

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-610

28.8.2019

AmTrust Europe Limited

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

Uriktige opplysninger om kommunale avgifter – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Oslo fra 1990 ble solgt "som den er" for kr 5,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.2.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at de årlige kommunale avgiftene var kr 6 795 høyere enn opplyst i prospektet. Før salget var det opplyst fra kommunen overfor megler at størrelsen på de kommunale avgiftene var usikre, og ikke ville bli ferdig beregnet før 1.3.18. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at eiendomsskatten for inneværende år ikke ble fastslått før etter kontraktsinngåelsen. Spørsmålet var om kjøper skulle fått opplyst om usikkerheten rundt de kommunale avgiftene, og om opplysningene hadde virket inn på avtalen. Nemndas flertall kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav på prisavslag kr 135 900, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers boligselgerforsikringsselskap som en følge av mangelfull og uriktig opplysning om kommunale avgifter, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Eneboligen i Oslo ble oppført i 1990. I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Kommunale avgifter: 10.996,- år

Primær formuesverdi: 1.263.648,- for år 2016

Eiendomsskatt:

Bystyret har vedtatt å innføre eiendomsskatt på 3 promille i Oslo fra 2016 på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 850 000 ved kjøpekontrakt datert 23.2.18, og overtatt av kjøper 6.4.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at de kommunale avgiftene var høyere enn det som var opplyst i salgsdokumentene. Kjøper mottok faktura på kr 4 447 fra Oslo kommune med forfall 25.5.18. Fakturaen gjaldt kommunale avgifter og eiendomsskatt 2. termin. Kjøper mottok videre faktura med forfall 27.8.18 på kr 4 500, som gjaldt kommunale avgifter og eiendomsskatt 3. termin.

Kjøper tok kontakt med kommunen og fikk svar per e-post datert 25.9.18:

Jeg viser til deres henvendelse av 14.09.2018 og forespørsel om dokumentasjon omkring hva som har vært vist ute på meglertjenesten til Kemnerkontoret pr 4. januar 2018.

(...)

Vi nevnte vel at det rundt årsskiftet legges ut tekstlige beskrivelser på forsiden av MeglerWeb som beskriver at kommunale avgifter (og eiendomsskatt) for det kommende året vil være mangelfulle på grunn av at

kommunen helt i begynnelsen av året foretar reberegning av alle gebyrer i henhold til bystyrets vedtak av medio desember året før – samt resultatet av forrige års vannmåleravregning.

Det viser seg dog at det er noen begrensninger på selve historikken i på rene tekstbeskrivelser i webportalen/rammeverket. Tekstboksene som inneholder driftsmeldingene holder på 5 versjoner tilbake i tid. Og det har vært noen bevegelser på driftsmeldingene i begynnelsen av året. Den tidligste versjonen vi har tilgjengelig er fra 15. januar – og dette er da den driftsmeldingen som gir meglere *klarsignalet* på at gebyrene er ferdigberegnet – altså at tallene skal være klare for det kommende året.

Det nærmeste vi foreløpig kommer er at dere må ta vår beskrivelse på at det i forkant av dette igjen da lå en slik driftsmelding som nevnt over pr 4. januar.

Kommunen la ved utskrift av MeglerWeb hvor det blant annet fremgikk:

15.01.2018: KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2018 ER FERDIG BEREGNET OG VISES I MEGLERWEB.

FOR EIENOMSSKATT VIL GRUNNLAGET FØRST VÆRE KLART VED UTSKRIVING AV NYE SKATTESEDLER FOR 2018 PR 1. MARS.

Kjøper anførte i hovedsak at det ble gitt en uriktig opplysning om de kommunale avgiftene ved eiendommen, jf. avhl. § 3-8. Megler hentet informasjon om de kommunale avgiftene den 4.1.18, da det fortsatt var opplyst på MeglerWeb at avgiftene enda ikke var ferdig beregnet. Kjøper måtte kunne forvente at megler foretok fullstendige undersøkelser vedrørende kommunale avgifter. Faste løpende utgifter ved en bolig var opplysninger som en kjøper måtte forvente å få. Det er tale om en ekstrautgift på kr 566 per måned, altså kr 6 795 per år. Kjøper krevde prisavslag på kr 135 900, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det ble krevd forsinkelsesrente fra 30 dager etter fremsatt påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke ble gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. I Oslo kommune var det slik at eiendomsskatten for inneværende år ble skrevet ut innen den 1. mars samme år. Eiendomsskatten var flytende og ville variere fra år til år, noe det ble forutsatt at kjøper var kjent med. Frem til riktig beregning forelå 1.3.18, altså etter kontraktinngåelsen, samsvarte kommunale avgifter med beløpet opplyst i salgsoppgaven. Det var kjøper som måtte bære risikoen for om kommunale avgifter eller eiendomsskatt forandret seg etter dette tidspunktet. Selskapet anførte videre at opplysningen ikke ville ha virket inn på avtalen, og at kjøpers prisavslag uansett var beregnet for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant at selger gjennom megler hadde misligholdt opplysningsplikten etter avhl. § 3-7, men kom til at de årlige merkostnadene ikke hadde virket inn på avtalen, jf. bl.a. FinKN-2017-574 og FinKN-2015-394.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da det i salgsdokumentene var gitt uriktige opplysninger om de kommunale avgiftene. I prospektet var det opplyst at de kommunale utgiftene var kr 10 996 per år, mens det korrekte beløpet er kr 17 791 per år – altså en differanse på kr 6 795.

En samlet nemnd viser til at etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få. Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning om eiendommen. Det er også et vilkår etter begge bestemmelser at eventuelle tilbakeholdte eller uriktige opplysninger har innvirket på kjøpsavtalen. Videre er det slik at selger identifiseres med megler, som etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd nr. 9 og nr. 11 plikter å fremskaffe

opplysninger om "*verdien ved skattefastsettingen og offentlige avgifter*" samt "*spesifikasjon over faste løpende kostnader*".

Nemnda deler sekretariatets vurdering om at måten opplysningene om de kommunale avgiftene fremkommer, er noe uklar. Det er usikkert om det oppgitte beløpet på kr 10 996 årlig viser til hva som må forventes å påløpe av kommunale avgifter fremover, eller om beløpet tilsvarer hva som ble betalt foregående inntektsår.

Nemnda siterer videre fra sekretariatets vurdering:

Sekretariatet har forståelse for at kjøper forsto det slik at det var tale om kostnader som ville påløpe i tiden fremover. Dersom megler mente å gi opplysninger om hva som var betalt tidligere år, måtte dette etter sekretariatets vurdering opplyses om. Hvorvidt opplysningene var uriktige, jf. avhl. § 3-8 er derfor noe uklart for oss.

Sekretariatet er enige med selskapet i at det var en mulighet for at eiendomsskatten kunne omreguleres, noe kjøper ikke kunne regne med å bli opplyst om, da dette må antas å være allment kjent. Imidlertid hadde kjøper grunn til å regne med å få opplyst at størrelsen på de kommunale avgiftene var usikre, ettersom det var opplyst hos kommunen at eiendomsskatten faktisk skulle beregnes på nytt innen 1.3.2018. Vi har derfor under noe tvil kommet frem til at selgers opplysningsplikt er misligholdt ved identifikasjon med megler, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, bemerker nemnda at det ut fra opplysningene i prospektet er noe uklart om de oppgitte kommunale avgiftene også omfatter eventuell eiendomsskatt. Uansett er det på det rene at de opplysningene som ble innhentet av megler, var usikre da kommunens beregninger for det aktuelle inntektsåret ikke var ferdigstilt. Det var i salgsdokumentasjonen ikke opplyst om denne usikkerheten. Nemnda har – som sekretariatet – under noe tvil kommet til at selgers opplysningsplikt er misligholdt ved identifikasjon med megler, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall i vurderingen av om den ufullstendige opplysningen kan ha virket inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7.

Flertallet – bestående av Nygaard, Hødnebo og Bones – bemerker:

Flertallet viser innledningsvis til at det er selger som har bevisbyrden for at den ufullstendige opplysningen ikke har virket inn på kjøpsavtalen. Sekretariatet kom etter en grundig gjennomgang av nemndspraksis til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt i denne saken. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Det kunne utledes av ovennevnte nemndspraksis at ca. kr 6 000 i merkostnader kan synes å skissere en viss terskel for innvirkningsvilkåret. Imidlertid uttaler nemnda i FinKN-2017-458 at man må se kostnadene i forhold til boligens kjøpesum. I FinKN-2017-458 og FinKN-2017-574 var kjøpesummen kr 4 500 000, mens den i FinKN-2018-506 var kr 4 100 000.

Det var kun i FinKN-2018-506 at kjøper fikk medhold i at merkostnader på kr 7 272 hadde innvirket på kjøpsavtalen. Til sammenligning var merkostnadene i vår sak på kr 6 792 og ligger derfor noe lavere enn i FinKN-2018-506. I tillegg ble boligen i vår sak solgt for en klart høyere kjøpesum på kr 5 850 000. Det kan derfor ikke uten videre trekkes paralleller mellom disse to sakene.

Til sammenligning fikk ikke kjøper medhold i at årlige merkostnader på mellom kr 5 000 og kr 6 000 hadde innvirket på kjøpsavtalen til en bolig som ble solgt for kr 2 200 000 (i FinKN-2015-394). På denne bakgrunn finner sekretariatet det vanskelig å gi kjøper medhold i at mislighold av opplysningsplikten har innvirket på kjøpsavtalen, da merkostnadene sett opp mot kjøpesummen er for lave.

Flertallet slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og har som sekretariatet kommet til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Det må, etter flertallets syn, anses allment kjent at de kommunale avgiftene og eiendomsskatten kan variere fra det ene året til det andre. Flertallet har

forståelse for at man ved inngivelse av bud på en bolig kan ha behov for å regne nøye på kostnader sett opp mot sin økonomi, men mener likevel at en årlig merkostnad på kr 6 795 ikke har virket inn på kjøpsavtalen slik denne saken ligger an.

Flertallet har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Mindretallet – bestående av Sørli og Klefstad – bemerker:

Mindretallet er av den oppfatning at den ufullstendige opplysningen har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det er selgeren som har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke har virket inn på kjøpet, og etter mindretallets syn er bevisbyrden ikke oppfylt i dette tilfellet.

Selv om det i denne saken gjelder en kostnad som kan variere fra det ene året til det andre, finner mindretallet å legge avgjørende vekt på at økningen går langt utover hva som kan betegnes som vanlig prisstigning. Mindretallet viser dessuten til at en som kjøper av bolig i et presset boligmarked ofte vil finregne på sin tålegrense før budgivningen starter. Denne tålegrensen er avhengig av at en får så fullstendig informasjon som mulig om løpende kostnader, herunder opplysning om usikkerhetsmomenter som måtte foreligge. Mindretallet er av den oppfatning at selv små endringer i de faste utgiftene kan 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 kjøpersterke boligkjøpere. Mindretallet viser dessuten til at det må tas i betraktning at kjøper ved et eventuelt videresalg må gi korrekte opplysninger om de faktiske årlige utgiftene.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).