

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 447

31.1.2014

Saken gjelder: Dårlige solforhold, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum.

Enebolig beliggende i Nedre Eiker kommune ble i juni 2013 solgt «som den er» for kr 2.130.000,-. På fremsiden av salgsoppgaven var eiendommen promotert som «solrikt». Kjøper har anført at opplysningen om solforholdene var et av kjøpers hovedkriterier, og at dette viser seg ikke å stemme da solen er borte 3 måneder i vinterhalvåret.

Økonomiske omfang: kr 500.000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda tar først stilling til hvorvidt solforholdene utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8. I henhold til denne bestemmelsen foreligger det en mangel i de tilfeller hvor det er gitt en uriktig opplysning om forhold ved eiendommen og det må antas at opplysningen har virket inn på partenes avtale.

For at en opplysning skal kvalifisere til å være uriktig i lovens forstand, må den ifølge forarbeidene være konkret, spesifisert og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90.

I salgsdokumentasjonen var det opplyst at eiendommen var «solrikt» beliggende. Denne opplysningen er ikke av en slik karakter at den kan være uriktig i lovens forstand. Hva kjøper oppfatter som solrikt, vil variere. Opplysningen sier heller ikke noe konkret om hvor mye sol det var på eiendommen, på hvilken årstid eiendommen skulle leve opp til denne beskrivelsen eller lignende. I de tilfeller domstolene har ansett opplysninger om solforholdene som uriktige, har det vært tale om langt mer spesifiserte opplysninger enn i denne saken (se for eksempel Oslo tingretts dom 27. oktober 2010 (TOSLO-2010-94426)), mens opplysninger som er sammenlignbare med denne saken ikke har blitt ansett uriktige (se for eksempel Oslo tingretts dom 2. oktober 2013 (sak 13-099692TVI-OTIR)). Det foreligger etter dette ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8.

Spørsmålet er dernest hvorvidt det foreligger en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom selger ikke har gitt kjøper om omstendigheter ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om, gitt at unnlåtelsen har innvirket på avtalen.

Det er på det rene at solforhold er en omstendighet ved eiendommen som selger i gitte tilfeller kan ha en plikt å opplyse om. Videre er det på det rene at selger kjente til at eiendommen ikke lå solrikt til hele året.

Avgjørende for hvorvidt forholdet utgjør en mangel eller ikke, er etter dette hvorvidt kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om at eiendommen ikke lå solrikt til tre måneder i året.

De omstendighetene ved en eiendom som kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om, er de omstendighetene som er av betydning for folk flest. Etter nemndas vurdering, er det boligkjøpere flest tillegger betydning hvordan solforholdene (særlig) er om sommeren, men også (om enn i mindre grad) om våren og høsten. Så vidt nemnda forstår, er det ikke bestridt at eiendommen på disse årstidene lever opp til beskrivelsen i salgsprospektet. Hvordan solforholdene er i vintermånedene, er slik nemnda vurderer det noe kjøper flest tillegger mindre betydning ved sin kjøpsbeslutning (blant annet fordi solen da gjerne bare er oppe på den tiden hvor kjøper flest er på sitt arbeid). Nemnda utelukker ikke at enkelte kjøper også er opptatt av solforholdene midtvinters. Men når disse forventningene går ut over det folk flest finner viktig, må det tilligge kjøper å synliggjøre disse forventningene overfor selger for at det skal foreligge mangel. Nemnda viser i så måte til prinsippet i avhendingsloven § 3-2 første ledd bokstav b. En slik synliggjøring har ikke skjedd i denne saken. Til dette vil nemnda tillegge at dersom det stemmer, slik klager anfører, at hun i ti år har levt etter en solrikt beliggende bolig, og også tidligere avstått fra å kjøpe boliger på grunn av solforholdene, hadde klager all foranledning til å gjøre nærmere undersøkelser om solforholdene på denne eiendommen – i det minste ved å stille et spørsmål til selger. Når dette ikke ble gjort, kan kjøper ikke klager senere beklage seg over at hennes særforventninger ikke slår til. Det foreligger etter dette heller ikke mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Leisner, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KFE-sak nr 11874-002-1303

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Enebolig med prisantydning kr 1.650.000,- ble 05.06.2013 solgt «som den er» for kr 2.130.000,-, jf. kjøpekontrakt (**Bilag 1**)

Forut for avtaleinngåelsen ble det utarbeidet salgsoppgave. (**Bilag 2**)

På fremsiden til salgsoppgaven er følgende opplyst:

«*Koselig enebolig langs Drammensveien – solrikt – landlig beliggenhet*»

I forkant av salget ble det utarbeidet boligsalgsrapport (**Bilag 3**)

Kjøper hadde også fylt ut egenerklæringsskjemaet i forbindelse med eierskifteforsikringen (**Bilag 4**)

I egenerklæringsskjemaet er det opplyst at selger har bebodd boligen i 54 år. Det er videre gitt enkelte risikoopplysninger som ikke er relevante for saken (drenering, utettheter i garasje og setninger i terrasse).

Eiendommen ble overtatt uten forbehold 01.07.2013, jf. overtagelsesprotokoll (**Bilag 5**)

Ved brev datert 20.11.2013 reklamerte kjøper over manglende sol på eiendommen. (**Bilag 6**)

Fra brevet hitsettes:

«*Etter min mening foreligger det en grov mangel ved eiendommen. ...*

I 10 år lette jeg etter en bolig som lå solrikt og landlig til og valget ble [eiendommen]. Første uke i november ble solen borte, da er det ca 3 mnd. Til den kommer tilbake, dette står det ingenting om i prospektet eller i taksten, dette ser jeg på som en grov mangel og jeg kan ikke bli boende her.

Det var mine hovedkriterier for å kjøpe eiendom.

Jeg var villig til å betale godt for en «solrikt og landlig eiendom» og jeg betalte kr. 480 000 over prisantydning.

...

På grunnlag av ovennevnte krever jeg et prisavslag på kr 500 000,-.»

Ved brev datert 06.12.2013 avslo Protector Forsikring ASA kravet (**Bilag 7**).

Selskapet anførte at kjøper ikke hadde oppfylt sin undersøkelsesplikt, og at kjøper måtte bære risikoen for egne forutsetninger, og uttalte:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«At de fleste eiendommer i Norge ikke har mye sol i deler av vinterhalvåret er allment kjent, og er ikke spesielt for den eiendommen du har kjøpt. Forholdet ville kommet frem dersom du hadde foretatt undersøkelser, enten ved å spørre selger eller naboene i området.»

Du poengterer i din reklamasjon at de 480 000,- du betalte over prisantydning var på bakgrunn av opplysningen om at eiendommen er solrik. Dersom solforholdene var så viktig for kjøpet desto mer taler det for at grundige undersøkelser i forkant av kjøpet burde vært foretatt.

Eidsivating lagmannsrett har uttalt i LE-2010-143426 at kjøper må bære risikoen for egne forutsetninger. At du som kjøper har hatt som forutsetning at eiendommen skal ha sol hele året er således en risiko som du selv må bære.»

Vedrørende uriktige opplysninger uttalte Protector Forsikring ASA blant annet:

«For at en opplysning skal kunne sies å være uriktig i henhold til avhendingsloven § 3-8 må opplysningene være konkret og i en viss utstrekning spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen ...

Her har megler benyttet et uttrykk for å beskrive en eiendom som store deler av året er privilegert med mye sol, og selger kan bekrefte at eiendommen har sol på sommerhalvåret til sen kveld. Opplysningen som er gitt er ikke spesifisert ytterligere i forhold til når på året det er solrikt eller når man kan forvente at solen går ned. Det er objektivt sett ikke gitt en uriktig opplysning da eiendommen er svært solrik på sommeren sett i forhold til andre eiendommer.

Det er en kjensgjerning at det blir mindre sol parallelt med at solen står lavere. De færreste eiendommer som selges i Norge i dag har sol hele året. Av denne grunn kan det ikke legges til grunn at du som kjøper kunne stole på at opplysningen «solrikt» tilsier sol på eiendommen hele året.»

Videre anførte Protector Forsikring ASA blant annet:

«Du krever et prisavslag på 500 000,-. At det viser seg å være mindre sol på vinterhalvåret enn du hadde forventet vil ikke utgjøre en verdiforringelse av eiendommen av en slik størrelse. Verdien kan ikke sidestilles med hva du valgte å betale over prisantydning for eiendommen.

Det følger av forarbeidene til § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er ikke tilfelle i denne saken.»

Eiendomsmegleren som solgte boligen uttalte seg om saken i e-post datert 09.12.2013. **(Bilag 8)**

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fra e-posten hitsettes vedrørende salget:

«Sola skinte og det var varmt og godt i været. Såpass varmt at jeg som megler befant meg hovedsakelig ute på trammen. [Kjøper] kikket på egenhånd, hun var ikke en som stilte spørsmål. Jeg kan ikke huske at det ble snakket noe om solforhold hverken med henne eller andre interessenter. Det noen interessenter var fokusert på var trafikkstøy, da eiendommen ligger veldig nærme [veien].

I budrunden ble det heller ikke snakket noe om noe annet enn selve budene. Ei heller på kontraktsmøtet ble dette tatt opp.

...

Jeg vil også nevne at det har ikke vært påpekt til meg at det mangler sol på eiendommen i noen vintermåned, hverken av selger, interessenter eller naboer som også var på visning (og som var budgiver i tillegg til [kjøper].»

Ved brev datert 11.12.2013 klaget kjøper saken inn for KFFE. **(Bilag 9)**

Fra brevet hitsettes:

«Det står ingenting om at solen er helt borte fra uke 45 (første uke i november), dvs. 12-13 uker. Da må en kjøre over elven 4-5 km. eller kjøre til [sted] sentrum ca 4 km. for å gå tur i solen. Jeg forventer ikke sol på tomten hele vinteren men muligheten til å gå og nå den borti veien, når annet ikke er nevnt.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold, under punktet rapport sammendrag på side 3 i taksten.

***På prospektets forside lyser det mot en «Solrikt og landlig beliggenhet».** (solrikt ¾ og landlig 4/4 av året.?)*

Jeg har lett i 10 år etter en solrik og landlig eiendom uten høye trær fra naboer som kan skygge for solen. det fant jeg i [eiendommen] på visning 29 mai i år.

Sol gir lys, energi og varme også om vinteren, den smelter snø og varmer opp huset.

12-13 uker uten sol på eiendommen er over 10 uker for mye for meg.

Det var mine hovedkriterier for å kjøpe eiendom. Jeg bodde på [sted] og jobber i [sted].

Jeg har kikket på flott eiendom hvor det stod 3 mnd. Uten sol på vinteren i taksten. Da var den helt uaktuell for meg.»

Sekretariatet behandlet saken 22.12.2013. **(Bilag 10)**

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til uriktige opplysninger om solforhold på eiendommen, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Kjøper viser til at hun ved avtaleinngåelsen skulle fått opplysninger om at boligen var uten sol 12-13 uker på vinterhalvåret. I stedet ble boligen kun markedsført som solrik.

Sekretariatet er av den oppfatning at det er en kjensgjerning at eiendommer i Norge får mindre sol når solen står lavere på vinterhalvåret. Et slikt forhold antas å være allment kjent, og er ikke spesielt for nærværende eiendom. Sekretariatet kan ikke se at manglende sol på eiendommen i vinterhalvåret utgjør et "omstende" ved boligen som selger plikter å opplyse om etter avhendingsloven § 3-7. Det foreligger følgelig ingen opplysningssvikt fra selgers side etter denne bestemmelsen.

Sekretariatet vurderer videre hvorvidt selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommens solforhold ved salget, jf. avhendingsloven § 3-8.

Etter avhl. § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom omstendigheter ved eiendommen ikke svarer til opplysninger som selger har gitt kjøper, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. For at en opplysning skal anses å være uriktig etter § 3-8, må opplysningen være spesifisert, konkret, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på den. Det vises her til forarbeidene til § 3-8, Ot.prp.nr.66 (1990-1991).

Kjøper anfører at opplysningen i salgsprospektet om at eiendommen var solrik er uriktig, da det viser seg at eiendommen mangler sol 3 måneder i vinterhalvåret.

Sekretariatet kan imidlertid ikke se at opplysningen i salgsprospektet er uriktig. Det synes å være korrekt at eiendommen store deler av året har mye sol, hvilket både kan bekreftes av selger og megler. Når opplysningen i prospektet ikke er spesifisert ytterligere i forhold til når på året det er solrikt, er det objektivt sett ikke gitt en uriktig opplysning om solforholdene. Eiendommen synes å være svært solrik sammenlignet med andre eiendommer.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet konkluderer med at opplysningen i salgsprospektet om solrik eiendom ikke utgjør en uriktig opplysning etter avhendingsloven § 3-8.

Sekretariatet kan heller ikke se at manglende sol på deler av vinterhalvåret utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. Det vises i den sammenheng til at det ikke er upåregnelig at eiendommer i Norge mister sol på vinteren. Slik sekretariatet ser det utgjør ikke skadeforholdet noe avvik mellom partenes avtale, og da heller ikke noe vesentlig avvik etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Sekretariatet konkluderer med at boligen ikke har mangel etter avhendingslovens regler.»

Ved brev datert 12.01.2014 ble Sekretariatets vurdering klaget inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**Bilag 11**)

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes vurdere om det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.