som foreligger i dette tilfellet, så kan ikke nemnda se at denne vurderingen i tilstrekkelig grad hensyntar at det kun var kjøper som var gitt informasjon om solforholdene. Den/de øvrige budgivere var ikke gitt opplysninger om solforholdene på eiendommen. Det er for øvrig ikke gitt nevneverdige opplysninger om salgsprosessen, blant annet er det ikke fremlagt budjournal for budrunden på eiendommen. Av denne grunn finner nemnda det ikke riktig å legge avgjørende vekt på at det ble inngitt et bud på eiendommen på kr 8 740 000 uten at budgiver var informert om solforholdene, selv om nemnda er enig med foretaket i at dette budet er egnet til å belyse utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd.

Nemnda bemerker at verdiminuset må fastsettes skjønnsmessig, og etter en helhetsvurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).