

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 316

07.02.12

Saken omhandler:

Uriktige opplysninger om hva leilighetens felleskostnader omfatter. Avhendingsloven § 3-8.

3-rom andelsleilighet oppført i 1963, ble i oktober 2010 solgt ”som den er” for kr. 1 750 000,-. Overtakelsen fant sted 15.12.2010. I januar 2011 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over at leilighetens felleskostnader ikke omfattet varmtvann, slik kjøper hadde fått opplyst i salgsprospektet. Kjøper anførte at det faktum at varmtvann ikke var inkludert i felleskostnadene, utgjorde en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. En opplysning om hva felleskostnadene omfattet var i følge kjøper en opplysning som var egnet til å virke inn på partenes avtale, jf. innvirkningskriteriet i § 3-8 annet ledd. Kjøper beregnet prisavslaget ved å ta gjennomsnittlig årlig forbruk for en husholdning, og neddiskontere dette beløpet over 20 år med 4 % rente. Nåverdien ble beregnet til kr. 35 581, hvilket ble krevd dekket i form av prisavslag av selskapet. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 ikke var oppfylt. I følge selskapet utgjorde kostnadene til varmtvannet en beskjeden merkostnad på om lag 200 kr. pr. måned. En utgift av en slik størrelsesorden var ikke egnet til å motivere en kjøpsavtale. Under enhver omstendighet var selskapet av den oppfatning at kjøper ikke kunne legge til grunn en botid på 20 år ved en slik type leilighet. Etter nok et avslag fra selskapet, klaget kjøper saken inn til KKFE, og fastholdte at uriktige opplysninger om hva felleskostnadene omfattet utgjorde mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at innvirkningskriteriet i § 3-8 annet ledd var oppfylt, slik at det reklamerte forhold utgjorde mangel etter avhl. § 3-8. Selskapet er uenig i sekretariatets avgjørelse, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 35 381,- (kjøpers estimat)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt opplysningen knyttet til felleskostnadene utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8. I henhold til denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning om eiendommen forut for avtaleinngåelsen, og den uriktige opplysningen må antas å ha virket inn på partenes avtale.

Det er på det rene at det er gitt en uriktig opplysning knyttet til leilighetens felleskostnader i salgsdokumentasjonen. Det var ikke riktig at utgifter til varmtvann var inkludert i

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

felleskostnadene. Spørsmålet blir etter dette om denne uriktige opplysningen må antas å ha virket inn på partenes avtale, jf. avhendingsloven § 3-8 annet ledd.

Klager har ut fra gjennomsnittsbetraktninger lagt til grunn at han påføres årlige merkostnader på kr 2 638, hvilket i følge klager utgjør kr 35 581 når beløpet kapitaliseres med 4 % rente over 20 år (bilag 7 til redegjørelsen). Selskapet ser det for sin del slik at kostnaden utgjør om lag 200 kr pr måned og fremholder at man ikke kan basere seg på 20 års botid (bilag 10 til redegjørelsen). Partenes uenighet om relevante forutsetninger for utregningen av nåverdien av den årlige fremtidige merutgiften til varmtvann, gjør at nemnda må ta stilling til de enkelte elementene som inngår i neddiskonteringen.

Det første spørsmålet, er hvilket årlig beløp som skal neddiskonteres. Partene synes å være enige om at beløpet på kr 2 638, som klager baserer sitt krav på ut, er gjennomsnittlige kostnader til oppvarming av vann pr. år for en gjennomsnittsbolig ut fra beregninger gjort av SINTEF. Spørsmålet er da hvordan den solgte boligen forholder seg til en gjennomsnittsbolig.

I henhold til NOU 2002:2 pkt. 5.8.3 var gjennomsnittsboligen 115 m² i 1997. Boligen i den foreliggende saken er ca. 70 m², med andre ord markert mindre enn gjennomsnittet. Etter nemndas syn er imidlertid antagelig antall personer i husholdningen et bedre utgangspunkt for å vurdere husholdningens varmtvannsforbruk. I følge SSBs befolkningsstatistikk var det pr. 1. januar 2011 2,22 personer per husholdning. Boligen denne saken omhandler, er slik nemnda ser det, velegnet for en gjennomsnittshusholdning. Samlet tilsier imidlertid boligens størrelse og antall beboere at man ved vurderingen av hvilket årlig beløp som skal neddiskonteres legger seg noe i underkant av SINTEFs beregninger.

Det andre spørsmålet, er hvor langt tidsrom som skal legges til grunn for neddiskonteringen. Av partene er dette først og fremst sett på som et spørsmål om botid. Etter hva nemnda kjenner til, er gjennomsnittlig botid i norske boliger i følge SSB i underkant av 10 år. Som begge parter peker på, er det i denne sak tale om en etableringsleilighet, se klagers e-post 11. februar 2011 (bilag 7 til redegjørelsen) og selskapets brev av 24. februar 2011 (bilag 10 til redegjørelsen). I en slik etableringsleilighet må gjennomsnittlig botid formodes å være kortere enn i gjennomsnittet av den norske boligmassen. Etter nemndas syn får dette likevel ikke avgjørende betydning for valget av tidsrommet neddiskonteringen skal skje over. Nemnda er i hovedtrekk enig i de synspunktene klager anfører i sitt brev til selskapet 28. mars 2011 (bilag 11 til redegjørelsen). Nemnda har derfor kommet til at man i vurderingen må legge til grunn en

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

botid på 20 år. Det vises til nemnda sin avgjørelse 20. januar 2011 (KFE-245) hvor nemnda nettopp la til grunn et tidsrom på 20 år.

Det tredje spørsmålet, er hvilken rentesats som skal legges til grunn ved neddiskonteringen. Klager har basert det fremsatte kravet på en årlig neddiskonteringsrente på 4 %. Etter norsk rett er den normale rentesatsen for langsiktige renteforhold 5 %. Eide; Tidsskrift for Erstatningsrett 2011 s. 125 flg. påpeker at valget av denne rentesatsen kan bero på fagøkonomiske misforståelser. Høyesteretts praksis er imidlertid nokså entydig i at det er 5 % rente som skal legges til grunn. Inntil Høyesterett sier annet må denne rentesatsen legges til grunn som gjeldende rett, og nemnda baserer seg derfor på dette. Se også her nemndas avgjørelse 20. januar 2011 (KFE-245) hvor det samme ble lagt til grunn.

De tre ovennevnte forutsetningene medfører et neddiskontert beløp på ca. kr 25 000 – 30 000. Spørsmålet er om et slikt beløp kan antas å ha virket inn på avtalen om kjøp av en bolig til kr 1 750 000, med tillegg av andel fellesgjeld på kr 112 663, til sammen kr 1 862 663. Av sistnevnte beløp utgjør det neddiskonterte beløpet ca. 1,3 – 1,6 % av kjøpesummen.

Nemnda har avgitt en rekke tidligere uttalelser hvor spørsmålet om innvirkningskriteriet er oppfylt når det er tale om lave beløp som utgjør en liten andel av kjøpesummen. Nemnda nevner uttalelse 5. november 2007 (KFE-046), 24. februar 2009 (KFE-130), 3. mars 2010 (KFE-179), 20. januar 2011 (KFE-235), 30. mars 2011 (KFE-247), 9. september 2011 (KFE-287) og 9. september 2011 (KFE-289). I enkelte av disse sakene har nemnda kommet til at innvirkningskriteriet er oppfylt, i andre ikke. I sakene hvor innvirkningskriteriet har blitt ansett oppfylt, har det ofte skyldtes forholdets art eller ekstraordinært positiv omtale av forholdet i salgsdokumentasjonen.

Sammenlignet med tidligere nemndspraksis, gjelder denne saken et beløp som både i absolutte tall og relativt til kjøpesummen ofte har blitt ansett å oppfylle innvirkningskriteriet. Denne saken skiller seg imidlertid fra den ”typiske” saken ved at det her ikke er tale om et forhold som medfører en større engangsutbetaling for kjøper for å utbedre forholdet. I stedet pådras kjøper en månedlig merutgift på et beskjedent beløp. Dette er etter nemndas syn to forskjellige situasjoner, og kan ikke fullt ut vurderes etter de samme retningslinjene. Nemnda har derfor, under noe tvil, kommet til at den uriktige opplysningen i denne saken ikke kan anses å ha virket inn på avtalen. Nemnda nevner her at denne rettsoppfatningen, selv om den ikke er uttrykkelig uttalt, også synes å ligge bak nemndas uttalelse 3. mars 2010 (KFE-179).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Selskapet gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-974.

Andelsleilighet ble i oktober 2010 solgt "som den er" for kr. 1 750 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave og finn-annonse (**bilag 2**). I annonsen som ble lagt ut på finn.no ble kjøper opplyst om følgende:

"... **Felleskost. Mnd**
3 291,-...

Felleskostnadene inkluderer

Inkl. kabel-tv trappevask (kr. 125), fyring og varmtvann (kr. 435,-) Tv-avtale 91, komm. avg, nedb. av fellesgjeld, byggforsikring osv."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte leiligheten i januar 2010, og hadde bodd i boligen i 8 måneder.

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 07.09.2010 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... **320 Varme, generelt**
Sentralfyr med radiatorer"

Kjøper overtok eiendommen den 01.11.2010, og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold (**bilag 5**).

Ved e-post datert 28.01.2011 reklamerte kjøper v/ Help Forsikring AS til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over at felleskostnadene til leiligheten ikke omfattet varmtvann slik kjøper hadde fått opplyst ved salget. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Kjøper har oppdaget at felleskostnader ikke omfatter varmtvann som opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om nevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått..."

Kjøpers advokat opprettholdte kjøpers krav i e-post datert 11.02.2011 (**bilag 7**). Her ble det bemerket:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”Det er opplyst om sentralfyring, og at fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnader. Etter overtagelse har kjøper oppdaget at det kun er oppvarming som er inkludert. De må selv dekke utgifter til varmtvann.

Det anføres at det er gitt en konkret uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

I henhold til SINTEF bruker en gjennomsnittlig husholdning 15 % av strømforbruket, jr. 2 638,- til varmtvann årlig. Dette er en typisk etableringsleilighet hvor kjøper vil sette opp et regnestykke og se på totale kostnader før man avgjør hvor mye man er villig til å by. Årlige kostnader i denne størrelsesorden vil være egnet til å innvirke, jf. § 3-8 (2).

Ved å kapitalisere dette beløpet over 20 år med 4 % rente, er nåverdien beregnet til kr 35 581,-. Det kreves prisavslag tilsvarende dette beløpet, jf. avhl. § 4-12.”

Vedlagt kjøpers e-post fulgte artikkel fra Sintef som viste at en gjennomsnittlig husholdning brukte 15 % av sitt strømforbruk på varmtvann (**bilag 8**). Gjennomsnittlig årlig forbruk for en husholdning ble kr. 2 638,-.

Selger uttalte seg om kjøpers reklamasjon i e-post til selskapet datert 23.02.2011 (**bilag 9**). Av selgers e-post hitsettes:

*”Som du ser av takstoppgaven (se vedlegg), så fremkommer det at varmt vann er dekket i fellesutgifter. Vi har dermed trodd at dette var inkludert.
Vår megler ved salg Garanti Eiendomsmegling (...) lånte prospektet for opplysninger på leiligheten for videresalg.
Hadde vi blitt kjent med dette mens vi eide leiligheten, ville vi også selvfølgelig reagert på dette.”*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 24.02.2011 (**bilag 10**). Selskapet begrunnet avslaget med at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 ikke var oppfylt. Av selskapets avslag hitsettes:

”Vedrørende uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8, jf. § 3-9, 1.pkt.

... For at uriktige opplysninger skal utgjøre en mangel i avhendingslovens forstand, er det et vilkår at de uriktige opplysningene ville virket inn på avtalen...

... I dette tilfellet vil kostnadene til varmtvannet utgjøre en beskjeden merkostnad på om lag 200 kroner per måned. Vår vurdering er at utgifter av denne størrelse ikke er egnet til å motivere en kjøpsavtale, jf avhl § 3-8, 2 ledd. Dette vises også til at de månedlige fellesutgifter for denne boligen allerede var av en ikke utbetydelig størrelse, kr 3 291,- per måned. Dette styrker presumsjonen for at om lag 200 kroner fra eller til, ikke ville innvirket på kjøpsavtalen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det bemerkes at det under enhver omstendighet er urealistisk å legge til grunn en botid på 20 år ved en leilighet av denne type, som omtales som en typisk etableringsleilighet. Erfaringsmessig vil da en botid omkring fem år være mer realistisk.

Det foreligger altså etter vår vurdering ingen mangel etter avhendingslovens § 3-8, jf. § 3-9 1. ledd.”.

Kjøper påklaget selskapets avslag ved brev datert 28.03.2011 (**bilag 11**). Kjøper anførte at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 var oppfylt:

”Det legges til grunn at det er uomtvistet at det foreligger en konkret uriktig opplysning, og at tvisten gjelder hvorvidt innvirkningskriteriet er oppfylt, jf. avhl. § 3-8 (2).

Normalt vil en opplysning om at løpende utgifter ikke er inkludert i felleskostnadene være egnet til å motivere. Det er en grunn til at det rekkes frem i salgsoppgaven. Kostnadene er heller ikke ubetydelige. Det må ses på hvilke ekstra utgifter dette medfører over tid.

Det bestrides at det kan legges vekt på sannsynlig botid. Selv ikke kjøper vet hvor lenge de vil bo der, og avvike vil fortsatt foreligge uavhengig av hvem som er eier. Når de en gang skal selge, må de uansett opplyse om at oppvarming er inkludert, men ikke varmtvann.

I tråd med rettspraksis er fremtidige utgifter i stedet neddiskontert til nåverdi, og det anføres at det er dette beløpet som må vurderes om det er egnet til å innvirke. Neddiskontert beløp på kr 35 581,- tilsier at vilkåret er oppfylt.

Sel om regelen er objektiv, må det også legges vekt på at selger ikke har rettet en feilopplysning som de må ha vært klart over.

Det fastholdes at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. § 3-8, og kreves kr. 35 581,- i prisavslag jf. avhl. § 4-12...”.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev datert 15.04.2011 (**bilag 12**). Her bemerket selskapet:

”Det bestrides at selger har kjent til at varmtvann ikke var inkludert. Selger fikk også denne opplysningen da de kjøpte. De har ikke reagert på strømregningens størrelse i de 8 månedene de eide leiligheten, da merkostnadene er beskjedne og ikke av et slikt omfang at det gir grunnlag for mistanke ved innflytting i ny bolig hvor man ikke kjenner til strømforbruket.

Som et alternativ til forliksrådsbehandling, foreslås det at saken klages inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring...”.

Kjøper klaget saken inn til KFFE ved brev datert 19.10.2011 (**bilag 13**). Av kjøpers klage hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Det anføres at opplysning om at løpende utgifter som varmtvann er inkludert i felleskostnader normalt vil være egnet til å motivere. Kostnadene er ikke ubetydelige, og det gjelder en egen utgiftspost i sin helhet. Det er dessuten snakk om en leilighet hvor utgiftene forholdsmessig får nokså stor betydning for kjøpers totale månedlige kostnader.

Det må ses på hvilke kostnader dette medfører over tid. Det bestrides at det kan legges vekt på sannsynlig botid. Avviket vil fortsatt foreligge uavhengig av hvem som er eier. Ved framtidig salg kan det ikke opplyses om at varmtvann er inkludert, men må i stedet presiseres at dette kommer i tillegg.

Antatt forbruk er anslått skjønsmessig ut fra gjennomsnittlig forbruk. Det antas imidlertid at en barnefamilie normalt vil ligge over dette. I tråd med rettspraksis er fremtidige utgifter neddiskontert til en nåverdi kr 35 581,-. Det anføres at beløpet tilsier at uriktig opplysning er egnet til å innvirke."

KKFE mottok sakens dokumenter fra selskapet i e-post datert 25.10.2011 (**bilag 14**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 28.10.2011 (**bilag 15**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at uriktig opplysning om felleskostnader utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

"Spørsmålet for sekretariatet i nærværende sak, er hvorvidt opplysning om at varmtvann er inkludert i felleskostnadene, utgjør mangel etter avhendingslovens § 3-8.

Etter avhl. § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom omstendigheter ved eiendommen ikke svarer til opplysninger som selger har gitt kjøper, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

I denne saken er kjøper (Help Forsikring) og selger (eierskifteforsikringsselskapet) enige om at selger har gitt uriktig opplysning om at varmtvannet omfattes av felleskostnadene. I ettertid viser det seg at felleskostnadene ikke omfatter varmtvann. Det er således på det rene at opplysningen om felleskostnadene er uriktig i lovens forstand.

Spørsmålet blir da om den uriktige opplysningen om felleskostnader har innvirket på partenes avtale. Slik sekretariatet ser det blir vurderingen i dette tilfellet hvorvidt innholdet i avtalen ville blitt et annet for en kjøper i sin alminnelighet, dersom det forut for avtalen var kjent at varmtvann ikke var inkludert i felleskostnadene, og at kjøper må betale disse utgiftene i tillegg til felleskostnadene.

Sekretariatet har kommet til at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen mellom partene.

Sekretariatet er av den oppfatning at opplysninger om hva felleskostnadene i en borettslagsleilighet omfatter, er opplysninger som kjøper flest vektlegger ved vurdering av om de skal legge inn bud og hvor høyt dette budet skal være. En opplysning om at varmtvann er inkludert i felleskostnadene, er en opplysning som er kjøpsmotiverende for en kjøper i alminnelighet i en slik budgivningsprosess,

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

uavhengig av om hvor høy den årlige varmtvannskostnaden er. Dersom kjøper hadde blitt gitt riktige opplysninger om felleskostnadene, kunne kjøper ha justert sin budgivning etter dette. Den uriktige opplysningen om varmtvann har etter dette virket inn på avtalen mellom partene.

Sekretariatet konkluderer derfor med at opplysning om varmtvann i felleskostnadene utgjør mangel etter avhendingsloven § 3 8.

Sekretariatet tar ikke stilling til utmåling av prisavslag eller erstatning i henhold til avhl. §§ 4 12 og 4-14. Sekretariatet vil imidlertid bemerke at når det i dette tilfellet ikke er fremlagt dokumentasjon på verdiforringelse for leiligheten, så synes den beste utmålingen å være i tråd med kjøpers forslag, hvor man neddiskonterer fremtidige utgifter til en nåverdi.”.

Protector Forsikring ASA (selskapet) påklaget sekretariatets avgjørelse, og ba om å få saken behandlet i KFE ved brev datert 10.11.2011 (**bilag 16**). Av selskapets klage hitsettes:

”For at den uriktige opplysningen skal kunne utgjøre en mangel, kreves det at forholdet har virket inn på avtalen. Kostnadene knyttet til varmtvann er begrenset til maksimalt 2 638,- kr årlig. Både månedlig og årlige fremtidige kostnader er derfor begrenset. Forholdet har derfor ikke hatt noen betydning for avtaleinngåelsen.

Uansett er det ikke riktig å legge til grunn en botid på 20 år. Dette fordi det er snakk om en mindre toromsleilighet, hvor normal botid må anses som svært kort. Videre er kjøperne i en ung alder, slik at det ikke kan forventes at de skal bli boende i leiligheten til det er nærmere 50 år gamle. Forventet botid kan derfor maksimalt settes til 10 år.

Under enhver omstendighet er estimerte kostnader for høye. Dette ved at Sintef sitt estimat tar utgangspunkt i en gjennomsnittlig husholdning. I herværende sak er det snakk om en mindre leilighet og betydelig mindre enn den gjennomsnittlige boenhet hvor det normalt sett er mange flere familiemedlemmer, og derav større forbruk. Kostnader som skal vurderes i forhold til innvirkningsvurderingen og ett eventuelt prisavslag vil derfor bli betydelig lavere.

Uavhengig av om forholdet utgjør en mangel eller ikke, så anføres det at forholdet ikke kan gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10.

Dette fordi varmtvannsberederen står godt synlig inne i klesskapet på soverom vegg-i-vegg av bad og kjøkken. Videre vises det til kjøpers undersøkelsesplikt, jf. 2.ledd. En god undersøkelse av eiendommen tilsier at skap bør åpnes for undersøkelse og at berederen således ville ha kommet til syne. Da berederen står i skapet, kunne ikke kjøper forventet at dette skulle være en bereder som skulle være tilkoblet borettslaget.

Kjøper måtte derfor være klar over at varmtvannet ikke kunne bli betjent via felleskostnadene, slik at forholdet ikke kan gjøres gjeldende som mangel.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Allerede nå anføres det at klager ikke kan bli hørt med en anførsel etter avhl. § 3-10 2.ledd siste pkt. Dette fordi selger ved sitt kjøp fikk de samme opplysningene som er videreført i herværende salg.

Det bes med dette om at saken blir behandlet av Nemnda.”.

Kjøper oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post datert 25.11.2011 (**bilag 17**). Her bemerket kjøper:

”Det antas fortsatt uomtvistet at det foreligge ren uriktig opplysning om at felleskostnader omfatter varmtvann. Protector har tidligere avvis krav med henvisning til at innvirkningskriteriet ikke er oppfylt, jf. avhl. § 3-8 (2). Nå har selskapet også anført at undersøkelsesplikt hindrer kjøper å gjøre mangel gjeldende, jf. avhl. § 3-10.

Varmtvann er positivt opplistet som en del av felleskostnadene, og det er noe som må anses kjøpsmotiverende. Utgifter til oppvarming av varmtvann er heller ikke nødvendigvis begrenset til kr. 2 638,- årlig som Protector anfører.

De faktiske ekstrakostnadene er ukjent. Det finnes ingen måler, og kostnadene varierer med bruk og strømpriser. I mangel av andre holdepunkter synes det ikke unaturlig å legge til grunn SINTEFs gjennomsnitt. Det gjelder en 3-roms leilighet som er egnet for barnefamilier.

Det er heller ikke relevant å vurdere normal botid. Selv om Protector kan ha rett i at en leilighet skifter eier hyppigere enn en enebolig, så begrenser det ikke konsekvensene av feilopplysningen. Om leiligheten selges videre, må uansett opplysning om felleskostnader korrigeres.

Ved feil som aktualiseres over gjentatte terminer må det i stedes foretas en neddiskontering. Det legges til grunn at det er vanlig å beregne 20-30 år. Ved å bruke en kontinuert kapitaliseringstabell, og legge til grunn 20 år og 4 % rente, blir nåverdien kr 36 568,-. Ved å legge til grunn 30 år blir det kr 46 529,-. Ved i stedet å bruke 5 % rente over 30 år, er nåverdi beregnet til kr 41 566. Uansett er dette beløp som tilsier at innvirkningskriteriet er oppfylt.

Selger kan ikke sies å ha rettet feilopplysning på en tydelig måte. Opplysningen er ikke så åpenbart uriktig at kjøper må ha forstått at det var feil.

Det bestrides videre at kjøper var kjent med, eller måtte kjenne til, at varmtvann ikke er omfattet av felleskostnader, jf. avhl. § 3-10. Det er ikke tilstrekkelig at kjøper kunne ha funnet ut at opplysningen var uriktig. Selv om det fantes en varmtvannsbereder i et skap på soverommet, så tilsa ikke det at kjøper måtte forstå at vann blir oppvarmet av egne strømutfgifter. I så tilfelle vil selgers opptreden uansett rammes av § 3-10 (2) 2.pkt, da korrekte opplysninger åpenbart må ha vært kjent for selger. De kan ikke gjemme seg bak at de bare viderefører opplysninger som de fikk ved sitt kjøp.”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt uriktige opplysninger om leilighetens felleskostnader utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.