

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-193

1.3.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Uriktig opplysning om inkludert kabel-TV i felleskostnadene – innvirkning? – avhl. § 3-8 andre ledd.

En 2-roms leilighet i Oslo oppført i 2005 ble solgt "som den er" for kr 2,57 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 701 208, og overtatt av kjøper 19.6.20. Ved salget ble det opplyst om felleskostnader på kr 7 785 pr. mnd., og at dette inkluderte vaktmester, felles strøm, trappevask, varmtvann, kabel-TV, internett, dugnad, kapitalkostnader, m.m. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at kostnader til kabel-TV ikke var inkludert i felleskostnadene. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning. Selskapet anførte at opplysningen 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 47 880, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om at kabel-TV var inkludert i felleskostnadene, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en 2-roms leilighet i Oslo oppført i 2005.

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

Attraktiv 2-roms i nybygg fra 2005 m/heis og solrike felles takterrasser. Nytt kjøkken, nyslipte gulv og nymalte vegger.

(...)

Standard

Lekker 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et nybygg fra 2005. Heis opp til flotte felles takterrasser med vid utsikt og optimale solforhold. Leiligheten er det siste halvåret pusset opp med nytt kjøkken, nyslipte gulv og malte vegger. Flislagt badrom fra 2005 (TG:2). Romslig soverom samt en praktisk innvendig bod/kontor. Tidsriktige farge- og materialvalg. Leiligheten holder en god standard.

Mulighet for IN-ordning som vil redusere mnd. fellesutgifter med kr. 5 407,-. Lave omkostninger ved kjøp av leiligheten - ingen dok. avgift!

(...)

Økonomi

Faste, løpende kostnader

Kr. 7 785,- pr. Mnd.

Fellesutgifter som inkluderer: Vaktmester, v.v. og felles strøm, trappevask, varmtvann, kabel-TV, internett, dugnad, kapitalkostnader (kr. 5 777,-) mm.

Andre faste utgifter:

Strøm, ca. kr. 5 000,- per år. Dette utgjør ca. 5 000 kWh per år.

Forsikring i Tryg Forsikring

I megleropplysninger fra forretningsfører, inntatt som vedlegg i salgsoppgaven, fremgikk følgende:

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7 785,- pr. md.

Herav:
V.V. og felles strøm 323,-
Felleskostnader 1 558,-
Dugnad 50,-
Lån i Obos-Banken 256,-
Get TV og bredbånd 199,-
Kapitalkost. lån 1 5 399,-

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,57 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 701 208, ved kjøpekontrakt datert 26.3.20. Boligen ble overtatt av kjøper den 19.6.20.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at kabel-TV ikke var inkludert i felleskostnadene. Endringen skal ha blitt utført i 2019, og det ble informert om dette ved skriv til beboerne, ved oppslag og på borettslagets nettsider.

Det ble fremlagt skjermbilde fra borettslagets nettsider hvor det fremgikk at det høsten 2019 ble opplyst om at borettslaget skulle gå over til fibernett. Det ble opplyst om at den nye avtalen omfattet fibernett, som "*er inkludert i husleien i dag*" og faktureres med kr 199 per mnd. per andel, samt at den nye avtalen ikke lenger omfattet TV-signaler. Det ble også opplyst om at alle som ikke ga beskjed til Get ville bli overført til TV-pakke Start på kr 399 per mnd. og at dette blir fakturert direkte, men at det også var en mindre TV-pakke til kr 199.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som en følge av at det ble gitt en uriktig opplysning om at kabel-TV var inkludert i felleskostnadene. Kjøper anførte at opplysningen hadde virket inn på avtalen, og viste til at de månedlige utgiftene hadde en sentral betydning ved kjøp av bolig. Det ble vist til TOSLO-2013-87656. Kjøper fremholdt at merkostnaden utgjorde en betydelig del for kjøpers økonomiske situasjon, og viste til at kjøper fikk lån med unntak i boliglånsforskriften, samt at de månedlige kostnadene ble vurdert nøye. Videre ble boligen kjøpt med formål om langsiktig botid, og merkostnadene måtte regnes som betydelige i denne sammenhengen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for merutgiftene på kr 47 880, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd ikke var oppfylt. Selskapet bemerket bl.a. at det alltid var en risiko for uforutsette kostnader, og viste til at det fremgikk av nemnds- og rettspraksis at en økning i felleskostnader av et så begrenset omfang ikke ville virket inn på avtalen, jf. LE-2018-160002, FinKN 2014-055, FinKN 2015-394, FinKN 2017-458 og FinKN 2017-574.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at det var gitt en uriktig opplysning om at felleskostnadene inkluderte kabel-TV. Etter sekretariatets vurdering var imidlertid ikke innvirkningsvilkåret oppfylt, og det forelå dermed ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det ble gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 om at felleskostnadene inkluderte kabel-TV. Dette er nemnda enig i, og det vises til sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har imidlertid i sin vurdering kommet til at innvirkningsvilkåret i bestemmelsen ikke kan anses oppfylt, og at det dermed heller ikke foreligger noen mangel. Det er bl.a. vist til nemndas praksis i FinKN 2014-055, FinKN 2015-394, FinKN 2017-458 og FinKN 2017-574. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke særskilte momenter i saken som tilsa at synspunktet som er lagt til grunn i nemndas tidligere praksis skulle fravikes.

Nemnda har merket seg kjøpers anførsler om at rimeligste TV-abonnement koster kr 399 per måned, og at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt fordi kjøper gjennom sitt låneopptak gikk utover rammene for det som er fastsatt i bankenes utlånsforskrift.

Nemnda har delt seg i et flertall og mindretall i vurderingen av om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 andre ledd er oppfylt.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet har kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. I tillegg mener flertallet at merkostnadens størrelse er beheftet med adskillig usikkerhet mht. fremtidig pris og leveringsmodell, og heller ikke tar høyde for at kjøper kan tenkes flytte før ti år har gått. Selv om boligen i sistnevnte tilfelle må selges uten at felleskostnadene inkluderer kabel-TV, mener flertallet det er vanskelig å si at det dermed vil foreligge et slags restlyte ved leiligheten som påvirker salgssummen i negativ retning. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Mindretallet har kommet til at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 må anses oppfylt. 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 bolig i et presset boligmarked ofte vil finregne på sin økonomiske tålegrense. 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 innvirket på beslutningen om å legge inn et bud i første omgang, eller påvirke beslutningen om hvor langt kjøper var villig til å strekke seg i en budrunde. Spesielt vil små endringer i kostnadsbildet være relevant i et tilfelle som dette, hvor kjøper har dokumentert at lånet han ble tilbudt ble frarådet, jf. finansavtaleloven § 47. Mindretallet erkjenner at merkostnadenes størrelse innebærer at man befinner seg i et nedre sjikt av hva som reelt sett kan ha virket inn på avtalen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).