

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-878

13.11.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Uriktige opplysninger om fellesutgifter – utmåling – avhl. § 4-12.

En leilighet i Sarpsborg oppført i 1950 ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill., og overtatt av kjøper den 10.8.18. Det var i salgsoppgaven og annonse på nett opplyst at kommunale utgifter var inkludert i de månedlige felleskostnadene. Kjøper avdekket etter overtakelsen at de kommunale avgiftene ikke ble dekket av fellesutgiftene, noe som medførte en ekstra årlig merkostnad på kr 8 606. Selskapet avviste først ansvar, men fremsatte deretter et forlikstilbud til kjøper på kr 50 000. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag i tråd med selskapets tilbud.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag på kr 150 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktige opplysninger om fellesutgifter, jf. avhl. § 4-12.

Boligen er en leilighet i Sarpsborg kommune oppført i 1950.

I salgsprospektet ble det gitt følgende opplysninger:

Fellesutgifter kr 2 800 pr. mnd

(...)

Kommunale avgifter

Kr 8 606 pr. år

Inkluderer eiendomsskatt.

(...)

Felleskostnader

Kr 2 800 pr. mnd. Inkluderer: Renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter, felles strøm, gartnertjenester, kabel TV, byggningsforsikring og vedlikehold. Det innbetales i tillegg kr 1 000 pr. mnd som forskuddsbetaling til oppvarming.

(...)

Tillegg

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

I salgsannonse på Finn.no datert 30.4.18 fremgikk følgende om felleskostnadene og de kommunale avgiftene:

Kommunale avg. Kr 8 606

Felleskost/mnd.kr 2 800

(...)

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer: Renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter, felles strøm, gartner tjenester, kabel TV, byggningsforsikring og vedlikehold. Det innbetales i tillegg kr 1 000 pr. mnd som forskuddsbetaling til oppvarming.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst om:

Årlige kostnader

Felleskostnader. (pr. mnd. Kr 3 800) Kr 45 600

Forsikring, årlig premie ansatt av takstmann. (pr. mnd. Kr 333) Kr 4 000

Kommunale avgifter, ansatt av takstmann. (pr. mnd. Kr 750) Kr 9 000

Vedlikehold (Kr 70 pr m² BRA avrundet til nærmeste hele kr 100) (pr. mnd. Kr 558) Kr 6 700

Sum årlige kostnader Kr 65 300

I vedlegg til salgsoppgaven var det i brev fra Sarpsborg kommune angitt kommunale avgifter på til sammen kr 8 606 årlig. Det var i tillegg vedlagt et opplysningsskjema fra forretningsfører, hvor det fremgikk:

Felleskostnader kr/mnd kr 3 800

Felleskostnader inkluderer Kr 1 000 i varmekostnader pluss kr 2 800 til driften

Fordeling av felleskostnader:

- renteutgifter Kr 332

- avdrag Kr 347

- og driftsutgifter Ca kr 2 150

Kjøper har bestridd å ha mottatt vedleggene til prospektet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.5.18, og overtatt av kjøper den 10.8.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at de kommunale avgiftene på kr 8 606 pr. år ikke var inkludert i felleskostnadene.

I selgers forklaring datert 7.12.18 fremgikk bl.a.:

Alt dette med felleskostnader og kommunale avgifter har vært veldig uklart helt siden jeg kjøpte, og tillegg fremkommet utydelig fra styreleder.

Faktor 1 er at det blant annet fra styreleders oppstilling fremkommer at kommunale avgifter er på en egen linje i oppstillingen, og det har vært manglende forklaring på hva som faktisk er inkludert i denne linjen i oppsettet. Dette har resultert i at det er utydelig hva som faktisk inngår i linjen "kommunale avgifter". Eiendomsmegler har tillegg innhentet et oppsett fra styreleder hvor store deler av de kommunale avgiftene faktisk inkluderes i fellesutgiftene, og dette har bare bidratt med å utydelig gjøre hva som faktisk dekkes og ikke. Det eiendomsmegler til slutt har funnet ut som ikke inkluderes er følgende:

- Fast gebyr renovasjon kr 220
- Avfallsbeh 660 L kr 121
- Tilsyn fyringsgebyr kr 29,14
- Fast gebyr vann kr 150,25
- Fast gebyr avløp kr 207,60

Med moms blir terminbeløpet kr 910,8 Det er som kjent 4 terminer så totalbeløp blir kr 3 643 pr. år. Eiendomsskatt står det tydelig i annonsen at ikke er inkludert i fellesutgifter.

Som faktor 2 kan vi også lese annonsen hvor jeg kjøpte min leilighet tilbake i desember 2012 av eiendomsmegler B. Her fremkommer kommunale avgifter på akkurat samme måte når jeg kjøpte leiligheten, og er igjen med på å gjøre hva som inngår i kommunale/offentlige avgifter veldig utydelig.

(...)

Faktor 3: Det fremkommer helt tydelig at eiendomsskatt ikke er inkludert, så dette skal ikke med uansett. Når det gjelder kommunale avgifter så har dette hele tiden vært uklart, og det har både fra eiendomsmegler ved kjøp i 2012 vært beskrevet utydelig, og av styreformann blitt presentert på en måte som kan skape misforståelser. Dette ender opp i at det hele var utydelig, og det kunne av (kjøper) vær gjort en grundigere undersøkelse på hva som var de faktiske forhold.

(...)

Faktor 4: Som du kan se av vedlagt mail så har det vært veldig mye frem og tilbake fra styreleder, da det er en god blanding av oppgjør og innbetalinger. Noe dekkes av felleskostnader, noe dekkes gjennom egne oppgjør som kommer årlig, men ikke per 31.12. Varmeoppgjør blandes inn sammen med felleskostnadene, og det har vært utydelig hva som dekkes i kommunale avgifter. Selv ikke styreleder har kontroll på hvem som skylder for hva til tider, noe som også fremkommer av mailen. Dette bare understreker at alt dette med felleskostnader, kommunale avgifter, varmeoppgjør har vært utydelig og rotete hele veien, og vi har satt opp oppstillingen i annonse etter best mulig hensikt og kunnskap.

Kjøper anførte i hovedsak at selger hadde gitt en uriktig opplysning om at de kommunale avgiftene var inkludert i felleskostnadene, jf. avhl. § 3-8. Kjøper bestred å ha mottatt noe vedlegg til prospektet, og hadde stolt på opplysningene som ble fremhevet i prospektet og i Finn-annonsen. Det fremgikk heller ikke av annonsen at eiendomsskatt ikke var inkludert i felleskostnadene.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 150 000, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet avslo kjøpers krav, men fremsatte et forlikstilbud på kr 40 000. Selskapet anførte at det ikke var gitt en uriktig opplysning, og at det fremgikk av annonsen og vedlegg til prospektet at eiendomsskatten ikke var med i de kommunale avgiftene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold, og la til grunn at det var gitt uriktige opplysninger om de kommunale avgiftene som kjøper hadde grunn til å stole på, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet utmålte et forholdsmessig prisavslag på kr 50 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har krevd saken fremlagt for nemnda, og har i den forbindelse anført at utmålingen av prisavslaget ikke var i tråd med tidligere praksis, jf. bl.a. FinKN-2015-379 og FinKN-2018-506.

Selskapet fremsatte et nytt forlikstilbud i tråd med sekretariatets vurdering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er ikke bestridt for nemnda at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det er gitt uriktige opplysninger om at kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt var inkludert i felleskostnadene på kr 2 800 per måned. De kommunale avgiftene inkludert eiendomsskatt utgjør kr 8 606 per år. Spørsmålet er imidlertid hvilket prisavslag kjøper har krav på. Sekretariatet utmålte prisavslaget til kr 50 000, og selskapet har akseptert dette. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

I nyere nemndspraksis er det oftere blitt tilkjent prisavslag ut fra en forholdsmessig vurdering av boligens verdireduksjon i lys av de riktige opplysningene iht. avhl. § 4-12 første ledd, se som eksempel FinKN-2019-178, FinKN-2017-826, FinKN-2016-331 og FinKN-2015-379. (...)

Tilsvarende bør et forholdsmessig prisavslag legges til grunn i denne saken, ettersom det hviler usikkerhet rundt forventet botid, samt at felleskostnadene og de kommunale avgiftene vil endre seg over tid. Videre synes det ut fra omstendighetene ikke sannsynlig at avtalen ville blitt inngått til en pris avkortet krone for krone beregnet ut fra det faktiske tapet i lys av de uriktige opplysningene, men at de forhøyede løpende utgiftene heller ville ha medført en skjønnsmessig reduksjon i kjøpsprisen.

Sekretariatet har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at kjøpers krav om prisavslag passende kan settes til kr 50 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, se til sml. f.eks. FinKN-2016-523, FinKN-2017-031 og FinKN-2017-826. Kjøper har i tillegg krav på forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Nemnda er etter en konkret vurdering enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000, og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse. Slik nemnda ser det, er den nemndspraksis som sekretariatet viser til i sin vurdering mer sammenlignbar med den foreliggende saken enn nemndspraksis som kjøper viser til i klagen til nemnda. Nemnda tilføyer at det i salgsdokumentasjonen var benyttet noe ulike formuleringer om hva som var omfattet av fellesutgiftene. Selv om det er klart at det foreligger en mangel i denne saken, heftet det ut fra salgsdokumentasjonen noe usikkerhet ved hva som var omfattet av fellesutgiftene. Videre vil de kommunale avgiftene endre seg over tid. Ut fra den kunnskap kjøper hadde ved inngåelsen av avtalen om kjøp av leiligheten, var det følgelig påregnelig at de faste kostnadene kunne endre seg noe. Prisavslaget må fastsettes skjønnsmessig, med utgangspunkt i de årlige merkostnadene og under hensyntagen til usikkerheten om fremtidige forhold av betydning for størrelsen på de kommunale avgiftene. Kjøper tilkjennes etter dette et prisavslag på kr 50 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).