

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-378

6.5.2024

Protector Forsikring ASA

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

Kommunale avgifter – salg av to seksjoner i stedet for en – reklamasjonsfristen – grov uaktsomhet hos megler – avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-19 tredje ledd.

En leilighet fra 1912 ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill., og overtatt av kjøper den 12.7.21. I salgsoppgaven ble det opplyst at det var tale om salg av en eierseksjon (nr. 8), og at årlige kommunale avgifter var kr 12 500. En stund etter overtakelsen reagerte kjøper over at størrelsen på de kommunale avgiftene ikke stemte. Det ble avdekket at eiendomsskatt ikke var medtatt, og i tillegg at leiligheten besto av to seksjonsnumre (nr. 8 og 9), noe som medførte høyere avgifter. Kjøper reklamerte i juli 2022. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte i hovedsak at det ble reklamert for sent, og viste til at kjøper allerede i desember 2021 hadde fått fakturaer som viste at avgiftene var høyere enn opplyst. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og at reklamasjonsfristen ikke kunne påberopes på grunn av grov uaktsomhet fra meglers side. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 201 775, samt forsinkelsesrente fra 8.12.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om kommunale avgifter, jf. avhl. § 3-8, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen kan påberopes, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 1912.

I salgsprospektet ble det bl.a. gitt følgende opplysninger:

Informasjon om eiendommen

(...)

Matrikkel: Gnr. (..), bnr. (..), snr. 8 i X. kommune

Eierform: Eierseksjon

(...)

Kommunale avgifter

Kr 12 500

Kommunale avgifter info

Det er 4 terminer pr år. 1.termin 2021 er oppgitt til å være kr. 3 122,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Totalt beløp kommunale avgifter per år er estimert ut fra ovennevnte terminbeløp.

I egenerklæringen fremgikk det også at den aktuelle eiendommen gjaldt "seksjonsnr. 8", og at selger kjøpte boligen 29.10.18.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.7.21, og overtatt av kjøper den 12.7.21. Både i kjøpekontrakt og overtakelsesprotokoll ble kun seksjonsnummer 8 angitt.

Kjøper har opplyst at de sommeren 2022 oppdaget at årlige kommunale avgifter utgjorde kr 20 571, og at dette overskred det som ble opplyst i salgsoppgaven. Kjøper har opplyst at første faktura ikke hadde oversteget det som ble opplyst ved salget.

Det ble reklamert over forholdet den 7.7.22.

Kjøper har innhentet fakturaer fra kommunen fra 2021 og 2022, og opplyste at det etter en nærmere gjennomgang av disse med kommunen, hadde blitt avdekket at avviket mellom opplyste og faktiske kommunale avgifter skyldtes at boligeier måtte betale eiendomsskatt, noe som ikke var medregnet. Videre har kjøper vist til at de ble fakturert med to beløp/fakturaer, og har forklart dette med at fakturaene var for både seksjon nr. 8 og nr. 9. Bakgrunnen for dette var at leiligheten opprinnelig var to seksjoner – 8 og 9 – og at disse ble slått sammen til én leilighet.

Kjøper kontaktet kommunen, som redegjorde nærmere for de kommunale avgiftene. Kommunen opplyste at dersom seksjonene hadde blitt slått sammen, ville kjøper betalt for ett abonnementsgebyr i stedet for to, som i dag. Videre opplyste kommunen følgende:

Bystyret vedtok å innføre boligverdiene fra Skatteetaten for årene 2021 og 2022. Tidligere opererte vi med kommunal skattetakst vedtatt utifra omsetningsverdiene fra 2004. Dere er gitt boligverdi fra Skatteetaten på seksjon 8, mens en kommunal takst på seksjon 9 da vi ikke har mottatt boligverdi fra Skatteetaten på denne. Seksjon 9 er sammenføyd med seksjon 8, men eiendommene er reseksjonert. Det vil si at seksjon 9 fremdeles eksisterer i Grunnboka. Derfor er dere også gitt en skattetakst på begge seksjonene. Jeg vil tro at dere har innrapportert alle opplysningene om eiendommen under seksjon 8 på skattemeldingen deres. Vi har mottatt en boligverdi på kr 3 913 000 for inneværende år, som er fastsatt utifra en leilighet fra 1910 med et p-rom på 92 kvm.

I lys av dette har kjøper påpekt at kostnadene til kommunale avgifter dermed var kr 20 571, istedenfor kr 12 500 som det ble opplyst ved salget.

Kjøper ba selger om å få tilsendt fakturaer fra selgers eiertid, og fikk tilsendt deler av disse. Kjøper har fremlagt fakturaer datert 16.3.21 og 15.6.21 for seksjon 8 og 9, og har bemerket at fakturaene viste at selger i sin eiertid hadde betalt beløp i samme størrelsesorden som kjøper, og at selger var klar over at det forelå fakturaer for to seksjoner uten at dette er blitt videreformidlet ved salget. Ifølge kjøper hadde de etterlyst ytterligere fakturaer, uten å ha fått oversendt disse.

Ifølge kjøper undersøkte de med kommunen, som opplyste at kostnader til reseksjonering ville utgjøre opp mot kr 20 000.

Foretaket har bemerket at selv om det i salgsdokumentasjonen gjennomgående ble opplyst om seksjonsnummer 8, hadde kjøper signert skjøtet, hvor både seksjonsnummer 8 og 9 var hjemmelført.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet tilbakeholdte og uriktige opplysninger om kommunale avgifter. Det ble i hovedsak vist til at selger kjente eller måtte kjenne til størrelsen på de løpende kostnadene. Kjøper har også anført at megleren pliktet å innhente opplysninger om faste løpende utgifter, jf. emgll. § 6-7 andre ledd nr. 11. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19. I alle tilfeller har kjøper vist til at selger var klar over forholdet, og dermed ikke kunne gjøre gjeldende for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 201 775, og forsinkelsesrente fra 8.12.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket påpekte at det var gitt en manglende/uriktig opplysning om at eiendommen har to bruksnumre, og at dette hadde medført at kommunale avgifter for seksjon 9 ikke var oppgitt. Foretaket har imidlertid anført at det var reklamert for sent over begge forhold, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper allerede i midten av desember 2021 hadde fått fakturaer som viste at kommunale avgifter var høyere enn opplyst ved salget. Ved en eventuell utmåling av prisavslag, anførte foretaket at dette maksimalt kunne utgjøre kr 40 000, med utgangspunkt i en botid på 5 år.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og viste bl.a. til FinKN 2020-738.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda finner det for sin del ikke nødvendig å konkludere om hvorvidt reklamasjonen er rettidig, all den tid nemnda har kommet til at unntaket i avhl. § 4-19 tredje ledd i dette tilfellet kommer kjøper til unnsetning.

Kjøper har i klagen og nemndsansmodningen vist til at megler i dette tilfellet ikke har overholdt eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd nr. 11 om at kjøperen har krav på å få opplyst korrekte faste løpende kostnader. Dette er nemnda enig i. Det er uklart for nemnda hvordan man klarte å overse at salget i realiteten omfattet to seksjoner (nr. 8 og 9), ikke bare én (nr. 8). Ettersom dette ikke er gjort til et mangelsforhold, er faktum noe svakt belyst. Nemnda mener likevel at det klart må kunne forventes at megleren avdekker noe slikt i forbindelse med eiendomssalget. Nemnda mener tilstrekkelig aktsomhet fra megler på dette punktet også ville ha medført at korrekte kommunale kostnader hadde blitt opplyst. Det synes relativt tydelig for nemnda at megleren utelukkende har basert anslaget på kr 12 500 på kun én seksjon. Meglers profesjonsansvar er strengt, og etter nemndas oppfatning må feilen bedømmes som grovt uaktsom. Det foreligger derfor grunnlag for bruk av unntaket etter avhl. § 4-19 tredje ledd, etter reglene om identifikasjon mellom megler og selger.

Nemnda tilføyer at mye kan tale for at også selger må ha visst at de kommunale kostnadene angitt i salgsoppgaven ikke var korrekt. Nemnda finner det likevel ikke påkrevd å konkludere om også selgers adferd dekkes av avhl. § 4-19 tredje ledd.

Nemnda mener videre at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, all den tid de kommunale utgiftene angitt i salgsprospektet ikke er dekkende for realiteten. Som nevnt blir beløpet ca. kr 8 000 høyere per år enn oppgitt. Nemnda bemerker at det nok i dette tilfellet blir en glidende overgang mot avhl. § 3-7 og tilbakeholdte opplysninger fra selger ev. meglers side, men finner ikke dette avgjørende.

Innvirkningsvurderingen etter avhl. § 3-8 andre ledd er dog etter nemndas syn ikke åpenbar. De økonomiske konsekvensene av feilen er nokså begrensede. Feilen er imidlertid i utgangspunktet tidsbegrenset og vil også kunne representere et visst verdiminus ved et ev. videresalg. Det er videre opplyst at kjøperne er unge studenter med anstrengt personlig økonomi. Sett hen til at foretaket har tvilsrisikoen på dette punktet, finner nemnda at innvirkningskriteriet samlet sett må

anses oppfylt.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, er nemnda derimot enig med foretaket i at kjøpers utregning, slik den er fremstilt i klagen, ikke kan legges til grunn. Nemnda mener foretakets modell i brev av 12.3.24 fremstår mer fornuftig og innenfor det forsvarlige. Her legges det opp til en antatt botid på fem år, og samlet avvik/tap på ca. kr 40 000. Ettersom opplysningen om noe høyere årlige kommunale kostnader som nevnt også innebærer et visst verdiminus, finner nemnda at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 50 000.

Forsinkelsesrente er krevd fra påkravstidspunktet og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).