

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-100

13.2.2020

Protector Forsikring ASA

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

Strømutgifter/strømforbruk – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12 første ledd.

En enebolig i Asker fra 1875 ble solgt "som den er" for kr 8 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.18. I forkant av salget etterspurte kjøper opplysninger om selgers strømforbruk. I SMS fra megler ble det opplyst at selger trodde de brukte i underkant av kr 2 000 i måneden. I SMS-en ble det også gitt en beskrivelse av selgers strømforbruk. Etter overtakelsen mottok kjøper fakturaer for sitt strømforbruk, som var betraktelig høyere enn det kjøper hadde forventet på bakgrunn av opplysningene før salget. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det var gitt en uriktig opplysning om selgers strømforbruk. Selskapet avviste først ansvar, men aksepterte senere at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Partene var uenige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag på kr 271 680, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig i Asker oppført i 1875.

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

2018. Ny automatisk strømmåler.

(...)

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter: Kr 7 577 pr. år

Strøm:

Beløpene tar utgangspunkt i nåværende eiers forbruk og avtaler.

I forkant av kjøpet sendte kjøper SMS til megler og spurte om strømforbruket til selger. Megler sendte følgende SMS til kjøper den 16.4.18:

Hei,

De sier de bruker i underkant av kr 2 000 i måneden trodde de. Men det er med lading av 2 EL biler, tørketrommel, vaskemaskin og oppvaskmaskin hver dag. Varmekabler og ovner og varmepumpe som holder 24 grader inne hele vinteren. Man kan jo fyre med ved i peisene, men det har de ikke gjort så ofte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.18.

Etter overtakelsen mottok kjøper fakturaer for strømforbruk som var betraktelig høyere enn kjøper hadde forventet på bakgrunn av SMS-en fra megler. Kjøper har fremlagt fakturaer for november 2018, desember 2018 og januar 2019 på til sammen ca. kr 14 000.

Det ble videre fremlagt fakturaer som viste selgers strømutgifter i perioden januar 2017 til juli 2018. De fleste fakturaene var basert på et stipulert strømforbruk, og hadde beløp mellom kr 3 700 og kr 1 100. Fakturaene for februar og mars 2018 var beregnet etter avlest målerstand, og hadde mye høyere beløp på til sammen kr 29 853.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper anførte videre at utmålingen av prisavslaget måtte ta utgangspunkt i kjøpers årlige merkostnader, og at det skulle legges til grunn en forventet botid på 10 år. Kjøper viste til FinKN-2019-878, FinKN-2017-826, FinKN-2016-523, FinKN-2015-379, FinKN-2018-506 og FinKN-2019-178.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 271 680, med tillegg av forsinkelsesrente fra 27.2.19.

Selskapet avviste først kravet, men har senere akseptert at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet har bestridt utmålingsmetoden som ble lagt til grunn av kjøper, men aksepterte et prisavslag på kr 50 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og utmålte et skønnsmessig prisavslag på kr 50 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktige og mangelfulle opplysninger om strømforbruk, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet har utmålt kr 50 000 i prisavslag og bl.a. uttalt følgende:

Ved utmåling av prisavslag for løpende kostnader, er det i flere nyere nemndsavgjørelser blitt tilkjent prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd ut fra en forholdsmessig vurdering av boligens verdireduksjon i lys av de korrekte opplysningene. Se bl.a. FinKN-2015-379, FinKN-2016-523, FinKN-2017-031 og FinKN-2019-178.

Ettersom utmåling basert på faktiske kostnader over et hypotetisk tidsrom er beheftet med en rekke usikkerhetsmomenter, finner vi at et forholdsmessig prisavslag må legges til grunn også i denne saken. Det er ikke fremlagt fagkyndigvurderinger som er egnet til å belyse opplysningssvikens verdimessige betydning. Utmålingen må dermed bero på skjønn, hensyntatt tidligere nemndspraksis.

Nemnda slutter seg til det rettslige utgangspunktet, men har etter en konkret vurdering kommet til at prisavslaget kan settes til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente. Nemnda legger særlig vekt på at nemndspraksis samlet sett kan synes å trekke i retning av en noe lenger forventet botid enn det sekretariatet har tatt utgangspunkt i.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).