

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1100

22.11.2021

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktige opplysninger om felleskostnader og tv-dekoder – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-10, 4-12 og 4-14.

En leilighet i Nordre Follo kommune fra 1975 ble solgt "som den er" for kr 3,19 mill., og overtatt av kjøper den 22.1.21. Ved salget ble det opplyst at kommunale avgifter var inkludert i felleskostnadene på kr 3 141. Før overtakelsen ble kjøper imidlertid gjort oppmerksom på at kommunen i forbindelse med kommunesammenslåingen hadde gjennomført endringer i faktureringen av kommunale avgifter. Endringen innebar at kostnadene for de kommunale avgiftene som tidligere hadde blitt fakturert til sameiet i én faktura, nå skulle faktureres den enkelte sameier i hver sin faktura tilsvarende det fulle beløpet sameiet tidligere hadde delt på alle beboerne. Dette ville medføre en merutgift på kr 7 746 per år. Det var inntatt opplysninger om dette i en revidert utgave av salgsprospektet, men dette ble ikke gitt til kjøper. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og anførte at alle seksjonseierne, inkludert selger, kjente til endringen før salget. Selskapet avslo kravet under henvisning til at selger og megler ikke kjente til endringen før etter salget, og at endringen uansett ikke ville ha virket inn på avtalen. Kjøper avdekket også at selger hadde fjernet tv-dekoderen, som skulle følge med ved salget. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 205 069, krav om erstatning for advokatutgifter kr 14 195, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om fellesutgifter og ruter/dekoder, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Leiligheten i Nordre Follo kommune ble oppført i 1975.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Andel fellesgjeld: 20 000,-

Fellesutgifter: 3 141,-

Leiligheten fremstår med normalt god standard på overflater og fast innredning. God standard på tekniske installasjoner. Utstrakt bruk av downlights. Bad pusset opp i 2013 og kjøkken oppgradert i 2016. Vestvendt, usjenert terrasse med gode solforhold og god plass til utemøbler. Garasjeplass med elbil-lader.

Leilighetens utgifter

Felleskostnadene er kr. 3 141 pr. mnd.

Fellesutgiftene er kr 3 141,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader kr 3.041,-

Trappevask kr 100,-

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, kabel-tv/internett grunnpakke, felles bygningsforsikring, vaktmester, vedlikehold, forretningsfører og nedbetaling av fellesgjeld. Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter.

Nordre Follo kommune har bestemt at alle eierseksjoner i kommunen skal betale det samme gebyret for vann, avløp og renovasjon. Det betyr at hver leilighet på (...) heretter skal betale et gebyr på ca. kr 1 925,- per kvartal. Sameiet har betalt de to første terminene for 2020, men heretter vil hver leilighet faktureres direkte. De to siste terminene i år vil kommunen sende en samleregning (to terminer) og lyde på ca. kr 3 850,- . Forfall 20. desember 2020.

Forbruket faktureres til sameiet som før, inntil man får montert vannmålere i hver seksjon. Dette er et arbeide som vil utføres når de vertikale vann og avløpsstammene i sameiet rehabiliteres.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. kr 7 500,- pr. år / 5800 kwh. pr. år.

Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør av kabel-tv og internett og avgiften er inkludert i felleskostnadene. mnd. Dekoder medfølger.

Opplysningen om endringene i faktureringen av kommunale avgifter var imidlertid ikke inntatt i den opprinnelige salgsoppgaven. Ifølge selskapet fikk megler først kunnskap om endringen fra en tilfeldig interessent, og utarbeidet av den grunn en ny salgsoppgave. Kjøper fikk ikke oversendt den reviderte salgsoppgaven.

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger å ha eid boligen siden 2016, og krysset "nei" på spørsmål om kjennskap til vedtak eller forslag til vedtak om forhold som kunne medføre økte felleskostnader.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,19 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.11.20, og overtatt av kjøper den 22.1.21. I tillegg overtok kjøper andelen fellesgjeld som tilhørte leiligheten på kr 20 000.

Etter kontraktsigneringen ble kjøper av bekjente informert om at de kommunale avgiftene ikke var en del av felleskostnadene, og reklamerte til selger før overtakelsen den 20.1.21. Fra reklamasjonen hitsettes:

Denne side har vært i kontakt med styreleder som var klar på at dette var opplyst om til sameierne. Styreleder opplyste om at man fra sameiets side antakelig kun vil redusere felleskostnader hva gjelder kostnader til renovasjon, sannsynligvis med kr 500,-. Men dette er ikke endelig avklart og følgelig ikke hensyntatt i det fremsatte kravet.

Vi har også vært i kontakt med megler som bekrefter dette og at hun ble gjort oppmerksom på dette i etterkant av ferdiglaget prospekt. Vi har videre vært i kontakt med OBOS, som kunne opplyse at felleskostnadene ikke vil reduseres som følge av at kommunale avgifter vil belastes den enkelte. Dette vil følgelig medføre en kostnad på antatt 8000,- ekstra per år og vil være en prosentvis økning på over 20 %.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper også at selger hadde fjernet ruter og dekoder. Kjøper har fremlagt fakturaspesifikasjon for etablering på kr 5 069 inkl. mva. Kjøper har opplyst at det på sameiets nettsider sto at ruter og dekoder-boks skulle medfølge leiligheten ved salg.

Ifølge kjøper ble årsmøtet i sameiet utsatt på grunn av korona, men kjøper fikk bekreftet fra styreleder og OBOS at felleskostnadene ikke ville bli satt ned. Videre ble det fremlagt følgende e-post fra et styremedlem datert 16.5.21:

Som nevnt ble sameiet tidligere fakturert for kun 1 stk gebyr for vann, avløp og renovasjon gjeldende for alle beboere. Nordre Follo kommune har besluttet at alle beboere i sameier og borettslag med virkning fra 4. kvartal 2020 skal betale gebyr direkte til kommunen hvert kvartal. Styret har informert om at siden sameiet kun har betalt 1 stk gebyr tilsvarende som vi nå blir fakturert direkte fra kommunen, er det ikke grunnlag for å redusere fellesutgiftene.

Denne meldingen ble publisert på vibbo.no 11. sep 20:

Gebyrer, vann , avløp og renovasjon.

Etter at Nordre Follo kommune ble etablert 1. januar 2020, har vi jobbet med å få på plass en felles praksis for hvordan vi skal håndheve forskrifter og regulativer for sameier og borettslag.

Ulik praksis i Ski og Oppegård

I de to tidligere kommunene har det vært ulik praksis for hvordan avtalene ble forvaltet, spesielt i forbindelse med sameier og borettslag. I sammenslåingsprosessen var det uklart hvor stort avviket mellom gammel og ny praksis var og hvilke konsekvenser dette ville få.

Derfor måtte vi i Nordre Follo kommune finne en måte å forvalte avtalene på - på en rettferdig og effektiv måte.

I fjerde termin 2020 ble selger fakturert for kommunale avgifter separat, ved faktura som ankom i slutten av 2020, etter kjøpsavtalen ble inngått.

Kjøper har bestridt at det kun var tale om en formell endring av mottaker for kommunens avgifter. Kjøper har opplyst at hver sameier nå måtte betale den fulle summen som sameiet tidligere delte mellom seg, og har anført at dette medførte en økning av sameiets kostnader til kommunale avgifter. Kjøper har i den forbindelse fremlagt en bekreftelse fra OBOS datert 21.9.21, hvor det fremgikk at felleskostnadene ikke ville bli satt ned.

Det ble også fremlagt bilde av sameiets hjemmeside, som viste at sameierne ble opplyst om økning av felleskostnadene den 11.9.20, samt artikler fra lokalavisen som omtalte økningen i kommunale avgifter.

Kjøper anførte i hovedsak at det ble gitt uriktige opplysninger om felleskostnader ved salget, jf. avhl. § 3-8. Selger kjente til endringen allerede i september 2020, jf. avhl. § 3-7. Det var klart at kostnadene ved å eie en bolig var svært avgjørende ved valg om kjøp av bolig, og opplysningssvikten hadde dermed virket inn på avtalen. Selger tok videre med ruter og dekoder, og dette skulle følge med ved salget.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 200 000 for økningen i felleskostnadene, jf. avhl. § 4-12. I tillegg krevde kjøper kostnader for å montere internett på kr 5 069, krav om advokatutgifter på kr 14 195, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte i hovedsak at opplysningssvikten ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd. Slik selskapet forsto saken, var det ikke tale om en reell endring i kostnadene, og endringen besto kun i at avgiften nå ble fakturert direkte til seksjonseier i stedet for til sameiet. Heller ikke manglende dekoder kunne hatt innvirkning på avtalen, og kjøper hadde uansett utbedret forholdet før det ble reklamert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysninger som var gitt ved salget om blant annet hva som var omfattet av felleskostnadene.

Nemnda viser til at i den salgsdokumentasjonen som kjøper var forelagt, var det opplyst at fellesutgiftene var på kr 3 141 per måned og at disse omfattet kommunale avgifter. Kjøpekontrakten er signert 20.11.20 og budaksept er opplyst å være 13.11.20, jf. selskapets brev av 8.6.21 til Finansklagenemnda. Slik saken er opplyst for nemnda, må det legges til grunn at det 11.9.20 ble publisert på vibbo.no (digital informasjonsside for borettslaget) at grunnet kommunesammenslåing ville de kommunale avgiftene for sameiet økes betraktelig da det ble innført en ny beregningsmodell. De kommunale avgiftene ville også i all hovedsak faktureres hver enkelt sameier og følgelig ikke i sin helhet være omfattet av fellesutgiftene. Nemnda legger til grunn ut fra de foreliggende opplysningene, at omleggingen av faktureringsrutinene for de kommunale avgiftene ikke ville innebære at fellesutgiftene ble redusert. Det er opplyst at de

kommunale avgiftene for leiligheten i den foreliggende saken utgjør en årlig kostnad på kr 7 746, som da kommer i tillegg til felleskostnadene.

Nemnda legger til grunn at selger og megler før budaksept kjente til de endrede forutsetningene for beregning av de kommunale avgiftene. Megler endret også salgsprospektet på dette punktet uten at dette ble opplyst til kjøper. Det fremgår av salgsprospektet på siden før plantegninger at salgsprospektet sist var endret 12.11.20 (dagen før budaksept), men det er uklart for nemnda hvilken endring som ble foretatt denne dagen, og om informasjonen om fellesutgiftene kan ha blitt korrigert tidligere. Uansett finner nemnda det klart at kjøper før budaksept ikke var informert om de endrede forutsetningene for beregning av de kommunale avgiftene, noe som er en opplysning kjøper kunne regne med å få.

Nemnda finner etter dette at det ved salget er gitt uriktige og ufullstendige opplysninger om felleskostnadene og de kommunale avgiftenes størrelse. Nemnda finner det ikke godtgjort at opplysningen ikke har virket inn på avtalen. Det vises til at det er selger som har bevisbyrden på dette punktet. For kjøpere flest er størrelsen på de årlige utgiftene som knytter seg til eiendommen et moment av betydning for den prisen man er villig til å gi – i alle fall når det dreier seg om et beløp i denne sakens størrelsesorden (kr 7 746 i året). Kjøpesummen for boligen var kr 3,19 millioner pluss andel fellesgjeld på kr 20 000.

Det foreligger etter nemndas syn en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda anser det mest hensiktsmessig å utmåle et skjønnsmessig prisavslag etter bestemmelsens første ledd, og finner at dette passende kan settes til kr 75 000, jf. blant annet FinKN 2021-642 og FinKN 2019-878.

Kjøper har også anført at det er gitt uriktige opplysninger om at dekode og ruter medfølger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet fant at det var gitt en uriktig opplysning på dette punktet og at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Nemnda er enig i dette og viser til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-8 også for dette forholdet. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at selv om selgers utbedringsrett eventuelt er krenket, så er ikke kjøpers krav på erstatning etter avhl. § 4-14 avskåret. Kjøper tilkjennes derfor erstatning med kr 5 069 for kostnader til ny dekode og installering av denne.

Nemndas konklusjon er følgelig at kjøper har krav på prisavslag med kr 75 000 og erstatning med kr 5 069. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Kjøper har videre krevd dekket utgifter til advokat med kr 14 195. Nemnda finner at det foreligger nødvendig ansvarsgrunnlag for at selskapet skal erstatte kjøpers utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14. Kravet om erstatning for utgifter til advokat tas dermed til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).