

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2018-004

2.1.2018

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om fellesutgifter — motstridende opplysninger? — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En rekkehusleilighet fra 1983 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 3.350.000 ved kontrakt datert 8.5.15. Det ble opplyst i salgsdokumentene at borettslaget hadde innført individuell beregning av fjernvarme og forbruk av varmtvann, samt at det var fellesmåling av strøm. Videre ble det opplyst at fellesutgiftene blant annet inkluderte energi/fyring. Kjøper avdekket etter salget at utgifter til fjernvarme ikke var inkludert i fellesutgiftene, og at dette hele tiden hadde blitt fakturert selger direkte. Tilleggskostnaden for fjernvarme utgjorde kr 8.249 pr. år. Det ble anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avviste at det forelå en mangel, og anførte at opplysningen om kostnader til fjernvarme måtte sees i sammenheng med det øvrige informasjonsbildet som var gitt i salgsdokumentasjonen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 206.225, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av uriktige opplysninger om fellesutgifter, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Eiendommen er en rekkehusleilighet oppført i 1983. Verdi- og lånetakst utarbeidet i tilknytning til salget opplyste under punktet "*bebyggelsen*":

Borettslaget har innført individuell beregning av fjernvarme og forbruk av varmt vann samt at det er fellesmåling av strøm.

Prospektet opplyste under punktet "*oppvarming*":

Rekkehuset er hovedsakelig oppvarmet med radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmtvann kommer også fra fjernvarme. Borettslaget har innført individuell beregning av fjernvarme og forbruk av varmtvann, samt felles måling av strøm.

Videre under punktet "*økonomi*":

Fellesutgifter som inkluderer: kabel-TV, byggforsikring, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, energi/fyring, driftskostnader, vedlikehold, m.m.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.350.000, samt andel av fellesgjeld på kr 270.704, ved kjøpekontrakt datert den 8.5.15. Overtakelsen fant sted den 1.8.15.

I slutten av februar 2016 mottok kjøper faktura for fjernvarme fra Hafslund. Det viste seg at utgifter til fjernvarme ikke inngikk i fellesutgiftene. OBOS bekreftet i e-post til kjøper:

Fjernvarmen har gått direkte mellom andelseier og Hafslund i mange år. (...)

I våre megleropplysninger står følgende: Det er individuell måling for fjernvarme, avregning skjer ved fakturering direkte fra Hafslund fjernvarme.

Selger har forklart til selskapet at han hadde betalt fakturaene uten å stille spørsmål ved hvorvidt fjernvarme skulle ha vært inkludert i fellesutgiftene.

Kjøper har anført at det forelå en tilbakeholdt opplysning, jf. avhl. § 3-7. Selger måtte ha kjent til at fjernvarme ble fakturert i tillegg til øvrige felleskostnader. I tillegg forelå det en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, i det salgsdokumentene opplyste at felleskostnadene inkluderte energi og fyring. For å kunne betjene en årlig ekstrakostnad på kr 8.249 krevde kjøper et engangsbeløp på kr 206.225, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 25.3.17.

Selskapet har avvist at det forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at opplysningen om at kostnader til fjernvarme og varmtvann var inkludert i fellesutgiftene, måtte sees i sammenheng med det øvrige informasjonsbildet som var gitt i salgsdokumentasjonen, og ikke isolert sett. Når det både i prospekt og verdi- og lånetakst ble opplyst om at det ble gjort en individuell beregning av fjernvarme og varmtvann i den enkelte leilighet, kunne ikke kjøper forvente at utgifter til dette var inkludert i fellesutgiftene.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av uriktig opplysning om fellesutgifter, avhl. §§ 3-7 og 3-8. I salgsprospektet for leiligheten heter det under punktet "*økonomi*" at fellesutgiftene inkluderer blant "*energi/fyring*", noe som ikke er korrekt. Utgiftene til oppvarming i borettslaget i form av fjernvarme og bruk av varmt vann blir fakturert eieren av den enkelte leilighet etter forbruk.

Nemnda legger til grunn at selger ikke var klar over at de særskilte fakturarne han hadde betalt i sin eiertid, gjaldt oppvarming. Nemnda finner etter det opplyste ikke grunnlag for å anse selgeren for her å ha tilbakeholdt opplysning slik at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7.

Det er på det rene at det på dette punktet ble gitt en opplysning, som — lest isolert — må ansees som uriktig, jf. bl.a. FinKN-2017-826. Spørsmålet om det her foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 kommer imidlertid etter nemndas syn i en annen stilling når denne bemerkningen sees i sammenheng med det øvrige informasjonsbildet som fremgikk av salgsmaterialet. Nemnda viser til at det både i prospektet under punktet "*oppvarming*", og av verdi- og lånetaksten under punktet "*bebyggelse*", klart fremgår at det var individuell beregning av fjernvarme og varmtvann for den enkelte leilighet. Individuelle måleenheter for fjernvarme har som hovedhensikt å fordele kostnadene på de respektive leiligheter etter bruk. Det som her sies er derfor etter nemndas syn en klar indikasjon på at på at disse kostnadene ikke dekkes som en del av fellesutgiftene.

Nemnda har i lignende tilfeller — hvor det foreligger motstridende opplysninger — lagt til grunn at det er hva kjøper kunne forvente ut i fra det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for om det er gitt en uriktig opplysning iht. avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN-2012-330 og FinKN-2013-100. Opplysningsbildet i de nevnte sakene kan nok sies å ha fremstått som mer direkte uforenlig enn forholdet var i dette tilfellet. Nemnda er likevel bitt stående ved at kjøper på grunnlag av det samlede opplysningsbildet ikke med rimelighet kunne legge til grunn — uten å undersøke forholdet nærmere — at kostnadene til oppvarming ble dekket av fellesutgiftene, og det foreligger da ikke noen mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).