

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-506

13.7.2018

AmTrust Europe Limited

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

Uriktig opplysning om kommunale avgifter – avhl. §§ 3-8 og 4-12 første ledd.

En enebolig i Re kommune ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.8.16. Før overtakelsen ble det avdekket at de årlige kommunale avgiftene var høyere enn opplyst i prospektet. Bakgrunnen for økningen var at selger hadde innredet 2. etasje i boligen. Selger mottok ferdigattest for dette den 4.8.16. Den nye størrelsen på boligen førte til at eiendommen kom inn i en ny avgiftsklasse med høyere avgifter, og selger mottok faktura med ny avgiftsklasse den 17.8.16, etter at kjøpekontrakten ble inngått. Kjøper reklamerte til selskapet under henvisning til at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avviste ansvar, og anførte at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Nemndas flertall kom til at det forelå mangelsansvar for selskapet, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 194 740, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Foreliggende sak omhandler en enebolig oppført i 2007.

Innledningsvis i prospektet fremgikk det at de kommunale avgiftene var kr 17 094. Under overskriften "*Økonomi*" i prospektet, fremgikk det følgende:

Kommunale avgifter: 17 094 år

Kommunale avgifter og gebyrer vil utgjøre totalt ca. kr 17 094,- inkl. mva. pr. år. I dette inngår avgift for eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon, feiing og tilsyn. Beløpet er fordelt på fire terminer. Forfall 20.03, 20.06, 10.09, og 20.12.

Faste løpende kostnader: Av faste løpende kostnader har man: strøm, forsikring, renovasjon, kommunale avgifter, bredbånd, tv-lisens, velforeningsavgift osv.

I selgers egenerklæringsskjema, ble det krysset av for "*nei*" på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag om forhold vedrørende eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.8.16.

Etter avtaleinngåelsen fikk kjøper beskjed av selger om at de kommunale avgiftene var høyere enn oppgitt. Bakgrunnen for økningen var at selger i forkant av salget hadde innredet 2. etasje i boligen. Dette resulterte i en ny og høyere avgiftsklasse grunnet arealøkningen. Selger mottok ferdigattest for dette arbeidet 4.8.16, og ble først oppmerksom på økningen da han mottok første regning med nye satser den 17.8.16. Fakturaen fra kommunen gjaldt perioden 1.7.16 til 30.9.16.

Overtakelsen ble gjennomført den 30.9.16. I overtakelsesprotokollen ble følgende nedskrevet:

Kommunale avgifter er høyere enn oppgitt i salgsoppgaven. Sak opprettet gjennom boligkjøpforsikringen.

På vegne av kjøper, ble det fremsatt et spesifisert krav mot selskapet den 14.6.17, ca. 9 måneder etter overtakelsen.

Kjøper har i hovedsak anført at det er gitt en uriktig opplysning om størrelsen på de kommunale avgiftene i salgsprospektet, jf. avhl. § 3-8. Kjøper viste til at det avgjørende tidspunktet for vurderingen måtte være når boligen faktisk tilhørte en ny avgiftsklasse, og ikke hva som var fakturadatoen. Kjøper bestred at reklamasjonen var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19.

Selskapet har avvist kravet, og har prinsipalt anført at kjøper har tapt sitt krav på bakgrunn av ulovfestede passivitetsbestemmelser. Subsidiært anførte selskapet at opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Sekretariatets vurdering:

Etter sekretariatets vurdering, var reklamasjonen ikke gått tapt på bakgrunn av ulovfestede passivitetsbetraktninger, jf. bl.a. FinKN-2017-399. Slik sekretariatet forsto saken, forelå det ingen mangel etter avhl. § 3-8 ettersom opplysningen om kommunale avgifter var riktig på salgstidspunktet. Justeringen ble først gjennomført etter budaksept, og sekretariatet fant grunn til å stille spørsmål ved om det kunne foreligge en mangel etter avhl. § 3-1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Innledningsvis bemerker nemnda at den ikke kan se at kjøpers krav er tapt på grunn av passivitet. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, da denne også er dekkende for nemndas syn.

Det er på det rene at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at de kommunale avgiftene er kr 4 273 i kvartalet, noe som utgjør kr 17 092 årlig. Etter at det 4.8.16 ble utstedt ferdigattest for selgers arbeider i boligens andre etasje, noe som medførte at boligens areal av betydning for beregningen av de kommunale avgiftene økte, ble de kommunale avgiftene for perioden 1.7. til 30.9.16 beregnet til kr 6 091 i kvartalet (24 364 kroner i året), jf. faktura av 17.8.16. Nemnda kan ikke se at det fremgår av sakens dokumenter når kjøpers bud ble akseptert, men kjøpekontrakten er signert 15.8.16. Det er på det rene at opplysningen om størrelsen på de kommunale avgiftene ikke ble korrigert før avtaleinngåelsen. En samlet nemnd er kommet til at det er riktig å vurdere denne saken etter avhl. § 3-8, og at det er gitt en uriktig opplysning om størrelsen på de kommunale avgiftene.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved vurderingen av om den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

Finansklagenemnda Eierskiftes flertall, Nygaard, Sogn, Moss, Klefstad og Grannes, bemerker:

Flertallet er kommet til at det ikke er godtgjort at denne uriktige opplysningen ikke har virket inn på avtalen. Det vises i denne forbindelse til at det er selger som har bevisbyrden på dette punktet. For kjøpere flest er størrelsen på de årlige utgifter som knytter seg til eiendommen et moment av betydning for den pris man er villig til å gi – i alle fall når det dreier seg om et beløp i denne sakens størrelsesorden (kr 7 272 i året). Flertallet finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på at boligen ble kjøpt kr 150 000 over prisantydning. Det foreligger således etter flertallets syn en opplysningsmangel etter avhl. § 3-8 som gir kjøperen rett på et prisavslag.

Når det gjelder beregningen av prisavslaget, finner flertallet at dette må utmåles etter hovedregelen i avhl. § 4-12 første ledd basert på hvor stor verdireduksjon eiendommen får når det gis riktige opplysninger om avgiftens størrelse, jf. FinKN-2015-379. Det dreier seg i dette tilfellet

om en forholdsvis stor enebolig som vil kreve jevnlige utlegg til drift og vedlikehold, og på denne bakgrunn vil en opplysning om større kommunale avgifter neppe redusere verdien med mer enn kr 60 000. Flertallet har i denne forbindelse sett hen til nemndas avgjørelse nevnt over, hvor prisavslaget ble satt til kr 100 000 i en situasjon hvor de kommunale avgiftene var cirka kr 10 000 høyere enn oppgitt i salgsdokumentene. 2015-avgjørelsen gjaldt også en enebolig, og salgssummen var kr 3 790 000. Kjøper tilkjennes etter dette kr 60 000 i prisavslag.

I tillegg har kjøperen krav på forsinkelsesrenter da det i brev 14.6.17 er fremsatt krav om dette, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Mindretallet, Skramstad og Ebeltoft, bemerker:

Mindretallet har kommet til at den uriktige opplysningen ikke har innvirket på avtalen. Det vises i denne forbindelse særlig til at kjøper la inn bud på boligen før budrunden, og budet var kr 150 000 over prisantydning. Videre tok det ni måneder fra reklamasjonen, som ble inntatt i overtakelsesprotokollen, før kjøper kom tilbake til saken. Slik mindretallet ser det, foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Mia Ebeltoft (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).