

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-548

1.7.2019

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om fellesutgifter til garasjeplass – innvirkning – avhl. § 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 1898/2004 ble solgt "som den er" for kr 14,8 mill. og overtatt av kjøper 7.9.17. I prospektet fremgikk det at eier betaler "årlig kr 5 627" i felleskostnader for to parkeringsplasser. Kjøper mottok etter overtakelsen flere fakturaer for garasjeplassene som tilsammen utgjorde kr 13 392 årlig. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Selskapet avviste ansvar med henvisning til at opplysningene ikke hadde virket inn på avtalen. Nemndas flertall kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 77 670, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under boligselgerforsikringen som følge av en uriktig opplysning om utgifter til to garasjeplasser, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1898/2004.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Parkering

2 stk. garasjeplasser i garasjeanlegget S. Garasjer AS (nr. 24 og 25) inngår i kjøpesummen. Garasjeplassene kan fritt omsettes ved behov. Garasjeanlegget ligger like ved eiendommen og har adresse S4. Eier betaler samlet kr 470,- i felleskostnader for P-plassene, årlig kr 5.627,- (2016).

...

Fellesutgifter

4 745 pr. mnd. (bolig + garasje) ... fellesutgifter garasjeplassene (kr 470,-). Merk: Fellesutgifter til garasjeplassene (eksternt selskap) betales samlet en gang per år.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 14 800 000 ved kjøpekontrakt datert 7.6.17. I kjøpekontrakten fremgikk følgende om fellesutgiftene til parkeringsplass:

Fellesutgifter for garasjeplassene utgjør p.t. kr 470,- per mnd.

Boligen ble overtatt av kjøper den 7.9.17.

Kjøper mottok i april 2018 en faktura fra S. Garasjer på kr 7 500, og betalte ifølge kjøper i den tro at det var en naturlig justering av felleskostnadene. I juli samme år mottok kjøper faktura for betaling av felleskostnader for parkering fra S4, på til sammen kr 5 892. Kjøper fikk etter kontakt med styreleder og selger kunnskap om at kjøper i likhet med den tidligere eieren måtte betale avgift til S. Garasjer AS og felleskostnader til S4. Årlige kostnader for garasjeplassene utgjorde til sammen kr 13 392. Dette var kr 7 767 mer enn selger hadde oppgitt ved salget.

Kjøper har anført at selger har gitt en uriktig opplysning vedrørende utgifter til parkeringsplassene som har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har vist til at tilgang til rimelig parkeringsplass var et viktig moment ved kjøp av bolig i sentrale strøk, og at kostnaden som oversteg selgerens opplysninger over tid vil være betydelig. Ved beregningen av kravets størrelse har kjøper anført at utregningen måtte skje med et utgangspunkt i at kjøper ville bli boende i leiligheten 10 år fremover i tid, da leiligheten var godt egnet for en familie å bo i over lang tid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 77 670, basert på en årlig meravgift på kr 7 767, pluss forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 2 regnet fra 20.10.18.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at den uriktige opplysningen ikke hadde hatt noen innvirkning på kjøpsbeslutningen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Vedrørende beregning av kravets størrelse anførte selskapet at det ikke var grunnlag for en utregningsmodell på 10 år, og at utregningen måtte gjøres med utgangspunkt i SSBs tall om gjennomsnittlig botid i Oslo på 5 år. Kravets størrelse vil da være kr 38 835, som utgjorde en ekstrakostnad på 0,26 % av kjøpesummen. Ekstrakostnaden vil klart ikke ha hatt en innvirkning på kjøpet, også på bakgrunn av leilighetens attraktive beliggenhet og øvrige kvaliteter.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold, og la til grunn at de uriktige opplysningene om parkeringskostnadene hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN-2019-178 og LB-2014-32177.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sakens sentrale spørsmål er om de uriktige opplysningene om parkeringskostnadene har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8.

Utgangspunktet i rettspraksis (jf. særlig Rt. 2003 s. 612) og praksis fra nemnda (jf. særlig FinKN-2011-422) er at selger har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn, dog slik at det etter en konkret helhetsvurdering kan tenkes å foreligge spesielle forhold som innebærer at det likevel må anses sannsynliggjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Opplysningens art og karakter vil her kunne være sentrale momenter, i tillegg vil utbedringskostnadene komme inn. Et lavt beløp eller lave utbedringskostnader er imidlertid i seg selv ikke avgjørende. Det er opplysningssituasjonen på salgstidspunktet som er avgjørende: Selv om mangelsbeløpet etter overtakelsen viser seg å være relativt begrenset, er det avgjørende om opplysningen før budaksept i akkurat dette tilfellet ville skapt en usikkerhet for kjøper som var egnet til å virke inn på avtalen.

De ekstra utgiftene til parkeringsplass utgjør ca. 0,26 % av kjøpesummen, eventuelt 0,52 %, dersom kjøpers beregningsmodell med ti års botid legges til grunn. Nemnda mener isolert sett at det lave beløpet med tyngde taler imot at innvirkningskriteriet er oppfylt i denne saken. Samtidig er nemnda enig med sekretariatet at det må foretas en helt konkret vurdering der også andre momenter får betydning. Sekretariatet har på dette punkt bl.a. vist til følgende:

Den uriktige opplysningen gjaldt de løpende utgiftene til parkeringsplass for en sentral leilighet. Ved kjøp av leilighet, særlig der leiligheten ligger i sentrale strøk hvor parkering i nær tilknytning til bolig gjerne kan være en mangelvare, er det klart at tilgang til parkering er av betydning for beboere. Tilgang til parkering vil spille en rolle for boligens tilgjengelighet, og vil dermed ha betydning for boligens attraktivitet på markedet. At parkeringstilgang i seg selv er et forhold som ofte vil ha innvirkning på kjøpet, fremgår bl.a. av FinKN-2018-108 og FinKN-2017-346. Til tross for at disse avgjørelsene omhandlet uriktige opplysninger om selve tilgangen til eksklusiv parkeringsplass, viser disse at tilgang til parkeringsplass generelt er opplysninger som vil virke kjøpsmotiverende, være det seg uriktige opplysninger om fysisk tilgang til eller omfang av utgifter tilknyttet parkeringsplassen.

At det er sannsynlig at slike løpende kostnader vil være av betydning for kjøper fremgår bl.a. også av FinKN-2019-178. Avgjørelsen omhandlet en bolig solgt til kr 12 500 000, og tvisten gjaldt uriktige opplysninger i salgsoppgaven vedrørende utgifter til varmtvann og strøm. Nemnda tilsluttet seg sekretariatets drøftelse, som med henvisning til LB-2014-32177 uttalte:

" Sekretariatet vurderer etter dette at det er sannsynlig for at en kjøper vil være interessert i hvilke månedlige kostnader som påløper i utgifter til boligen. "

Hva gjelder mangelens omfang, vil de faktiske årlige utgiftene overskride opplyste utgifter med kr 7 767, som vil utgjøre en merverdi på 138 % i forhold til oppgitt pris. Dette er klart en betydelig økning i de løpende utgiftene i forhold til hva kjøper kunne forvente ut fra salgsoppgave og kjøpsavtalen. Denne utgiften vil gjennom årene bygge seg opp til en betydelig sum, som vil få betydning for den alminnelige kjøper.

Ses utgiftene opp mot boligens kjøpesum på kr 14 800 000, kan de ekstra utgiftene imidlertid synes å utgjøre liten økonomisk forskjell for kjøper. At leilighetens beliggenhet og kvaliteter er attraktive, tilsier likevel ikke at kjøper er ukritisk til avtalens vilkår, eller at selger skal stå ansvarsfri for uriktige opplysninger av mindre verdi.

Nemnda slutter seg i stor grad til dette, men har i den videre vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Kvalshaug og van der Lagen-Larsen – bemerk:

Flertallet bemerk at den aktuelle boligen har et ikke helt ubetydelig særpreg, med en svært ettertraktet beliggenhet og spesielt attraktiv fjordutsikt. Flertallet viser videre til at en uriktig opplysning om *størrelsen* på utgiftene til parkering er noe helt annet enn uriktige opplysninger om *tilgang* til parkering. Sistnevnte vil normalt i større grad tale for innvirkning på avtalens innhold. Endelig viser flertallet til at det normalt kun er påløpte og påregnelige kostnader som eventuelt kan kreves dekket av selger under et mangelskrav. Stipulering av både fremtidig beløp og en botid på ti år, slik det er gjort i denne saken, er beheftet med flere usikkerhetsmomenter. Det er etter flertallets syn ikke åpenbart at selger skal bære risikoen for det fulle beløp som kjøper her har krevd. Etter en samlet vurdering har flertallet kommet til at innvirkningsvilkåret i dette tilfellet ikke kan anses oppfylt. Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Mindretallet – bestående av Hafnor og Sørli – bemerk:

Mindretallet er av den oppfatning at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det er selgeren som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på kjøpet, og etter mindretallets syn er bevisbyrden ikke oppfylt i denne saken.

Selv om det i denne saken er tale om relativt beskjedne merkostnader, finner mindretallet å legge avgjørende vekt på at man som kjøper av en bolig i et presset boligmarked ofte vil finregne på sin tålegrense før budgivningen starter. Denne tålegrensen er avhengig av at man får konkret og riktig informasjon om løpende kostnader. Mindretallet er av den oppfatning at selv små endringer i de faste utgiftene kunne ha påvirket beslutningen om å by i første omgang, eller påvirket beslutningen om hvor langt kjøper var villig til å strekke seg i en budrunde, og at dette også vil gjelde for kjøpsterke boligkjøpere. Mindretallet slutter seg her til følgende uttalelse fra sekretariatet: "*(a)t leilighetens beliggenhet og kvaliteter er attraktive, tilsier likevel ikke at kjøper er ukritisk til avtalens vilkår, eller at selger skal stå ansvarsfri for uriktige opplysninger av mindre verdi*". Mindretallet er videre av den oppfatning at i det i tillegg til de løpende merkostnadene, må tas i betraktning at kjøper ved et eventuelt videresalg må gi korrekte opplysninger om de faktiske årlige utgiftene. På bakgrunn av flertallets syn, foretar mindretallet ingen utmåling av prisavslag.

Avgjørelsen avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).