

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-085

27.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om fjernvarme – innvirkning? – avhl. § 3-8.

En leilighet i Oslo i bygning fra 1940 ble solgt "som den er" for kr 2,91 mill., og overtatt av kjøper 11.5.15. I verditaksten som forelå ved salget, var det opplyst at sentralfyren var "*tilkoblet fjernvarme*". I salgsprospektet ble det opplyst at oljefyring skulle byttes ut, og at fellesgjelden kunne øke som en følge av dette. Kjøper oppdaget at sentralfyren ikke var tilkoblet fjernvarmeanlegg, og har anført at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget. Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at opplysningen ikke har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 36.371, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selskapet etter kjøp av leilighet i Oslo fra 1940 som en følge av uriktig opplysning om tilkobling til fjernvarme, jf. avhl. § 3-8.

Det ble opplyst om følgende i salgsprospektet:

Oppvarming

Sentralfyring. Fyring er inkludert i fellesutgiftene.

...

Planlagte kostnader:

Oljefyring skal byttes ut. Det vil bli tatt opp på generalforsamling i mai hva den skal byttes ut med. Det må antas at fellesgjelden per leilighet vil øke som følge av dette.

I verditaksten ble det opplyst om følgende:

Sentralfyr. Tilkoblet fjernvarme

Selger krysset av for "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til forhold som kunne medføre økt husleie eller økte fellesutgifter.

Boligen ble solgt "*som den er*" for kr 2,91 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.4.15, og overtatt av kjøper 11.5.15.

Kjøper oppdaget at boligens sentralfyr ikke var tilkoblet fjernvarmeanlegg, og at kjøpers andel av kostnadene for tilkobling ville utgjøre kr 24.126.

Kjøper har anført at det er gitt en uriktig opplysning som har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Det er blant annet vist til at det ikke har betydning for mangelsvurderingen at det også ble opplyst at oljefyring skulle byttes ut, og at opplysningen om fremtidige kostnader var upresis.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag som tilsvarer kostnadene ved å erstatte manglende fjernvarmetilkobling, og økte kostnader i fem år, til sammen kr 36.371.

Selskapet har anført at opplysningen om at boligen var tilkoblet fjernvarme ikke har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd. Det er blant annet vist til at det ble gitt ulike opplysninger om sentralfyringen, at kjøper uansett ble varslet om fremtidige utgifter som en følge av utskifting av oljefyren, og at kjøpers andel av kostnadene utgjorde et lavt beløp.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Salgsoppgavens opplysninger om fyring er ikke entydige, og burde ha ført til spørsmål eller nærmere undersøkelser fra kjøpernes side før kjøpet. Salgsoppgaven opplyser om sentralfyring, at fyring er inkludert i fellesutgiftene, at oljefyren skal byttes ut, at det foreløpig er uklart hva som skal komme i stedet, og at fellesgjelden sannsynligvis vil øke som følge av utskiftingen. Verditaksten opplyser om sentralfyr, som er tilkoblet fjernvarme. Opplysningene er ikke egentlig motstridende, men de er i hvert fall egnet til å skape uklarhet om fyring og oppvarming. Opplysningen om tilkobling til fjernvarme er i seg selv uriktig. En uriktig opplysning kan etter avhl. § 3-8 medføre kjøpsrettslig mangel dersom det kan antas at den har virket inn på avtalen, for eksempel ved at kjøpesummen ville ha blitt en annen dersom det var gitt korrekt opplysning. I dommen i Rt. 2005 s. 1281 la Høyesterett til grunn at en uriktig opplysning ikke hadde virket inn på kjøpet, fordi det i salgsdokumentasjonen var andre opplysninger som kunne tyde på at den første opplysningen var uriktig. Selv om saksforholdet i saken for Høyesterett ikke er identisk med saksforholdet i den saken som nå er til behandling, mener nemnda at tankegangen i dommen langt på vei vil være på sin plass også her. Opplysningen om at oljefyren skulle byttes ut, skaper tvil om riktigheten av opplysningen om fjernvarme. Hvis det likevel tas utgangspunkt i at opplysningen om fjernvarme er uriktig, må det også tas i betraktning at kjøperne i salgsoppgaven uansett ble forespeilet økt fellesgjeld, og dermed også økte kostnader, som følge av at oljefyren skulle byttes. Ut fra sistnevnte opplysning fremstår det som tvilsomt at kjøpsavtalen ikke ville ha blitt inngått eller ville ha fått et annet innhold om opplysningen om fjernvarme ikke var blitt gitt. Om boligen er tilknyttet fjernvarme eller ikke, er neppe like viktig for kjøpsbeslutningen som størrelsen på kostnadene til fyring, og den sannsynlige fremtidige kostnadsøkningen som endring av fyringsanlegget vil innebære.

Nemnda er etter dette kommet til at den uriktige opplysningen om fjernvarme ikke kan ha virket inn på kjøpet. Det foreligger derfor ikke mangel etter avhl. § 3-8.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Hanne Klefstad, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.