

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-178

6.3.2019

Protector Forsikring ASA

WA - Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eigedom (avh.l.)

Uriktig opplysning om felleskostnader – varmtvann og strøm – utmåling – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En selveierleilighet i Oslo oppført i 2012 ble solgt "som den er" for kr 12,5 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.18. Det var opplyst i salgsdokumentene at fellesutgiftene var på kr 4 979 per mnd. inkludert varmtvann, og at strøm utgjorde ca. kr 2 500 per kvartal. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at varmtvann ikke var inkludert i fellesutgiftene, og at strømutfgiftene var høyere enn opplyst. Selskapet avviste kjøpers mangelskrav, og viste til at opplysningene ved salget var motstridende, slik at kjøper ikke kunne stole på disse. Forholdet hadde uansett ikke innvirket på kjøpsavtalen. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 380 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av uriktige opplysninger om kostnader til varmtvann og strømforbruk, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en selveierleilighet i Oslo oppført i 2012.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Faste, løpende kostnader

Kr 4 979,- pr. Mnd.

Fellesutgifter som inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikring, garasje plass, kabel TV, renhold, forretningsførsel og daglig drift.

Strøm, ca kr 2 500,- pr. kvartal. Eiendomsskatt utgjør kr 9 312,- for 2017.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter. Selger er ikke kjent med planer om ekstraordinære tiltak som vil kunne medføre endringer i fellesutgifter.

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende om fellesutgiftene:

Andel av fellesutgifter er for tiden kr 4 979 pr. mnd.

Kommunale avgifter, felles forsikring, varmt vann, garasje plass, kabel TV, renhold, forretningsførsel og daglig drift er inkludert i beløpet.

Selger hadde svart "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til "*vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12 500 000, og overtatt av kjøper 1.9.17.

Kjøper fikk på sameiermøte vite at kostnadene ved strøm og varmtvann var høyere enn de hadde fått opplyst i salgsdokumentene, og reklamerte til selskapet. Varmtvann var ikke inkludert i felleskostnadene. Strømforbruket til selger hadde vært høyere enn det kjøper hadde fått opplyst.

Kjøper fremla en e-post fra Hafslund datert 22.2.18, hvor det blant annet fremgikk:

Hafslund har dessverre ingen mulighet til å opplyse om forbruket til andre enn kunden selv. Det vil si at vi ikke kan utgi informasjonen du etterspør, og da heller ikke informasjon om hvem som var strømlleverandøren.

Beregnet årlig strømforbruk er satt til 21 180 kWh, og jeg kan se at det har vært tilnærmet likt de siste årene. Det vil si at forbruket du har fått oppgitt ser ut til å være en god del lavere enn det vi har notert.

Kjøper beregnet et samlet økonomisk tap i en antatt botid på 20 år som en følge av de uriktige opplysningene på kr 440 000, som neddiskontert utgjorde krav om prisavslag på kr 380 000. Kjøper fremla bl.a. priser for nettleie, faktura fra strømselskap, og beregning over forventet gjenstående levetid fra SSB.

I brev datert 7.5.18 fremsatte selskapet tilbud om en minnelig løsning på kr 70 000. Kjøper fremsatte tilbud om en minnelig løsning i brev datert 10.6.18 på kr 350 000.

Kjøper har i hovedsak anført at selgerne må ha visst om forholdene hva gjaldt varmtvann og strøm, ettersom de hadde betalt for begge delene den tiden de bodde der. Det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper viste til at manglene ville ha økonomiske konsekvenser i mange år fremover, og at tapet var godt begrunnet og dokumentert.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8 vedrørende varmtvann. Det var gitt motstridende opplysninger, slik at kjøper ikke kunne stole på opplysningen i tilstandsrapporten. Hva gjaldt opplysningen om strømforbruk, anførte selskapet at denne ikke hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd. Selskapet viste bl.a. til FinKN-2018-794 og FinKN-2017-574.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at de uriktige opplysningene utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN-2016-110, FinKN-2013-510 og LB-2014-32177. Kjøper ble tilkjent et prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 100 000, jf. bl.a. FinKN-2017-031 og FinKN-2015-379.

Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering, og opprettholdt sitt krav på kr 380 000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-8 foreligger det en mangel dersom det ved salget er gitt objektivt sett uriktige opplysninger. Mangelsansvar forutsetter at det er gitt en uriktig opplysning som fremstår som konkret og spesifisert, som kjøper hadde grunn til å stole på, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Videre er det et vilkår at en kan gå ut fra at den ufullstendige eller uriktige opplysningen har virket inn på avtalen eller dens innhold.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 både for opplysningen om varmtvann og for opplysningen om strøm. Nemnda tiltrer dette, og viser i sin helhet til sekretariatets drøftelse.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningene har virket inn på avtalen eller dens innhold, har sekretariatet uttalt følgende:

Opplysningen om at varmtvann var inkludert i felleskostnadene, har blitt ansett av nemnda som en "kjerneegenskap", som i utgangspunktet vil kunne ha større betydning for en alminnelig kjøper. Se f.eks.

FinKN-2015-394, jf. også mindretallet i FinKN-2016-110. Sekretariatet vil for sin del vise til at det ikke er uvanlig at eiendomsmeglere inntar en opplysning om inkludert varmtvann i selve overskriften i finn-annonsen ved markedsføringen før et salg. Dette tilsier etter vårt syn at i det minste eiendomsmeglere er av den oppfatning at en slik opplysning generelt sett må antas egnet til å motivere ved en kjøpsbeslutning. At en uriktig opplysning om strømforbruk har innvirket på kjøpsavtalen er lagt til grunn av nemnda i flere saker, se hhv. FinKN-2017-826, FinKN-2017-031 og FinKN-2013-467.

Nemnda tiltrer også dette. Det foreligger dermed en mangel etter avhl. § 3-8 for disse to forholdene.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag, jf. avhl. § 4-12, er nemnda enig med sekretariatet at en beregning med utgangspunkt i faktiske kostnader over et hypotetisk tidsrom er beheftet med en rekke usikkerhetsmomenter. Nemnda er derfor enig med sekretariatet i at det bør utmåles et forholdsmessig prisavslag basert på verditapet etter avhl. § 4-12 første ledd, og at dette skjønnsmessig kan fastsettes til kr 100 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant)