

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-574

3.10.2017

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om inkludert internett — innvirket? — avhl. § 3-8 andre ledd.

En 2-roms leilighet fra 1898 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 4.485.887 inkl. fellesgjeld, og overtatt av kjøper 1.11.16. Det ble opplyst ved salget at de månedlige fellesutgiftene på kr 2.891 inkluderte internett. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at dette ikke stemte, og har anført at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget som har innvirket på avtalen. Selskapet avviste kravet og anførte at opplysningen ikke hadde innvirket på avtalen. Nemndas flertall konkluderte med at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 168.375.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av uriktig opplysning om inkludert internett, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en 2-roms leilighet oppført i 1898. I salgsprospektet ble boligen beskrevet som pen og meget attraktiv, og prisantydning var kr 3,4 mill. Det ble videre opplyst om følgende:

Faste, løpende kostnader

Kr 2 891,- Fellesutgifter som inkluderer:

Trappevask, nedbetaling av fellesgjeld, Get (tv og internett), felles forsikring mm.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,25 mill., i tillegg til andel av fellesgjeld på kr 235.887, ved kjøpekontrakt datert 14.10.16, og overtatt av kjøper 1.11.16.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at internett ikke var inkludert i felleskostnadene. Det ble fremlagt dokumentasjon som viste en månedlig kostnad på kr 449 for internett fra Get.

Kjøper har anført at det var gitt en uriktig opplysning ved salget som har innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Det ble vist til at størrelsen på felleskostnadene var av sentral betydning i vurderingen av en kjøpsbeslutning, og at opplysningen dermed klart måtte ha innvirket på avtalen.

Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 168.375, basert på en årlig merutgift på kr 5.388 (4 % kapitaliseringsrente, pluss 25 % skatt på renteinntekter).

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at en opplysning om at internett er inkludert i felleskostnadene ikke var kjøpsmotiverende eller hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd, og bl.a. vist til at internett ikke er en primæregenskap ved boligen. Selskapet har vist til at det rimeligste abonnementet fra en annen leverandør er på kr 297/mnd., og at en eventuell utmåling ved fem års botid gir et beløp uten neddiskontering på kr 17.820.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Salgsprospektet inneholder en uriktig opplysning om at internett fra Get er inkludert i de månedlige felleskostnadene på kr 2.891. En uriktig opplysning medfører en mangel etter avhl. § 3-8 dersom man kan gå ut fra at den har innvirket på avtalen. Selv om det etter retts- og nemndspraksis er selgeren som har bevisbyrden for at feilopplysninger ikke har virket inn, må nemnda ut fra sakens opplysninger gjøre seg opp en selvstendig vurdering av sannsynligheten for at den uriktige opplysninger kan ha innvirket. I saken er det opplyst at internett fra Get koster kr 449 pr måned, og salgsdokumentasjonen må forstås slik at det var internett fra Get som var inkludert i felleskostnadene.

Flertallet, Nygaard, Skramstad, Kvalshaug og Moss, har kommet til at kjøperens tilleggskostnader for internett er så vidt små at det er vanskelig å legge til grunn at feilopplysningen kan ha virket inn på kjøpet. Ved vurderingen må man se kostnadene i forhold til kjøpesummen på kr 4.485.887 (inkludert fellesgjeld). I FinKN-2015-394 kom nemndas flertall til at en uriktig opplysning om at bredbånd var inkludert i fellesutgiftene, ikke hadde virket inn på kjøpet. Kjøpesummen for boligen var kr 2,2 mill., og de årlige kostnadene til bredbånd var på kr 5.000 til kr 6.000. I FinKN-2017-458 kom nemndas flertall til at en uriktig opplysning om at internett var inkludert i fellesutgiftene, ikke hadde virket inn på kjøpet. Kjøpesummen for boligen var kr 4,5 mill., og de årlige kostnadene til internett var kr 3.600.

Flertallet har forståelse for at man ved budgivning på bolig kan ha behov for å regne nøye på kostnader for å unngå å tøyne grensen for sine økonomiske muligheter, men mener likevel at årlige tilleggskostnader på kr 5.400 neppe kan ha virket inn på avtalen slik denne saken ligger an.

Mindretallet, Asak Oftedal og Sørli, er av den oppfatning at man kan gå ut i fra at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det er selgeren som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på kjøpet, og etter mindretallets syn er bevisbyrden ikke oppfylt i denne saken.

Selv om det i denne saken er tale om relativt beskjedne merkostnader, finner mindretallet å legge avgjørende vekt på at man som kjøper av bolig i et presset boligmarked ofte vil finregne på sin tålegrense før budgivningen starter. Denne tålegrensen er avhengig av at man får konkret og riktig informasjon om løpende kostnader. Mindretallet er av den oppfatning at selv små endringer i de faste utgiftene kunne ha påvirket beslutningen om å by i første omgang, eller påvirket beslutningen om hvor langt kjøper var villig til å strekke seg i en budrunde.

Mindretallet erkjenner at merkostnadenes størrelse innebærer at vi befinner oss i et nedre sjikt av hva som reelt sett kan ha virket inn på avtalen. På bakgrunn av flertallets syn, foretar mindretallet ingen utmåling av prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).