

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-820

12.9.2024

HDI Global Specialty SE

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

Uriktig opplysning om boligens arkitekt – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig i bydel Vestre Aker i Oslo oppført i 1939 ble solgt "som den er" for kr 23,85 mill. og overtatt av kjøper den 30.12.18. I tilstandsrapporten sto det at boligen var tegnet av arkitekt Magnus Poulsson. Magnus Poulsson var en av Norges mest markante arkitekter på første halvdel av 1900-tallet, mest kjent for å ha tegnet Oslo rådhus. Kjøper var interessert i arkitektur, og bodde før kjøpet av boligen i en annen bolig tegnet av samme arkitekt. Både kjøper og megler har forklart at utførende arkitekt var et tema på visning. I forbindelse med noen planlagte byggearbeider høsten 2022, ble opprinnelige byggetegninger blåst opp på en kontorprinter, og kjøper stusset over signaturen i byggetegningene. Kjøper gjorde nærmere undersøkelser, og fant ut at boligen ikke var tegnet av Magnus Poulsson, men av hans sønn Esben Poulsson. Ifølge en arkitekt var ikke sønnen "på langt nær like kjent" som faren. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket bestred at salgsopplysningene var uriktige og egnert til å virke inn på kjøpet. Det ble vist til at riktig navn var oppgitt i et ekspedisjonsdokument som var lagt ved salgsprospektet. Foretaket anførte også at det var reklamert for sent, ettersom kjøper hadde fått de opprinnelige byggetegningene ved overtakelsen. Kjøper har bestridt at de fikk byggetegningene ved overtakelsen, og mente at de uansett ikke hadde noen oppfordring til å undersøke disse. Kjøper bemerket at både megler og takstmannen hadde trodd at boligen var tegnet av Magnus Poulsson. Partene var også uenige om den verdimessige betydningen av mangelen. Nemnda kom til at den uriktige opplysningen utgjorde en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 192 500, krav om erstatning for advokatkostnader kr 180 687, samt forsinkelsesrenter fra 14.12.23.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig i bydel Vestre Aker i Oslo oppført i 1939.

I tilstandsrapporten sto det at "*Boligen er tegnet av arkitekt Magnus Poulsson*".

I et ekspedisjonsdokument fra 1939 inntatt som vedlegg til salgsoppgaven fremgikk signaturen til "*Anmelder*".

Kjøper har forklart at de var interessert i arkitektur, og at de allerede bodde i et hus tegnet av Magnus Poulsson. Kjøper har oppgitt at Magnus Poulsson var en kjent og velrenommert arkitekt som blant annet har tegnet Oslo rådhus, Bærum rådhus, Telegrafbygningen, Lysebu og DFDS-gården i Karl Johans gate i Oslo. Det ble fremlagt et utdrag fra Norsk biografisk leksikon:

Magnus Poulsson var en av Norges mest markante arkitekter i første halvdel av 1900-tallet. Han forente på en meget personlig måte tradisjonell norsk byggeskikk og moderne former, ofte karakterisert som maskulint i uttrykket. Sammen med sin venn Arnstein Arneberg ble han en av de viktigste skaperne av en ny nasjonal arkitektur med sterke nordiske røtter og stod bak noen av de meste sentrale og monumentale norske byggverk i denne perioden, bl.a. Oslo Rådhus (1931-50).

I en fremlagt bokenmeldelse fremgikk bl.a.:

Morten Ole Mørch gir en murstein av en bok til arkitekturfeltet med Magnus Poulsson. Mennesket og hans krets, arkitekten og hans verk, og det er arkitekt Magnus Poulsson vel fortjent. Slik det i bokens innledning slås fast, var det ingen annen norsk arkitekt i første halvdel av forrige århundre, som fikk henimot like mye omtale av sine prosjekter.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten og megleren som gjennomførte salget har bekreftet at de ble opplyst av selger om at huset var tegnet av Magnus Poulsson. Megleren har bekreftet at selger var til stede på visningen, og at arkitekten var et tema på visning.

Boligen ble ikke lagt ut på det åpne markedet. Etter forhandlinger mellom kjøper og selger aksepterte selger kjøpers bud på kr 23,85 mill. den 22.5.18. Ifølge kjøper hadde opplysningene om arkitekten vært et vesentlig forhold, og en del av grunnen til at de hadde valgt å øke budet sitt.

Foretaket har opplyst at overtakelse fant sted 30.12.18.

Kjøper har forklart at de innhentet opprinnelige byggetegninger fra 1939 fra kommunen våren 2022, i forbindelse med arbeider på husets avløpsrør. Da arbeidene skulle begynne i oktober 2022, ble byggetegningene forstørret ved en kontorprinter for å se nærmere på avløpsløsningen. Ifølge kjøper stusset de over signaturen i byggetegningene, og de ble etter hvert klar over at boligen ikke var tegnet av Magnus Poulsson, men av hans sønn Esben Poulsson, som også var arkitekt.

Ifølge en uttalelse fra arkitekt W. datert 22.12.23 var Magnus Poulssons sønn Esben *"på langt nær like kjent"*.

Foretaket har innvendt at kjøper ifølge selger mottok de opprinnelige byggetegningene allerede ved overtakelsen. Til dette har kjøper bemerket at de mottok byggetegninger ved overtakelsen, men at disse var feil og gjaldt en annen bolig. Ifølge foretaket har selger forklart at det ikke kunne utelukkes at kjøper mottok byggetegninger til en annen bolig ved overtakelsen, men selger skal ha fastholdt at kjøper også fikk korrekte byggetegninger.

Nederst i høyre hjørne på de opprinnelige byggetegningene var det påført en signatur. Kjøper har uttalt at det ikke uten videre var mulig å se at det var navnet Esben Poulsson som sto på tegningene, og at de heller ikke hadde noen foranledning til å studere tegningene nærmere før arbeidene med avløpsrørene skulle begynne på høsten. Kjøper har forklart at oppstart av arbeidene med avløpsrørene var den 4.10.22.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 29.11.22. I mars 2023 oversendte kjøper en verdivurdering fra megler S.:

Magnus Poulsson er en kjent arkitekt og det er positivt for et salg, og blir ofte fremhevet. Jeg sa videre at det meget vanskelig å vurdere et ev. tap, kanskje kan det ligge i området rundt 3-5 % dog vil det måtte være skjønnsmessig og det gjentas at det er vanskelig å vurdere.

Det ble sendt påkrav til foretaket den 26.3.23, og kjøper krevde prisavslag for et anført verditap på kr 954 000, dvs. 4 % av kjøpesummen. I klagen til Finansklagenemnda har kjøper krevd prisavslag for et verditap på kr 1 192 500, dvs. 5 % av kjøpesummen.

Foretaket har forklart at de kontaktet meglerne som sto for salget, samt to andre meglere som formidlet eiendom i det aktuelle området. Ifølge foretaket hadde alle gitt uttrykk for at *"det etter*

deres erfaring ikke har betydning for kjøpere om boligen er arkitekttegnet eller hvem arkitekten er". Det ble lagt frem en e-post fra megler BE. av 8.6.23, som skrev at:

ja de har kjøpt eiendommen og ville vel gjort det uansett

har ikke tidligere vært borti lignende

I uttalelsen fra arkitekt W. datert 22.12.23 skrev han at:

Der er vanskelig å si noe eksakt, men om jeg skulle anslå hvordan markedet ville vurdere konsekvensen av å ha angitt Magnus Poulsson i stedet for Esben Poulsson, vil jeg anslå en priskonsekvens i størrelsesorden på 10 – 20 %.

Kjøper har også lagt frem en verdivurdering fra megler BO. datert 21.12.23:

På generelt grunnlag og etter erfaring mht salg av flere eiendommer som er vernet med grunnlag arkitektens status, kan jeg opplyse følgende;

Ja, det er i salgs- og markedsføringssammenheng både viktig og riktig å opplyses om hvem som er arkitekten, særlig i de tilfellene hvor man har med kapasiteter som Arnstein Arneberg, Magnus Poulsson, Sverre Fehn, Knut Knutsen m fl. Det er til orientering "listeført" ca 25 fremstående norske arkitekter. Fellesnevner for eiendommer tegnet av nevnte arkitekter er at de som hovedregel blir vernet.

Dette er gjennomgående kvalitetsbygg med unik og gjenkjennelig arkitektur.

For mange vil dette være et kvalitetsstempel og prisdrivende for en eiendom. Denne statuseffekten kan fort resultere i at eiendommen får en høyere salgspris. Det utelukkes ikke at merverdien øker med ca 10%.

Det innebærer at det etter min oppfatning kan gi grunnlag for prisavslag i størrelsesorden 10% dersom opplysning om arkitekt av denne kaliber ikke er korrekt.

Som nevnt i vår telefonsamtale kan [Bolig X] i [By S] være et greit eksempel (...)

Kjøper har lagt frem en avisartikkel om salget av nevnte [Bolig X]. I artikkelen sto det at det var avdekket at boligen ikke var tegnet av en annen kjent arkitekt slik det ble opplyst ved salget, og at partene hadde inngått et rettsforlik på kr 675 000 under dag to av hovedforhandlingen i Oslo tingrett.

Det ble lagt frem flere salgsannonser fra salg av andre boliger, hvor det var fremhevet at boligene var tegnet av Magnus Poulsson.

Ifølge foretaket har selger forklart at:

Selger bestrider at de på noe tidspunkt skal ha sagt at huset var tegnet av Magnus Poulsson. De var fullt innforstått med at arkitekten var Esben Poulsson og omtalte boligen som et "Poulsson-hus". De fanget dessverre ikke opp at det med én setning i tilstandsrapporten ble opplyst om Magnus Poulsson som arkitekt.

Foretaket har fremlagt en verdivurdering fra megler TA., som konkluderte med at det ikke forelå et verdiminus:

Min faglige og skjønnsmessige vurdering er at det ikke gir et verdiminus at det ble opplyst feil arkitekt. Det har svært lite å si for denne boligens verdi om det er Magnus eller Esben Poulsson som har tegnet huset. Det er uheldig at kjøper ikke har fått riktig opplysning, men min mening er at arkitektens navn er mer en triviell opplysning enn at det utgjør noen verdiforskjell for eiendommen. Jeg hadde ikke vurdert denne boligen noe annerledes om det var Magnus Poulsson, Esben Poulsson eller ingen opplysning om arkitekt i det hele tatt.

Kjøper har deretter fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler TI., som fremhevet bl.a. arkitektonisk anerkjennelse, historisk betydning, kvalitet og design, eksklusivitet og prestisje, og konkluderte med:

Erfaringsmessig kan en slik merverdi utgjøre 2-5 % av en normal salgspris, lagt til grunn ellers like forhold.

Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra kjøperne av kjøpers tidligere bolig, som mente det hadde en verdi at boligen var tegnet av Magnus Poulsson.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. § 3-8, at reklamasjonen ble inngitt rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, samt at selger uansett ikke kunne påberope seg reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Det ble vist til at de skriftlige og muntlige opplysningene som ble gitt var objektivt uriktige, og at opplysningene var salgsfremmende, uansett hvilken plass de hadde fått i salgsdokumentene. Selger hadde erkjent kjennskap til at boligen ikke var tegnet av Magnus Poulsson.

Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 for verditap på kr 1 192 500, erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatkostnader på kr 180 687,50, samt forsinkelsesrenter fra 14.12.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøpers krav var avskåret grunnet for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at det var en unnskyldelig feil av selger å ikke se at det var oppgitt feil Poulsson på ett sted i tilstandsrapporten. Kjøper mottok de opprinnelige byggetegningene med opplysninger om korrekt arkitekt ved overtakelsen, og burde aller senest ha oppdaget feilen da de innhentet byggetegningene fra kommunen våren 2022. Den uriktige opplysningen i tilstandsrapporten ble uansett korrigert ved ekspedisjonsdokumentet som var lagt ved salgsdokumentene, og innvirkningsvilkåret var heller ikke oppfylt. Ved en eventuell utmåling, var det ikke dokumentert med kvalifisert sannsynlighetsovervekt et verdiminus i den størrelsesordenen kjøper krevde.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Sekretariatet bemerket bl.a. at en håndskrevet signatur i et vedlegg til salgsoppgaven ikke var tilstrekkelig til å rette en uriktig opplysning, jf. bl.a. FinKN 2020-756.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Dette er nemnda enig i. Når det gjelder mangelsspørsmålet mener nemnda det må anses som temmelig klart at det foreligger opplysningssvikt om boligens arkitekt. Opplysningssvikten er av en slik art og omfang at den også må bedømmes som kjøpsmotiverende.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd, var det etter sekretariatets syn knyttet særlige utfordringer til utmålingen. Sekretariatet besluttet derfor å fremsette et forslag til minnelig løsning ved at foretaket betalte til kjøper kr 800 000, jf. saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda pkt. 12 og godkjenningsloven § 18. Foretaket har imidlertid ikke akseptert forslaget og har bragt saken inn for nemnda.

Foretaket har i korte trekk anført at det ikke foreligger noe verdiminus i det hele tatt i saken. Det er i den forbindelse fremlagt en uttalelse fra megler TA.

Kjøper har kommentert saken, og fremlagt en vurdering fra eiendomsmegler TI. om verdiminuset. Det er også fremlagt en uttalelse fra kjøperne av kjøpers tidligere bolig.

Nemnda har funnet vurderingen etter avhl. § 4-12 første ledd krevende, men har etter en samlet bedømmelse av de fremlagte meglervurderingene kommet til at det er sannsynliggjort at det representerer et verdiminus at boligen ikke er tegnet av Magnus Poulsson. Som sekretariatet har nemnda funnet det vanskelig å fastsette et konkret beløp, men finner å ta utgangspunkt i det nedre sjikt anslått av eiendomsmegler TI., dvs. 2 % av kjøpesummen. Etter en skjønnsmessig vurdering finner nemnda å kunne fastsette prisavslaget til kr 500 000.

Kjøper har nådd frem med sitt mangelskrav for nemnda, og mangelen må sies å ligge innenfor selgers kontrollsfære etter avhl. § 4-14. Kjøper har krevd dekket utgifter til advokat, som etter praksis er å anse som et direkte tap. Tapet er sannsynliggjort gjennom fremlagte timelister. Kostnaden er angitt til kr 180 687,50 inkl. mva., basert på 73 timer og 45 minutter á kr 2 450 pr. time inkl. mva. Nemnda finner kostnadene høye, særlig sett hen til sakens avgrensede rettslige og faktiske spørsmål. I tråd med reglene om kjøpers tapsbegrensningsplikt, sammenholdt med tvistelovens prinsipp om at det er rimelige og nødvendige advokatutgifter som kan kreves dekket av motparten, finner nemnda at erstatningen etter avhl. § 4-14 kan settes til kr 90 000.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).