

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-826

21.12.2017

Protector Forsikring ASA

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

Utmåling av prisavslag ved løpende kostnader — avhl. § 4-12.

En 1-roms leilighet på 21 m² i Lørenskog oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 1,85 mill., samt andel fellesgjeld på kr 73.736 ved kontrakt av 19.10.16. Det ble opplyst ved salget om månedlige fellesutgifter på kr 1.781, og at disse inkluderte bl.a. fyring og bredbånd. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at fellesutgiftene ikke inkluderte fyring og bredbånd, og anførte at det forelå en mangel som en følge av at det var gitt en uriktig opplysning. Selskapet erkjente mangelsansvar, men partene var uenige om hvordan et prisavslag skulle utmåles. Nemnda tilkjente kjøper et forholdsmessig prisavslag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 233.100, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmåling av kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringselskap som en følge av uriktig opplysning om fellesutgifter, jf. avhl. § 4-12.

Boligen er en 1-roms leilighet på 21 m² i Lørenskog oppført i 1956. I prospektet ble boligen beskrevet som et "*perfekt objekt for førstegangskjøpere*" og prisantydning ble angitt til kr 1,2 mill. Det ble opplyst om månedlige fellesutgifter på kr 1.781 som inkluderte:

Kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, energi/fyring, kabel-TV/bredbånd, snøbrøyting/strøing/feiing, vaktmestertjenester, renholdstjenester mm.

Under prospektets punkt "*andre faste kostnader*" ble det opplyst:

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt andre påløpte kostnader som ikke dekket av husleien.

Under punktet "*oppvarming*", ble det opplyst om:

Varmekabler i entre og på bad.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,85 mill., samt andel av fellesgjeld på kr 73.736, ved kjøpekontrakt datert 19.10.16, og overtatt av kjøper 3.11.16.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at hverken bredbånd eller fyring/oppvarming var inkludert i fellesutgiftene, og det ble reklamert til selskapet.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra borettslagets styreleder, hvor det ble oppgitt at internett ikke var inkludert i felleskostnadene, og at den aktuelle leiligheten ikke var tilknyttet fyringsanlegget. For de leilighetene som var tilkoblet det felles fyringsanlegget påløp en ekstra månedskostnad på kr 317.

Kjøper har vist til at det rimeligste bredbåndsabonnementet fra Telenor utgjorde en månedlig kostnad på kr 458.

Kjøper har anført at det ble gitt uriktige/mangelfulle opplysninger ved salget som innvirket på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 233.100 basert på en årlig merkostnad på kr 9.324, og en kapitaliseringsrente på 4 %. Kjøper viste til at dette engangsbeløpet med nevnte kapitaliseringsrente ville forrente seg med samme beløp som kjøpers merutgifter.

Kjøper har i hovedsak anført at denne såkalte "yield-metoden" måtte benyttes som et utgangspunkt for å beregne prisavslagets størrelse. Denne metoden ville være den matematisk korrekte modellen for å finne et engangsbeløp som inkluderte både løpende merkostnader i kjøpers botid, og boligens teoretiske verdiminus ved et videresalg. Kjøper viste til sammenligning til rettens beregning i TOSLO-2013-87656, og aksepterte at det skulle gjøres et skjønnsmessig fradrag fra dette utgangspunktet.

Selskapet anførte først at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, men har senere erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Selskapet anførte at et prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd måtte beregnes på bakgrunn av verditapet som en følge av en årlig merkostnad på kr 9.300 for fyring og bredbånd. Selskapet viste til at enkelte kostnader til elektrisk oppvarming måtte anses som en del av avtalen på bakgrunn av opplysningene ved salget, jf. avhl. § 3-1. Selskapet mente videre at det måtte ses hen til forventet botid, og at det ved en 1-roms leilighet på 21 m² tydelig markedsført som et førstegangskjøp måtte legges til grunn en forventet botid på ca. 3 år. De totale merkostnadene for kjøper utgjorde da kr 27.900, og selskapet mente at et verdiminus ved et eventuelt videresalg ville være marginalt. Selskapet viste til at FinKN-2015-379 gjaldt en enebolig, hvor årlige merkostnader naturligvis hadde en større og mer langsiktig betydning for kjøper. Selskapet mente at et korrekt prisavslag befant seg i størrelsesorden mellom kr 30.000 og kr 50.000.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet la til grunn at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Ved utmålingen av prisavslaget, viste sekretariatet til at nemnda i nyere nemndspraksis i liknende tilfeller hadde tilkjent kjøper et forholdsmessig prisavslag basert på verditapet, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Sekretariatet viste til at det årlige avviket i utgifter var omtrent like høyt i FinKN-2015-379, hvor nemnda tilkjente kjøper et prisavslag på kr 100.000. På bakgrunn av de momentene selskapet fremhevet, mente sekretariatet at et prisavslag i denne saken passende kunne settes til nærmere kr 50.000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det var ved salget gitt opplysninger om at felleskostnadene inkluderte blant annet utgifter til fyring og bredbånd, noe som ikke er korrekt. Selskapet har erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og nemnda legger det til grunn.

Spørsmålet er hvordan prisavslaget skal beregnes. Det er enighet mellom partene om at den årlige kostnaden for bredbånd og fyring vil være kr 9.300.

Nemnda ser det slik at det følger av nemndspraksis at prisavslaget skal utmåles etter hovedregelen i avhl. § 4-12 første ledd basert på hvor stor verdireduksjon eiendommen får når det gis riktige opplysninger om fellesutgiftenes størrelse, jf. FinKN-2015-379, FinKN-2016-331 og FinKN-2017-031. Det dreier seg i dette tilfellet om en ett-roms leilighet på 21 m², og det må legges til grunn at botiden vil være noe begrenset. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at andelseieren selv måtte besørge utgifter til eget strømforbruk, samt at det var varmekabler i entre og bad. På denne bakgrunn måtte kjøper følgelig forvente noen utgifter til oppvarming ut over det som ble dekket av felleskostnadene. Nemnda vil bemerke at prisavslaget må fastsettes

skjønnsmessig, med utgangspunkt i de årlige merkostnadene og under hensyntagen til den alminnelige usikkerhet om fremtidige forhold av betydning for felleskostnadenes størrelse. Kjøper tilkjennes etter dette skjønnsmessig et prisavslag på kr 50.000. Dette er for øvrig litt i overkant av hva det neddiskonterte beløpet ville være med en botid på fem år.

Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes fra 3.3.17.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van-der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).