

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-794

1.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Uriktige eller mangelfulle opplysninger om strømforbruk? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En halvpart av en tomannsbolig i Oslo ble solgt "som den er" for kr 4,01 mill. og overtatt av kjøper 27.11.17. I salgsprospektet var det opplyst at selger hadde et strømforbruk som tilsvarte ca. kr 7 400 per år. Kjøper mottok i januar 2018 en faktura på ca. kr 3 200 for strømforbruket i desember 2017. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om strømforbruket. Selskapet avslo kravet og viste bl.a. til at kostnader til nettleie kom i tillegg, samt at strømforbruket var oppgitt med et omtrentlig beløp. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag ca. kr 15 000 per år.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav som en følge av uriktig og ufullstendig opplysning om strømforbruk, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen ble oppført i 1955. I salgsprospektet ble boligens prisantydning satt til kr 3,95 mill. Videre fremgikk følgende:

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. kr 7.400,- pr. år.

Forut for visning, var kjøper i kontakt med selger på SMS vedrørende strømforbruket til garasje og varmekabler. Selger viste til at strømforbruket fremgikk av prospektet.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2014.

I SMS den 1.11.17 ba kjøper om at selger oversendte kopi av strømregninger fra januar til oktober 2017. Ifølge kjøper svarte ikke selger på forespørselen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,01 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.11.17 og overtatt av kjøper 27.11.17.

I SMS fra kjøper den 15.11.17 ble selger bedt om å oversende nummeret på strømmåleren. Kjøper har opplyst at heller ikke denne forespørselen ble besvart.

Ifølge udatert e-post fra strømselskapet, var forventet årsforbruk basert på kjøpers boligprofil 22 417 kWh i 2017.

Kjøper mottok en faktura fra strømselskapet av 9.1.18 på kr 3 193 for strømkostnader for desember 2017. Dette inkluderte strømforbruk, herunder fastbeløp på kr 59,90 per måned, nettleie og mva.

Kjøper reklamerte til selskapet den 23.2.18. Selskapet avslo kravet og viste til at det oppgitte strømforbruk var riktig, men at selger hadde mottatt en faktura for sluttoppgjør etter utflytting hvor kostnadene var noe høyere grunnet ny automatisk strømmåler.

Selskapet har oversendt kvitteringer/oversikt fra selgers nettbank på betalinger som selger gjorde til et annet strømselskap på mellom kr 341 og kr 1 468 for perioden 27.11.15 til 24.1.17.

Ifølge kjøpers beregninger hadde selger hatt et strømforbruk på kr 9 794 for perioden januar til september 2017. Om man la til beløpene for oktober til og med desember 2016, ble strømforbruket på kr 13 117.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel som følge av villedende opplysninger ved at det reelle forbruket var høyere enn oppgitt, samt at det ikke var opplyst at nettleien ble holdt utenfor. Han har vist til at han betalte kr 60 000 over prisantydning og anført at de totale driftskostnadene hadde stor betydning for hans interesse for boligen. Kjøper har fremsatt krav om erstatning/prisavslag på kr 15 000 per år.

Selskapet har avvist kravet og i hovedsak vist til at selgers strømforbruk var i henhold til det opplyste, jf. avhl. § 3-7. Selskapet har påpekt at forbruket ble angitt med cirka-beløp, samt at kostnader knyttet til nettleie kom i tillegg. Dersom man la til grunn at det forelå et avvik på noen tusen kroner slik kjøper hadde beregnet, kunne dette uansett ikke ha virket inn på avtalen da strømforbruk var individuelt.

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. Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger i henhold til avhl. § 3-7, og viste til at det var alminnelig kjent at bl.a. nettleie kom i tillegg til forbruk. Sekretariatet la videre til grunn at opplysningen om strømforbruket var riktig, og det forelå dermed heller ingen mangel etter avhl. § 3-8. Forutsatt at opplysningen var uriktig, la sekretariatet til grunn at innvirkningskriteriet uansett ikke var oppfylt, jf. FinKN-2016-110.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter enten avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Kjøper har anført at det i salgsdokumentasjonen er gitt uriktige opplysninger om selgers strømforbruk. Ved salget var det opplyst at selgers strømforbruk var cirka kr 7 400 per år. Det var ikke presisert at kostnadene til nettleie kom i tillegg. Som sekretariatet, har nemnda forståelse for at det fra kjøpers ståsted var ønskelig at det uttrykkelig var opplyst at utgifter til nettleie kom i tillegg til det faktiske strømforbruket. Det må imidlertid legges til grunn som alminnelig kjent at nettleie kommer i tillegg til strømforbruk, og nemnda kan ikke se at det er gitt ufullstendige opplysninger ved kjøpet. Etter nemndas syn foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Slik saken er opplyst for nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort fra kjøpers side at det er gitt uriktige opplysninger om selgers kostnader til strøm. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).