

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1273

16.12.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om solforhold – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En enebolig ble solgt for kr 9,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.23. I salgsprospektet fremgikk det bl.a. at boligen hadde «Vakker utsikt» og «svært gode solforhold med sol fra tidlig morgen til sen kveld sommerstid». Boligen ble markedsført med bilder av flere møblerte uteplasser, og både utsikt og solforholdene ble trukket frem i Finn-annonsen. Kjøper etterspurte nærmere opplysninger om boligens solforhold, og like før kjøper innga bud sendte megler følgende SMS: «Her kommer noen presiseringer: solen går ned like til høyre for L.lie midtsommers rundt 22.30». Kjøper oppdaget etter overtakelsen at solen forsvant tidligere enn forespeilet. Kjøper anførte at dette utgjorde et avvik fra kjøpers forventning, og at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at opplysningene som kjøper fikk om solforholdene var av mer generell karakter, og at det ikke ble gitt opplysninger ved salget om hvor solen traff og på hvilke tidspunkt. Foretaket kunne heller ikke se at det var sannsynliggjort et verditap i saken. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 500 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter fra 11.12.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om solforhold, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 2006. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst:

Vakker utsikt mot N.vannet og B. og svært gode solforhold med sol fra tidlig morgen til sen kveld sommerstid.

Det fremgikk også av prospektet at boligen hadde flere uteplasser, og det var inntatt en rekke bilder av boligens uteplasser.

I Finn-annonsens overskrift fremgikk bl.a. «flat og fin tomt m/utsikt mot (...) – meget gode solforhold!» Det fremgikk videre av annonsen at boligen hadde «svært gode solforhold med sol fra tidlig morgen til sen kveld sommerstid.»

Før avtaleinngåelsen mottok kjøper en SMS fra megler:

Takk for visning i dag :-). Her kommer noen presiseringer: solen går ned like til høyre for L.lie midtsommers rundt 22.30. (...)

Boligen ble solgt for kr 9,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.23, og overtatt av kjøper den 26.7.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at solforholdene ikke stemte med hva som ble opplyst ved salget. Kjøper har fremlagt en rekke bilder, som var tatt 24.6.24 på ulike klokkeslett. Kjøper

påpekte at bildene viste at det kl. 19.30 kun var sol på en mindre del av terrassen, og innen kl. 20.30 var det kun sol på husveggen.

Kjøper har fremlagt verdivurdering av 31.10.24 fra megler S:

Først og fremst så vil jeg presisere at betydningen av solforhold er veldig subjektivt. For noen har det ekstremt stor betydning, mens for andre mindre betydning.

Men, det er viktig å påpeke at spørsmålet: hvor lenge er det sol, stort sett alltid er et av de første spørsmålene vi som meglere får på visning.

Betydningen av solforhold øker også etter hvert hvor dyrere boligen blir.

For en billig/rimelig leilighet sentralt beliggende, så handler det stort sett om mest mulig areal for pengene.

Etterhvert som prisen øker så kommer flere og flere kriterier til. Balkong, terrasse, garasje, kveldssol, etc.

Jo høyere opp i pris, jo flere av disse faktorene må være på plass.

Uteområdene hvor solen også evt. kan nytes har også betydning for denne vurderingen.

Er det lagt til rette for å kunne benytte solforholdene på kveldstid eller er det på en del av eiendommen som ikke brukes.

Etter å ha sett på uteområdene som vender mot vest, så mener jeg at det foreligger en mangel opp mot hva man kan forvente og i forhold til opplyste solforhold.

Sist gang boligen ble solgt i 2019 så er det opplyst om gode solforhold, mens ved dette salget er det opplyst om sen kvelds sol.

Hvor stor økonomisk verdireduksjon/salgsspris dette har vil være veldig individuelt.

For noen har det liten/ingen betydning, mens andre ville avstått fra å kjøpe eiendommen.

Dersom dere ikke hadde bydd på eiendommen, hvor startet neste budgiver?

Det første budet deres var på 9 millioner.

Ingen andre interessenter responderte på dette.

Dvs. at ingen av de andre som var på visningen verdsatte den til denne summen eller høyere.

Dere bydde 350.000,- over dette blant annet på bakgrunn av at dere trodde eiendommen hadde sol til kl. 2230 på terrassen.

Med bakgrunn i eiendommens beliggenhet, salgssum, hage/utefasiliteter så foreligger det en mangel med tanke på at utnyttbar sol forsvinner 1 ½ time tidligere enn opplyst.

Skal dette regnes om til kroner så vil tapet/verdiforringelsen ligge på ca. kr. 500.000,-

Foretaket har fremlagt uttalelse av 6.8.24 fra megleren som solgte boligen. Megleren skrev at det kom noen spørsmål om solforholdene på visningen, men at solappen til megleren ikke ville kalibrere seg slik at megleren fikk riktig vinkel. Megleren hadde dobbeltsjekket med selger etter visningen, slik at det kunne sendes ut en felles SMS om dette.

Foretaket har fremlagt en vurdering datert 15.9.25 fra megler G vedrørende verditap tilknyttet solforholdene, hvor det bl.a. ble påpekt at verditapet i kjøpers meglervurdering var satt for høyt, og at megler ikke trodde at kjøper ville oppleve noe verditap på grunn av solforhold dersom kjøper skulle velge å selge eiendommen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til opplysningene som ble gitt før avtaleinngåelsen, og at det foreligger opplysningssvikt ettersom solen går ned tidligere enn forespeilet før salget. Kjøper har bestridt at foretakets meglervurdering kunne legges til grunn ved utmålingen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 500 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000 og forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har bl.a. anført at kjøper ikke kunne ha en forventning om at boligens uteområde og terrasse skulle ha sol frem til kl. 22.30. Det ble vist til at meglers SMS var av generell karakter, hvor det kun på generelt grunnlag ble opplyst om hvor solen gikk ned i området. Foretaket påpekte at det var få eller ingen bilder i dagslys i salgsoppgaven, og foretaket mente at solforholdene ikke var vektlagt ved markedsføring av eiendommen. Det var heller ikke opplyst ved salget om hvor solen traff på eiendommen eller på hvilke tidspunkt. I alle tilfeller ble det bestridt at forholdet utgjorde et verdiminus, og det ble vist til den fremlagte meglervurderingen.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2014-516 og FinKN 2024-342, og kom til at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, og tilkjente kjøper prisavslag og erstatning iht. avhl. §§ 4-12 og 4-14 på kr 494 000, etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold i at det forelå mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for solforholdene. Det ble vist til følgende:

Det fremgikk av salgsprospektet at boligen hadde «svært gode solforhold med sol fra tidlig morgen til sen kveld sommertid.» Boligen hadde flere uteplasser, så langt vi oppfatter bildene i salgsprospektet, på tre av boligens sider. I boligens Finn-annonse, fremgikk det bl.a. i overskriften at «... flat og fin tomt m/utsikt mot N.vannet – meget gode solforhold!» og det ble gjentatt at boligen hadde «svært gode solforhold ... til sen kveld sommertid».

Kjøper skriver i klagen at det var særlig viktig for kjøper med kveldssol på eiendommen, og for å få en nærmere avklaring om opplysningen i salgsoppgaven skal kjøper ha spurt megler om solforholdene på visning. Megler skal ha svart at eiendommen hadde sol frem til ca. klokken 20.30 midsommers. Kjøper skal da ha antydning at eiendommen ikke ville være aktuell for dem, ettersom deres daværende eiendom hadde bedre solforhold.

I SMS fra megler til bl.a. kjøper før salget, fremgikk det bl.a. følgende: «... Takk for visning i dag :-). Her kommer noen presiseringer: solen går ned like til høyre for L.lien midsommers rundt 22.30. ...»

I den fremlagte e-posten fra megler, som svar på spørsmål fra foretaket på hva som var bakgrunnen til at det ble gitt uriktig informasjon om at solen går ned klokken 22.30, svarte megleren bl.a. at «Jeg mener jeg dobbeltsjekket med de (selger, sekretariatets anm.) etter visningen da det kom noen spørsmål og solappen min ikke ville kalibrere seg slik at jeg fikk riktig vinkel. Jeg mener derfor at jeg sjekket med selger hvor lenge de hadde den slik at jeg kunne sende ut en felles sms på det.»

Det er fremlagt en rekke bilder av det som er opplyst å være av solforholdene på eiendommen 24.06.2024, hvor det fremstår som at alle uteområdene er uten sol fra ca. klokken 20-20.30.

Slik vi ser det, ble kjøper ved salget forespeilet en eiendom som hadde flere uteområder med «svært gode solforhold ... til sen kveld sommertid.» Vi kan ikke se at kjøper ut fra SMSen fra megler kunne forvente at hele eiendommen hadde svært gode solforhold frem til klokken 22.30 midsommers, men vi vurderer likevel at det foreligger et forventningsavvik i denne saken når det viser seg at alle uteområder er uten sol fra ca. klokken 20-21 midsommers. Slik saken er dokumentert, fremstår det som at det ikke er sol på eiendommen, som nemnda i FinKN 2014-516 omtaler som lar seg «utnytte på noen fornuftig måte» – verken på «sen kveld» eller klokken 22.30 og tiden forut for dette. Etter en konkret vurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen har vi landet på at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Foretaket har bragt saken inn for nemnda. Det er i korte trekk vist til at det ikke er gitt konkrete eller spesifikke opplysninger om hvor lenge solen treffer eiendommen. Salgsoppgaven inneholder kun generelle opplysninger. Tekstmeldingen fra megler forteller videre hvor solen går ned i området, og sier ingenting om hvor på eiendommen solen treffer til hvilken tid. Det også fremlagt ny meglervurdering som underbygger at sekretariatets prisavslag er satt for høyt.

Nemnda har kommet til samme konklusjon som sekretariatet i mangelsvurderingen, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det fremkommer noe i nemndsansmodningen som stiller mangelsspørsmålet i et annet lys.

Sekretariatet har i sin avgjørelse fastsatt prisavslaget etter avhl. § 4-12 til kr 490 000. Det er i begrunnelsen fremholdt følgende:

Kjøper har fremlagt en meglervurdering i saken, hvor det konkluderes med at «Med bakgrunn i eiendommens beliggenhet, salgssum, hage/utefasiliteter så foreligger det en mangel med tanke på at utnyttbar sol forsvinner 1,5 time tidligere enn opplyst. Skal dette regnes om til kroner så vil tapet/verdiforringelsen ligge på ca. kr. 500.000,-». Foretaket har i klagesvaret vist til at det foreligger flere svakheter ved verdivurderingen, og har bl.a. påpekt at det er gitt en cirka angivelse av verditapet, at megler ikke har sett SMSen i saken, og at den tilsynelatende bygger på kjøpers angivelse av hendelsesforløpet.

Når det gjelder den fremlagte SMSen fra megler som solgte boligen, er delen om solforhold gjengitt i e-post fra kjøper til megleren som skrev verdivurderingen. I den samme e-posten fra kjøper fremgår det at noen av kjøpers bilder fra 24.06.2024 er oversendt megler som har skrevet verdivurderingen. Det er uklart om megleren har besiktiget eiendommen.

I verdivurderingen er det lagt til grunn at utnyttbar sol forsvinner 1,5 time tidligere enn opplyst. I tidligere praksis fra nemnda er i all hovedsak konkludert med et langt lavere beløp i saker om solforhold, ofte om lag kr 100 000. Det er som nevnt videre uklart om megler har vært på befaring.

Slik saken er dokumentert for oss, og i mangel av andre holdepunkter, har vi imidlertid landet på at prisavslaget i denne saken settes til kr 490 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Fra dette beløpet er det gjort fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det vises til sammenligning til FinKN 2024-342, hvor nemnda la til grunn en verdivurdering som konkluderte med et verditap på grunnlag av manglende solforhold på om lag 5 prosent av kjøpesummen.

Foretaket har anført at prisavslaget er satt for høyt, bl.a. under henvisning til den innhentede meglervurderingen fra eiendomsmegler G.

Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd for solforholdene krevende.

Nemnda legger generelt til grunn at det alltid må foretas en helt konkret vurdering av hvilket verdiminus et avvik ved solforholdene representerer i en sak. I FinKN 2024-342 ble det opplyst om «gode solforhold fra kl 12 til kl 20», mens det i realiteten ikke var sol etter ca. kl. 16.00 på terrassen. Kjøpesummen var også adskillig lavere enn i herværende sak. Noen generell prosentsats for denne type avvik kan det vanskelig opereres med. Begge de fremlagte meglervurderingene i saken er relativt skjønnsmessige og har sine begrensninger. Nemnda er på den ene siden enig med foretaket i at de samlede solforholdene på denne eiendommen er relativt gode: Det er fremlagt bilder av det som er opplyst å være av solforholdene den 24.6.24, hvor alle uteområdene synes å ha sol frem til ca. kl. 20-20.30. Når det gjelder soltimene mellom kl. 20.30 og 22.30, er det noe vanskelig å verdsette disse. I alminnelighet må det likevel antas at disse senere timene relativt sett har en noe lavere verdi enn soltimene f.eks. mellom kl. 15.00 og 20.00. Nemnda er på den andre siden enig med kjøper i at prisavslaget i denne saken må ta utgangspunkt i at kjøper spesifikt var opptatt av soltiden og etterspurte konkret informasjon om dette. Videre mener nemnda at meglerens SMS i alle fall ga en viss forventning om sol på eiendommen også mellom kl. 20.30 og kl. 22.30.

Vurderingen av verdiminuset blir som nevnt både konkret og temmelig skjønnsmessig. Nemnda har delt seg i spørsmålet om hvor stor prisavslaget bør være.

Flertallet – Jakobsen og Skogvold – bemerk:

Flertallet har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12. Det legges i vurderingen særlig vekt på at begge de innhentede meglervurderingene har sine svakheter, samt at eiendommen tross alt har sol på uteområdene helt frem til kl. 20.30. Selv om kjøper i saken var opptatt av solforholdene, mener flertallet at verdien av soltimene etter kl. 20.30 må bedømmes som noe lavere enn timene før dette. Flertallet viser her til at solen i FinKN 2024-342 forsvant kl. 16.00 (prisavslag ble satt til kr 300 000) og i FinKN 2014-516 kl. 17.45 (prisavslaget ble satt til kr 100 000).

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at prisavslaget passende bør settes til kr 400 000.

Mindretallet mener det bør tas utgangspunkt i meglervurderingen innhentet av kjøper, som anslår verdiminuset til ca. kr 500 000 etter en konkret vurdering. Meglervurderingen innhentet av selger er det vanskeligere å tillegge særlig stor vekt da den synes å legge til grunn et (uriktig) premiss om at det ikke foreligger noe avvik som kan gi grunnlag for et prisavslag. Det vises til følgende fra meglervurderingen:

Når det da gjelder nevnte verdivurdering fra megler om verditap pga. solforhold, mener jeg derfor det høres altfor høyt ut med kr. 500.000,-. Etter min mening kan jeg ikke si at solforhold er «oversolgt» i markedsføringen, eller at selger/megler har gitt en uriktig opplysning i sms til kjøper. Dersom det er sol på eiendommen kl 22.36 på kledning og rekkverk, så er det sol på eiendommen.

Skulle kjøper valgt å selge eiendommen på nytt tror jeg ikke de vil oppleve noe verditap på grunn av solforhold. Hadde solen forsvunnet kl 19.30 eller 20, så tror jeg det hadde vært mer avgjørende da den griper mer inn i den «viktige» solperioden rundt middagstid og en stund etterpå.

Selv om vurderingen synes å bygge på et uheldig premiss, har mindretallet funnet grunn til å legge en viss vekt på det faktum at megleren mener kr 500 000 anses alt for høyt, og derfor kommet frem til at prisavslaget bør settes ned til kr 400 000.

Kjøper ble i tillegg tilkjent kr 4 000 av sekretariatet i erstatning for egenandel for utlegg til advokat, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet. En samlet nemnd slutter seg til dette.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).