

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-031

1.2.2017

AmTrust Europe Limited

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

Uriktig opplysning om strømforbruk, utmåling av erstatning/prisavslag – avhl. §§ 3-8, 4-14 og 4-12.

En leilighet i Oslo kommune ble solgt "som den er" for kr 5.750.000 ved kjøpekontrakt av 9.2.16. Overtakelse fant sted den 1.3.16. Boligen var oppført i 1895. I mars 2016 avdekket kjøper at energiforbruket var høyere enn opplyst i salgsoppgaven. Kjøper anførte opplysningssvikt på selgers hånd i form av uriktig opplysning om årlig strømforbruk, jf. avhl. § 3-8. Det var opplyst om et årlig strømforbruk på ca. 10.000 KWh, det faktiske forbruket de siste tre år var ifølge strømlleverandøren for boligens anlegg 25-30.000 KWh årlig. Selskapet anførte at det var tvilsomt hvorvidt forholdet var egnet til å innvirke på avtalen. For å komme til en minnelig løsning tilbød selskapet kr 50.000, men uten å erkjenne ansvar. Nemnda kom til at det forelå mangel og tilkjente kjøper prisavslag pålydende kr 50.000.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 125.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i AmTrust Europe Limited.

Klagen til sekretariatet i Finansklagenemnda gjelder:

– uriktig opplysning om strømforbruk, utmåling av erstatning/prisavslag, jf. avhl. §§ 3-8, 4-14 og 4-12.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 5.750.000 ved kjøpekontrakt 9.2.16. Overtakelse var den 1.3.16.

I salgsdokumentasjonen utarbeidet i tilknytning til salget, fremgikk det at boligen var oppført i 1895. Videre at boligen hadde:

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G. Se energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

ENERGIFORBRUK: Ca. 10.000 kwh. Med et estimat på kr. 1 pr. kwh. utgjør dette ca. kr 10.000 pr. år. (Vil variere fra husstand til husstand).

I vedlagt energiattest i salgsoppgaven fremgikk det at:

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk

Kort tid etter overtakelse avdekket kjøper at energiforbruket etter 19 døgn hadde oversteget 2.000 KWh. Kjøper stilte da spørsmål ved hvorvidt salgsdokumentenes angivelse av årlig energiforbruk var korrekt. Kjøper fremla uttalelse fra kundebehandler BG fra strømlleverandør H som uttalte at:

Gjennomsnittlig forbruk for dette anlegget har vært mellom 25 000 – 20 000 KWh pr år i 3 år.

All den tid sekretariatet ikke fant selgers forbruk dokumentert på annet vis foruten om ovennevnte uttalelse, ble denne lagt grunn i den videre vurderingen av mangelsspørsmålet.

Selger forklarte at hun ikke hadde opplevd oppvarming av leiligheten som problematisk og stilte seg uforstående til kjøpers anførsler om at hennes opplyste forbruk skulle være feil.

Reklamasjon ble fremmet den 15.3.16. Selskapet avviste kravet den 27.4.16.

Kjøper anførte opplysningssvikt på selgers hånd, jf. avhl. § 3-8. Det var gitt en uriktig opplysning om årlig energiforbruk, da faktisk forbruk viste seg å overstige 10.000 KWh pr. år. Kjøper krevde prisavslag og erstatning pålydende kr 125.000, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet anførte prinsipalt at forholdet ikke hadde virket inn på avtalen all den tid salgsdokumentasjonens estimat var meget vagt angitt, samt at det var gitt opplysninger om energiklasse G. Selskapet fremsatte likevel tilbud om forliksoppgjør pålydende kr 50.000 med det formål å oppnå en minnelig løsning, og tilbudet ble opprettholdt som en subsidier anførsel i forhold til utmåling av prisavslag.

Finansklagenemnda Eierskifte begrunnelse

Salgsoppgavens opplysning om årlig forbruk på ca. 10.000 kwh stemmer ikke med opplysninger innhentet i ettertid fra nettselskapet om at historisk forbruk de siste tre årene før salget var 25-30.000 kwh. Det er ingen holdepunkter for endring i bruksmønster eller andre endrede forhold som kan forklare et så stort avvik. Det er uklart for nemnda hvor opplysningen om 10.000 kwh stammer fra, men det er ingen tvil om at opplysningen er uriktig. Den uriktige opplysningen medfører kjøpsrettslig mangel etter avhl. § 3-8 dersom den kan antas å ha virket inn på kjøpet. Selgeren har etter retts- og nemndspraksis bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på kjøpet. Det er ikke opplyst forhold som medfører at bevisbyrden kan anses oppfylt.

Klageren krever prisavslag som følge av mangelen. Mangelen lar seg ikke utbedre på fornuftig måte, og prisavslaget må utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd. Klageren krever kr 125.000, basert på en pris på ca. en krone pr. kwh, og dermed en årlig merkostnad på kr 15-20.000. Selskapet har tilbudt klageren kr 50.000, uten å erkjenne ansvar. Nemnda vil bemerke at prisavslaget må fastsettes skjønnsmessig, med utgangspunkt i de årlige merkostnadene, og under hensyn til den alminnelige usikkerheten om fremtidige forhold av betydning for forbruk av og kostnader til strøm. Nemnda vil også vise til at forbruket i salgsoppgaven er oppgitt med et omtrentlig, rundt tall, og at leiligheten i salgsoppgaven var gitt energikarakter G, noe som kan tilsi større kostnader til oppvarming. I FinKN-2013-467, hvor årlig merkostnad til energi var ca. kr 11.000, ble prisavslaget fastsatt til kr 50.000. Selv om årlig merkostnad er noe større i den saken som nå er til behandling, finner nemnda, under henvisning til det som er nevnt foran, ikke grunn til å fastsette et høyere prisavslag. Klageren tilkjennes etter dette skjønnsmessig kr 50.000, inkludert forsinkelsesrenter. Nemnda vil bemerke at beløpet ikke ville ha blitt annerledes om det ble fastsatt som erstatning etter § 4-14 i stedet for prisavslag etter § 4-12.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskifte konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Thomas Iversen og Cecilie Asak Oftedahl.