

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-642

29.6.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Uriktige opplysninger om kommunale avgifter – innvirkning? – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Asker kommune oppført i 1998 ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill., og overtatt av kjøper 23.5.19. I salgsprospektet ble det opplyst om kommunale avgifter på kr 10 000. Under overskriften "*Info om kommunale avgifter*", ble det gitt følgende opplysninger: "*Renovasjon: Kr. 5265,-*", "*Eiendomsavgifter: Ca. 3600,-*", "*Vei: Ca. 3000,- pr.år*", "*Vann: Ca. 3400,- pr. år*", "*Gass: Avhenger av forbruk, skal dette være varmekilde har nåværende eier hatt en kost på ca. 8500,- - 13000,-*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at de kommunale avgiftene, herunder kostnadene til avløp, var høyere enn forventet. Kjøper reklamerte over forholdet, og anførte at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om kommunale avgifter og løpende kostnader. Selskapet avslo kravet, og anførte at kravet var bortfalt som følge av passivitet, at opplysningene i salgsprospektet ikke kunne anses uriktige, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger ved salget som hadde virket inn på avtalen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 132 540, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av uriktige opplysninger om kommunale avgifter, jf. avhl. § 3-8.

Saken gjelder en enebolig i Asker kommune oppført i 1998.

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

Kommunale avgifter

kr 10 000

Info kommunale avgifter

Renovasjon: Kr. 5 265

Eiendomsavgifter: Ca. 3600

Vei: Ca. 3 000 pr.år

Vann: Ca. 3 400 pr.år.

Gass: Avhenger av forbruk, skal dette være varmekilde har nåværende eier hatt en kost på ca. 8 500,- - 13000,-

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.5.19, og overtatt av kjøper den 23.5.19.

Ifølge kjøper, ble det ved første innbetaling av faktura oppdaget at de kommunale avgiftene var høyere enn det som var opplyst i salgsdokumentene.

Kjøper kontaktet V. IKS som håndterte vei, vann og avløp i kommunen, for å forhøre seg om eventuelle feil ved fakturaen og det opplyste i salgsdokumentene. Kjøper skal da ha blitt informert om at selger hadde betalt kr 7 766 for avløp i 2017, og kr 10 612 for avløp i 2018. Det ble fremlagt kopi av e-post korrespondanse mellom kjøper og V. IKS.

Den 22.8.19 ble det fremsatt reklamasjon over bl.a. uriktige opplysninger om årlige kostnader. Det ble opplyst at kjøper var i ferd med å foreta nærmere undersøkelser, og at det ville bli fremsatt prisavslag. Kjøper reklamerte senere over andre forhold.

Den 15.9.20 ble det fremsatt spesifisert reklamasjon for bl.a. uriktige opplysninger om kommunale avgifter.

Ifølge selskapet innhentet megleren ved salget opplysninger om kostnader fra V. IKS, og det ble fremlagt en utskrift datert 6.6.18 som anga årlige kostnader til avløp på kr 3 553.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av uriktige og mangelfulle opplysninger om kommunale avgifter og løpende utgifter. Det ble anført at det var gitt en uriktig opplysning om størrelsen på de kommunale avgiftene, og vist til at det ble opplyst at de kommunale avgiftene var kr 10 000. Opplysningene hadde virket inn på avtalen. Kjøper har også bestridt at kravet hadde falt bort som en følge av passivitet, jf. bl.a. HR-2018-383-A. Kjøper anførte at utmålingen av prisavslaget måtte ta utgangspunkt i en botid på 15 år.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 132 540, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at kravet vedrørende avvik ved de årlige utgiftene var bortfalt som følge av passivitet. Det ble i hovedsak vist til at kjøper allerede den 19.8.19 var av den oppfatning at de hadde et krav overfor selger, og det ble fremsatt en nøytral reklamasjon overfor selskapet 22.8.19. Spesifisert reklamasjon ble ikke mottatt før 15.9.20, 12 måneder senere. Subsidiært har selskapet anført at forholdet ikke utgjorde et brudd på selgers opplysningsplikt, og at opplysningene som ble gitt heller ikke var uriktige, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I alle tilfeller var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at kjøpers krav ikke var bortfalt ved passivitet, jf. bl.a. FinKN 2020-870. Sekretariatet var videre av den oppfatning at opplysningene som ble gitt ved salget var uklare og misvisende, men at avvikets størrelse ikke var stort nok til at innvirkningsvilkåret var oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at kjøpers krav ikke kan anses bortfalt grunnet passivitet, og viser her til sekretariatets begrunnelse.

Saken reiser dernest spørsmål om det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt for uriktige opplysninger om kommunale avgifter i salgsoppgaven, jf. avhl. § 3-8. Under overskriften "*Kommunale avgifter*" er et beløp på kr 10 000 inntatt. Dette beløpet stemmer imidlertid ikke overens med det som deretter følger, under overskriften "*Info kommunale avgifter*". Beløpene her overstiger klart kr 10 000. Så vidt nemnda kan se, er det ikke gitt noen god forklaring på hvordan disse to punktene i salgsoppgavene er beregnet, eller hvorfor de ikke samsvarer. Nemnda mener uklarhet på dette punktet må gå ut over selger. Megler vil i denne sammenheng måtte identifiseres med selger – i den utstrekning det er megleren som har utarbeidet denne passasjen i salgsoppgaven. Nemnda er uenig i selskapets anførsel om at kjøper uansett måtte ta høyde for usikkerhet på dette punktet. I den grad de angitte kommunale avgiftene var usikre, skulle dette ha

fremkommet på en tydelig måte. Nemnda finner det sannsynliggjort at opplysningen om kr 10 000 i årlige kommunale avgifter er en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, og at den detaljerte oppstillingen som deretter fulgte ikke i tilstrekkelig grad var egnet til å klargjøre om eller hvorfor beløpet på kr 10 000 ikke kunne legges til grunn som et samlet anslag på disse avgiftene.

Sekretariatet kom i sin vurdering også til at det ble gitt uklare og misvisende opplysninger, men fant etter en konkret vurdering at innvirkningskriteriet ikke kunne anses oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. I begrunnelsen het det bl.a. følgende:

Dersom det legges til grunn at kostnaden til avløp per år var kr 8 836 (kr 7 060 + kr 1 776), som ifølge V. IKS er det korrekte beløpet for 2018 og 2019 i henhold til prisliste, og ikke kr 3 600 som kjøper forventet, foreligger det en årlig merkostnad på kr 5 236.

Som et utgangspunkt er det klart at løpende utgifter generelt er av betydning for den alminnelige kjøper. Samtidig vil ikke ethvert avvik fra opplyste løpende kostnader oppfylle innvirkningsvilkåret. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at avgjørende i innvirkningsvurderingen vil være om den aktuelle opplysningens art og karakter, sett opp mot den konkrete boligen, tilsier at opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen. Vi viser til FinKN 2014-055, som gjaldt uriktige opplysninger om felleskostnader, hvor nemndas flertall bemerket følgende:

"I denne saken vil imidlertid flertallet bemerke at selv om lave utbedringskostnader i seg selv ikke utelukker at en uriktig opplysning har virket inn på avtalen, så er det lovfestet et innvirkningskriterium. I dette ligger det at ikke enhver uriktig opplysning vil medføre mangelansvar for selger. Flertallet mener derfor at mer sentralt i vurderingen står opplysningens art og karakter sett opp mot den aktuelle leiligheten funksjoner."

Betydningen av størrelsen på merkostnadene sett opp mot kjøpesummen, ble drøftet nærmere i FinKN 2019-610, som har flere likhetstrekk med herværende sak. Ved salget ble det opplyst om kommunale avgifter på kr 10 996 per år. Eiendommen ble kjøpt for kr 5,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.2.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at de årlige kommunale avgiftene var 6 795 kroner høyere enn opplyst i prospektet. Før salget hadde kommunen overfor megler opplyst at størrelsen på de kommunale avgiftene var usikre, og ikke ville bli ferdig beregnet før 1.3.18. Nemnda konkluderte med at det ikke var gitt en uriktig opplysning om størrelsen på de kommunale avgiftene. Spørsmålet var videre om kjøper skulle fått opplyst om usikkerheten rundt de kommunale avgiftene, og om det kunne antas at opplysningene ville virket inn på avtalen. Nemndas flertall kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og la følgende til grunn:

"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."

I henhold til nemndas tidligere praksis er de eventuelle merkostnadene i herværende sak ikke av en størrelse som kan antas å ha innvirket på kjøpet. Etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke særskilte momenter i saken som gir grunnlag for å fravike nemndas tidligere praksis. Selv om merkostnaden etter sekretariatets oppfatning synes å være noe høyere enn det som er påregnelig basert på alminnelig prisstigning, er det som nemnda bemerket i FinKN 2019-610 av betydning at det er snakk om en type utgift som varierer fra år til år. Dette kommer også indirekte til uttrykk i salgsprospektet ved at det er oppgitt en ca.-kostnad. Det er videre et moment at det er vannmåler på eiendommen, slik at kjøper kan faktureres i henhold til faktisk forbruk, noe som i særskilt grad vil kunne påvirke størrelsen på utgiftene.

Nemnda slutter seg til dette rettslige utgangspunktet, men har etter en konkret vurdering av forholdene i denne saken kommet til at innvirkningskriteriet må anses oppfylt. Nemnda finner at anslaget på ca. kr 8 500 per år er konservativt beregnet, og mener det er sannsynlig at dette kan bli høyere. Nemnda peker videre på at de fremlagte opplysningene i saken om kjøpers individuelle forhold klart trekker i retning av at avtaleinngåelsen eller budets størrelse mest sannsynlig ville ha blitt påvirket om korrekt anslag på kommunale avgifter var blitt opplyst. Innvirkningskriteriet vil alltid fordre en krevende, konkret vurdering av hvordan den enkelte kjøper ville ha forholdt seg til en gitt opplysning, og i dette tilfellet finner nemnda – under tvil – at vilkåret må anses oppfylt. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, finner nemnda at det vanskelig kan tas utgangspunkt i så lang botid som kjøper hevder. Det er også beheftet med en adskillig usikkerhet hvor høye de fremtidige kommunale avgiftene vil bli. Nemnda anser det mest hensiktsmessig å utmåle et skjønnsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd, og finner at dette passende kan settes til kr 75 000. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).