

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1054

19.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – endret kommunal avgift som følge av feilregistrert areal – risikoens overgang – avhl. §§ 2-4, 2-5 og 3-1.

En enebolig oppført i 1923 ble solgt for kr 23 050 000 ved kjøpekontrakt datert 5.6.23. Ved salget ble det opplyst at kommunale avgifter for 2023 var kr 19 426. Noe tid etter overtakelsen mottok kjøper vedtak fra kommunen om at gebyrgrunnlaget for eiendommen var oppdatert, og at kommunale avgifter for 2024 ville økes med omtrent kr 7 000. Årsaken til endringen var at boligen hadde vært feilaktig registrert med et areal på 144 m², som nå var korrigert til 231 m². Kjøper anførte at forholdet utgjorde mangel, og fremholdt særlig at korrigering av gebyrgrunnlaget skyldtes tidligere feilregistrering. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at endringen i gebyrgrunnlaget skjedde etter risikoens overgang etter avhl. § 2-4, og dermed var kjøpers ansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 111 520 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av økte kommunale avgifter, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig sentralt på Østlandet oppført i 1923.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter kr. 19 426,- for år 2023.

Boligen ble solgt for kr 23 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.6.23, og overtatt av kjøper den 22.8.23.

Kjøper mottok vedtak fra vann- og avløpsetaten i kommunen den 2.1.24. Etaten hadde oppdatert gebyrgrunnlaget for eiendommen, ved en ny beregning av eiendommens kvadratmeterstand:

Vann- og avløpsetaten (VAV) har oppdatert gebyrgrunnlaget for eiendommen fra 144 m² til 231 m². Du har mottatt et brev fra Plan- og bygningsetaten hvor de har oppdatert bygningsopplysningene for eiendommen din. Dette fører til en endring av årsgebyret for vann og avløp.

Vedtak

Eiendommens årsgebyr for 2024 er beregnet på nytt for et gebyrpliktig areal på 231 m² (...)

Bakgrunn for endring av årsgebyr

Vi legger bygningsopplysninger i matrikkelen (Norges offisielle register over fast eiendom) til grunn for beregning av årsgebyr for vann og avløp. På bakgrunn av dagens registrerte bruksareal (BRA) for boligen i matrikkelen, har vi endret gebyrpliktig areal i vårt gebyrsystem.

Med gebyrpliktig areal mener vi alt av innvendig bruksareal fra kjeller til loft. I tillegg omfattes utvendig svømmebasseng. Unntatt er utvendige boder og innvendige garasjer. Du må ikke forveksle bruksareal med

primærrom (P-ROM) som oppgis til ligningsmyndighetene og er bruksareal av innredet rom (ikke kott, boder og lignende).

Det kan være ulike grunner til at vårt tidligere gebyrpliktige areal ikke lenger samsvarer med arealet i matrikkelen. I tillegg til byggesak, kan oppdateringer skyldes at bruksareal for eldre bebyggelse på eiendommen har vært ufullstendig registrert - enten i vårt gebyrsystem eller i matrikkelen.

Partene var enige om at den nye beregningen fra vann- og avløpsetaten påførte kjøper økte kommunale avgifter på omtrent kr 7 000 mer enn det som var forespeilet i salgsoppgaven.

Kjøper har anført at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-1. Kjøper har særlig vist til at økningen skyldtes en feil i gebyrgrunnlaget, herunder at kommunen tidligere hadde operert med for lav kvadratmeterstand for eiendommen. Denne feilen kom i tillegg til planlagte, alminnelige økninger i kommunale avgifter. Kjøper har fremholdt at ettersom selger kunne selge boligen til en høyere pris ved å opplyse om lavere kommunale avgifter, måtte selger også bære risikoen for feilen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 111 520.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-1. Foretaket har i hovedsak vist til at tidspunktet for vurderingen måtte gjøres i samsvar med risikoens overgang etter avhl. § 2-4. Det ble fremholdt at ettersom kommunens vedtak om endring i gebyrgrunnlaget ble fattet etter risikoovergangen, kunne ikke forholdet utgjøre mangel etter avhendingslova.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at endringen av gebyrgrunnlaget inntraff etter risikoens overgang etter avhl. § 2-4, jf. også avhl. § 2-5.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, jf. § 3-2 grunnet økning i de kommunale avgiftene som følge av feilregistrert areal på boligen hos kommunen. Omkring fire måneder etter overtakelse av boligen ble kjøper informert av kommunen om at gebyrgrunnlaget for eiendommen var endret fra 144 m² til 231 m² fra og med 2024. Partene er enige om at endringen medfører en økning i årsgebyret for 2024 på omkring kr 7 000.

Sekretariatet har lagt til grunn at i og med at endringen i beregningsgrunnlaget for de kommunale avgiftene inntraff etter risikoens overgang, er det kjøper som må bære kostnadene, jf. avhl. §§ 2-4 og 2-5. Nemnda finner for sin del ikke grunn til å ta stilling til dette spørsmålet, da den – dog under noe tvil – har kommet til at det uansett ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Nemnda bemerker innledningsvis at det ved salget er gitt riktige og fullstendige opplysninger om de kommunale avgiftene for eiendommen per salgstidspunktet, men det er på det rene at grunnlaget for gebyrberegningen allerede på dette tidspunktet var feil selv om verken selger eller megler kjente til dette. Uansett kan ikke nemnda etter en samlet vurdering se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Selv om økningen i de kommunale avgiftene ikke er ubetydelig, er det likevel påregnelig for kjøper at størrelsen på de kommunale avgiftene vil undergis en årlig prisjustering. Det vises også til at økningen i de kommunale avgiftene må ses i lys av at boligen er i en forholdsvis høy prisklasse. Nemnda kan følgelig ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det bemerkes at nemnda finner at denne saken ligger annerledes an enn FinKN 2024-886 (uriktig registrering i grunnboken).

Kjøper må etter nemndas syn klart kunne forvente at selger gir korrekte opplysninger om de kommunale avgiftene som er tilknyttet eiendommen, herunder at kommunens beregningsgrunnlag for avgiftene i utgangspunktet er basert på korrekte opplysninger. Det er ikke holdepunkter i saken for at selger kan klandres for at kommunen frem til 2.1.24 hadde uriktig gebyrgrunnlag for eiendommen. Videre er det ut fra sakens dokumenter uklart hva det uriktige gebyrgrunnlaget bygger på og hvordan det ble oppdaget, men det fremgår av kommunens brev 2.1.24 at kjøper "har mottatt et brev fra Plan- og bygningsetaten hvor de har oppdatert bygningsopplysningene for eiendommen din. Dette fører til en endring av årsgebyret for vann og avløp". I brevet heter det om bakgrunnen for endring av årsgebyret:

Vi legger bygningsopplysninger i matrikkelen (Norges offisielle register over fast eiendom) til grunn for beregning av årsgebyr for vann og avløp. På bakgrunn av dagens registrerte bruksareal (BRA) for boligen i matrikkelen, har vi endret gebyrpliktig areal i vårt gebyrsystem.

Med gebyrpliktig areal mener vi alt av innvendig bruksareal fra kjeller til loft. I tillegg omfattes utvendig svømmebasseng. Unntatt er utvendige boder og innvendige garasjer. Du må ikke forveksle bruksareal med primærrom (P-ROM) som oppgis til ligningsmyndighetene og er bruksareal av innredet rom (ikke kott, boder og lignende).

Det kan være ulike grunner til at vårt tidligere gebyrpliktige areal ikke lenger samsvarer med arealet i matrikkelen. I tillegg til byggesak, kan oppdateringer skyldes at bruksareal for eldre bebyggelse på eiendommen har vært ufullstendig registrert - enten i vårt gebyrsystem eller i matrikkelen.

Som det fremgår, kan det være ulike grunner til at beregningsgrunnlaget for de kommunale avgiftene ikke samsvarer med opplysningene i matrikkelen. Videre forstår nemnda brevet slik at bruksareal for eldre boliger kan ha vært ufullstendig registrert i gebyrsystemet eller matrikkelen. Boligen i den foreliggende saken er oppført i 1923 og må anses å være omfattet av opplysningen om eldre boliger.

På kommunens hjemmeside på Internett heter det for øvrig om matrikkelen og hvordan arealet i boliger beregnes:

Det er bruksareal (BRA) fra godkjente byggesaker som normalt registreres som areal i eiendomsregisteret.

(...)

For en del bygg mangler det registrert bruksareal, dette skyldes registerets historikk. Vi oppdaterer bygningsdata fortløpende.

Og videre heter det samme sted under overskriften om at matrikkelens data ikke er juridisk bindende:

Mange bygninger kan ha feil eller mangelfulle opplysninger i matrikkelen. Dette skyldes ofte at bygget er blitt registrert før matrikkelen ble etablert i 2009. For tidligere registre gjaldt det andre retningslinjer for hva som skulle føres, enn det som gjelder for matrikkelen.

Nemnda forstår kommunens opplysninger slik at beregningsgrunnlaget for de kommunale avgiftene for vann og avløp bygger på informasjon fra matrikkelen. Det kan hefte usikkerhet ved matrikkelens opplysninger, særlig for eiendommer hvor registreringen er gjort før etableringen av matrikkelen i 2009.

Etter avhl. § 3-1 første ledd har eiendommen en mangel dersom den ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrusting og annet som følger av avtalen. Dersom forholdet ikke er direkte regulert i kjøpsavtalen, må det foretas en abstrakt mangelsvurdering etter avhl. § 3-2 første ledd.

Etter avhl. § 3-2 første ledd har eiendommen en mangel dersom den objektivt sett avviker fra det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand. I henhold til forarbeidene skal det ved vurderingen tas utgangspunktet i hva en

vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne. Det påpekes at et sentralt poeng er at "den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand", og at en kjøper etter omstendighetene til og med kan måtte "finne seg i nokså betydelige feil og svakheter".

Nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 vanskelig i dette tilfellet, men har etter en samlet vurdering kommet til at eiendommen ikke avviker fra avtalen eller det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente. Nemnda har ved vurderingen sett hen til at boligen er oppført i 1923, noe som innebærer en viss usikkerhet knyttet til eiendommens historikk og om alle opplysninger som er registrert om eiendommen i offentlige registre er korrekt. Videre er det påregnelig for kjøper at de kommunale avgiftene vil være gjenstand for en årlig prisjustering, og nemnda kan ikke se at justeringen av de kommunale avgiftene i denne saken er upåregnelig, særlig sett i lys av boligens kjøpesum.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).