

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 282 09.09.11

Saken omhandler:

Uriktige opplysninger om kommunale avgifter, avhendingsloven § 3-8.

Rekkehus oppført i 1966, ble i juni 2010 solgt ”som den er” for kr. 3 350 000,-. Overtakelsen fant sted 15.07.2010. I november 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over at de kommunale avgiftene for boligen var høyere enn det som ble opplyst i prospekt. Kjøper hadde fått opplyst i prospektet at de årlige kommunale avgiftene for boligen var kr. 9 596,50 pr. 2010, mens de i realiteten var på kr. 18 743,50. Det ble krevd prisavslag på kr. 80 000,- som tilsvarte differansen på avgiftene (kr. 8000) ganget med ti års botid. Selskapet innhentet opplysninger fra megler om at avtale om kjøp ble inngått muntlig mellom partene dagen før salgsprospektet ble utarbeidet. Av den grunn var selskapet av den oppfatning at det ikke ble gitt uriktige opplysninger om kostnadene ved avtaleinngåelsen. Kjøper var uenig i selskapets vurdering, og klaget saken inn til KKFE. Med bakgrunn i meglers forklaring, kom sekretariatet etter en helhetsvurdering til at bindende avtale mellom partene ble inngått 18.05.2010, og at kjøper derved ikke hadd fått uriktige opplysninger om kommunale avgifter før avtaleinngåelsen. Kjøper er uenig i sekretariatets avvisning og har bedt om å få saken behandlet av KFE. Overfor KFE fremholder kjøper at det er selgers aksept av budskjema som må betraktes som det avtalestiftende tidspunktet etter avhl. § 3-8.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 80 000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda legger til grunn at opplysningen i salgsprospektet om at de årlige kommunale avgiftene i 2010 var kr 9 596,50, ikke stemmer med hvordan det virkelig forholdt seg. De faktiske kommunale avgiftene var kr 18 743,50.

I vurderingen av hvorvidt den uriktige opplysningen utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8, vil et helt sentralt spørsmål være når partene inngikk en bindende avtale. Ble avtalen inngått 18. mai før klager fikk tilsendt salgsprospektet eller 19. mai etter klager hadde mottatt salgsdokumentasjonen? Ut fra sakens dokumenter står partenes og meglers anførsler i motstrid med hverandre når det gjelder dette sentrale spørsmålet. For å kunne foreta en forsvarlig vurdering av spørsmålet, vil det være nødvendig med parts- og vitneavhør. Slik bevisføring er det ikke anledning til overfor nemnda. Saken må derfor

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

avvises fra realitetsbehandling. Nemnda viser her til mandatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf § 5, bokstav B.

I anledning klagen til nemnda av 04.07.11 (Bilag 17 til redegjørelsen), bemerker nemnda at oversendelsen av prospektet 19. mai ikke med nødvendighet må forstås som en forutsetning for avtalen fra kjøpers side. Dersom det forholder slik megler beskriver i sin e-post til selskapet av 31.03.11 (Bilag 13 til redegjørelsen), er det vanskelig å se det som en forutsetning for avtalen. Men også dette er det vanskelig å ta stilling til ut fra den skriftlige dokumentasjonen.

Når det gjelder beregningen av kravets størrelse, bemerker nemnda at det er tvilsomt om dette kan beregnes ved å multiplisere det årlige beløpet som differansen mellom de opplyste og faktiske kommunale avgiftene med et gitt antall år, slik klager har gjort. Nemnda viser i denne sammenheng til sine avgjørelser av 03.03.10 (KFE-179) og 20.01.11 (KFE-245), med videre henvisninger.

Konklusjon:
Saken avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-908

Rekkehus ble i juni 2010 solgt "som den er" for kr. 3 350 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

"... **Kommunale avgifter/eiendomsskatt:**
Kr. 9596,- pr år i 2009."

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger at de kjøpte boligen i 2007 og hadde bebodd boligen i 2,5 år (**bilag 3**).

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport over boligen datert 29.04.2010 (**bilag 4**). Rapporten hitsettes ikke.

Ved overtakelsen av boligen signerte kjøper og selger på overtakelsesprotokollen (udatert) (**bilag 5**).

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved e-post datert 12.11.2010 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til selskapet over at de kommunale avgiftene fremstod høyere enn opplyst (**bilag 6**). Det ble også reklamert over vannrør til utekran og boblebad, men disse forholdene er frafalt overfor KKFE. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"... Våre kunder har avdekket følgende:

... De kommunale avgifter for 2.termin er kr. 8411,50. I salgsoppgaven er det imidlertid oppgitt at de kommunale avgiftene er kr. 9596 per år. Det fremstår dermed som om de kommunale avgiftene er høyere enn opplyst.

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

Kjøper opprettholdte reklamasjonen vedrørende kommunale avgifter ved brev datert 10.02.2011 (**bilag 7**). Her ble det bemerket:

"Det er avdekket at de kommunale avgiftene for boligen per år er høyere enn opplyst ved salg.

De totale kostnader som kreves, inkl. mva. er totalt kr. 80 000.

Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter avhl § 3-7 og 3-8...

... Ved salg av boligen ble det opplyst at de kommunale avgiftene per år er 9596; utgangspunktet ble da tatt i kostnadene for 2009.

Kjøper har imidlertid en faktura fra (...) kommune hvor det går frem at de ved førstegangs faktura skal betale kr. 8411,50. Det er videre opplyst at faktura for de kommunale avgiftene sendes to ganger pr. år. Kjøperne må således betale mer for kommunale avgifter i året enn hva som er opplyst.

Til sammenligning betalte selger i 2009 i henhold til fakturaer fra kommunen til sammen kr 18 743,50.

Opplysningen ved salg om de kommunale avgiftene med boligen er således uriktige, og selger har vært kjent med at beløpet ikke er korrekt.

Det anføres at det foreligger mangel etter avhl §§ 3-7 og 3-8.

Med dette fastsettes krav om skjønnsmessig fastsatt prisavslag på kr 80 000,- hvor differanse på kr 8000 årlig ganget opp med ti års botid er lagt til grunn..."

Vedlagt kjøpers brev fulgte faktura som kjøper hadde fått fra kommunen datert 30.08.2010, hvor det fremgikk at de måtte betale kr. 8 411,50,-. Videre ble det fremlagt fakturaer som selgerne hadde fått

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

for 1. og 2.termin 2009, hvor det fremgikk at selger hadde betalt henholdsvis kr. 10 728,50,- og kr. 8015,- (**bilag 8**).

Megler uttalte seg om saken overfor selskapet i e-post datert 16.02.2011 (**bilag 9**). Her ble det bemerket:

”Kjøperne tok kontakt å ville kjøpe huset før det ble annonsert i det åpne markedet. Prisen ble forhandlet frem UTEN at det forelå noe prospekt. At opplysningene er uriktige er selvsagt å beklage, men så vidt jeg kan forstå er opplysningene irrelevant for avtaleinngåelsen. I tillegg er opplysningene godkjent av selger.”.

Selskapet bekreftet å ha mottatt kjøpers reklamasjon ved e-post datert 14.02.2011 (**bilag 10**).

Selskapet avsto kjøpers krav i brev datert 14.03.2011 (**bilag 11**). Det ble anført at avtalen hadde blitt inngått før salgsoppgaven var utformet og at det derfor ikke var gitt uriktige opplysninger på avtaletidspunktet. Det ble videre anført at det var reklamert for sent, da reklamasjonen hadde blitt fremsatt om lag seks måneder etter at forholdet ble oppdaget. Av selskapets avslag hitsettes:

”... Selger (...) opplyser at de ikke har hatt kjennskap til de opplysningene om feile kommunale avgifter, utover det som muntlig ble opplyst til kjøper, samt det som står nevnt i egenerklæringsskjemaet og i takstrappporten. Med bakgrunn i dette anser vi at selger ikke har ansvar for den reklamerte mangelen.

Megler (...) opplyser til oss at kjøper (...) la inn bud på eiendommen før salgsoppgaven var ferdig utarbeidet. Vi legger dermed til grunn at det ikke forelå feile opplysninger om kommunale avgifter på avtaletidspunktet.

Salgsoppgaven ble laget etter avtalen var inngått, og ved en feil ble gjenstående beløp for 2009 ført opp i salgsoppgaven. Megler opplyser at kjøper fikk opplyst muntlig om de riktige kommunale avgifter på sin første befaring av eiendommen.

Vi vil også anføre at de korrekte opplysninger om kommunale avgifter ble opplyst din forsikringstaker i faktura, datert 03.08.2010. Vi mottok reklamasjonen den 11.02.2011, ca 6 måneder etter at mangelen ble oppdaget. (se faktura fra (...) kommune).

Når kjøper vil påberope seg et avtalebrudd fra selgers side, må han varsle om dette...

... I dette tilfellet er reklamasjonen fremmet over 6 måneder etter at forholdet ble oppdaget, noe som utvilsomt er for sent.

I henhold til rettspraksis på området er det da ikke reklamert innen rimelig tid, slik loven krever. Høyesterett har vurdert kravet til ”innen rimelig tid” til å være 2-3 måneder etter at forholdet ble

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

oppdaget. Vi har kontaktet både eiendomsmegler og selger hvorpå ingen av disse hadde blitt kontaktet av deg vedrørende dette forholdet, slik at det foreligger ingen nøytral reklamasjon på et tidligere tidspunkt enn innsendt til Selskapet... ”.

Kjøper opprettholdte kravet overfor selskapet i e-post datert 25.03.2011 (**bilag 12**). Her ble det bemerket:

”Etter kjøpers oppfatning er avgjørelsen fra Protector uriktig...

... Som nevnt over telefon tidligere i dag, mottok kjøper prospekt før bud ble lagt inn på eiendommen overfor megler. E-poster som bekrefter dette finnes vedlagt. Det forelå altså uriktige opplysninger om størrelsen av de kommunale avgifter ved salgstidspunktet.

Det er videre anført at kjøper muntlig fikk opplysninger fra megler om det riktige omfanget av de kommunale avgiftene ved første befaring av eiendommen.

Dette medfører ikke riktighet. Kjøper har ikke fått noen form for korrigerende opplysninger av de kommunale avgiftene ved boligen. Dersom selgersiden mener at slik opplysning er gitt, er det samme side i partsforholdet som har bevisbyrden for at korrigerende opplysninger er gitt...

... Fra Protector er det også anført at det foreligger for sen reklamasjon over forholdet.

Bl.a er det lagt til grunn at fakturadato i regning fra kommunen om kommunale avgiftene er 3.august 2010, og at reklamasjonsfristen begynte å løpe fra samme dato. For ordens skyld bemerkes det at korrekt fakturadato er 30. august 2010.

Uansett vil vi på vegne av kjøper bemerke at selger har vært uærlig omkring størrelsen av de kommunale avgiftene. Dette er dokumentert ved reklamasjon av 10.februar 2011, hvor det fremgår at selger betalte hele 18 743,50 for de kommunale avgifter i 2010, mot de kr 9696 som er opplyst i prospekt. Som følge av at selger har vært uærlig, kan kjøper ikke imøtekommes med at det er reklamert for sent, jf. § 4-19 (3). ”.

Megler innga nye kommentarer i saken ved e-post til selskapet datert 31.03.2011 (**bilag 13**). Av e-posten hitsettes:

”... Vi hengte opp et skilt – til salgs. På bakgrunn av dette tok kjøper kontakt, og ba om visning. På visningstidspunktet hadde vi ikke salgsprospekt, men kjøper fikk fremlagt tilstandsrapport. Jeg antar at visningen var i perioden 15. – 18. mai. På kvelden 18.mai, kom kjøper og selger frem til en muntlig enighet om pris. Selger var klar på at han ville felles visning, men tilbudet ble av en sånn art at han valgte å akseptere. Som megler ønsket jeg å trygge partene, og ba om forståelse for at vi måtte ha et godkjent prospekt å legge frem. Vi ble da enige om å formalisere avtalen ved at jeg skulle skrive et prospekt den 19.mai, og sendte dette til kjøper med budskjema. Han returnerte så budskjemaet.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Jeg ønsker på ingen måte å fraskrive med et ansvar ift feil opplysninger, men selger leste gjennom informasjonen og godkjente den.

Det jeg vil presisere, er at partene kom til enighet om pris, før prospektet ble presentert.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev datert 27.05.2011 (bilag 14). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Protector begrunner deres avslag overfor våre kunder med at bl.a ikke er reklamert i tide.

Bl.a er det lagt til grunn at fakturadato i regning fra kommunen om betaling av kommunale avgiftene er 3.august 2010, og at reklamasjonsfristen begynte å løpe fra denne dato. For ordens skyld bemerkes det at korrekt fakturadato er 30. august 2010.

Nøytral reklamasjon er sendt Protector per e-post 12.november 2010. Som følge av dette er det etter kjøpers oppfatning fremsatt rettidig reklamasjon.

Uansett vil vi på vegne av kjøper bemerke at selger har vært uærlig omkring størrelsen av de kommunale avgiftene (...) Som følge av at selger har vært uærlig, kan kjøper ikke imøtekommes med at det er reklamert for sent, jf. avhl § 4-19 (3).

Videre begrunner Protector deres avslag overfor kjøper med at selger og kjøper, ifølge selger og megler, ble enige om pris på privat visning i forkant av innsendt bud, herunder 18.mai 2010. Da prospekt ikke var fremlagt for kjøper på visningstidspunktet, anser Protector det ikke for å være gitt uriktige opplysninger på avtaletidspunktet.

Kjøper kjenner seg ikke igjen i fremstillingen fra selger og megler om at man ble enige om pris på privat visning i forkant av innsendt bud. Uansett må det etter kjøpers oppfatning være aksept av budet som er det avtalestiftende tidspunktet. Før budet var gitt og følgelig akseptert av selger, hadde kjøper mottatt prospekt hvor de kommunale avgiftene var oppgitt, herunder 19.mai 2010. Vedlagte e-poster viser tydelig hvilken rekkefølge de enkelte dokumenter er sendt i. Etter kjøpers oppfatning foreligger det derfor uriktige opplysninger på avtaletidspunktet.

Protector begrunner videre deres avslag overfor kjøper med at det ble gitt korrigerende opplysninger om størrelsen på de kommunale avgiftene på den private visningen kvelden i forkant av avtaleinngåelsen, og at korrigeringen er gjort i tide slik at kjøper ikke kan påberope seg faktiske avviket som mangel.

Kjøper har ikke mottatt noen form for korrigerende opplysninger om omfanget av de kommunale avgiftene (...) Det finnes ingen bevis på at en slik opplysning er gitt, og det kan derfor heller ikke sannsynliggjøres at kjøper har mottatt slik informasjon...

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Uansett har det formodningen mot seg at slik korrigerende opplysning er gitt når prospektet konkret angir et feilaktig omfang av de kommunale avgiftene for boligen, og denne opplysningen er ikke på noen måte rettet ved typisk et etterfølgende og korrekt prospekt eller lignende.

Med grunnlag i den ovennevnte utgjør differansen mellom oppgitt omfang av de kommunale avgiftene og det reelle omfanget etter kjøpers oppfatning en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Det er i dette tilfellet påvist et kvalifisert årlig avvik mellom de opplyste årlige kommunale avgifter og de faktiske på hele 8000 kr. Krav om innvirkning er oppfylt...

... På vegne av vår kunde kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, totalt kr. 80 000, hvorav årlig differanse på kr 8000 er ganget opp med ti års botid. ”.

Vedlagt kjøpers klage fulgte e-poster som viste at megler oversendte prospekt til kjøperne 19.05.2010 kl. 11.52, og at budskjema ble oversendt samme dag kl. 14.11. Videre fremgikk det at e-post med akseptbrev fra megler ble oversendt 20.05.2010 kl. 11.57 (**bilag 15**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 10.06.2011 (**bilag 16**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at bindende avtale mellom partene ble inngått 18.05.2010, og at det derved kjøper ikke hadd fått uriktige opplysninger om kommunale avgifter før avtaleinngåelsen. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

” Sekretariatet oppfatter at klager kun har påberopt avhendingsloven § 3-8 som grunnlag for kravet.

Etter avhendingsloven § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og disse ikke er rettet og man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Det legges til grunn at det er enighet om at opplysningen om de kommunale avgiftene i prospektet er uriktig. Sekretariatet finner at spørsmålet om det foreligger en mangel må avgjøres ut fra om avtalen ble inngått før eller etter at den uriktige ble gitt før eller etter avtaleinngåelsen. Opplysninger som er gitt etter avtaleinngåelsen har ingen betydning for mangelsvurderingen. Det vises til Hagstrøm, Obligasjonsrett, Oslo 2003 s 132.

I dette tilfellet har megler opplyst at bindende avtale ble inngått 18.05.2010.

Prospekt ble oversendt kjøperne 19.05.2010. Det er videre fremlagt dokumentasjon på at budskjema ble oversendt kjøper etter at prospektet ble oversendt.

Det er ingen formkrav for avtaleinngåelser om kjøp av fast eiendom utover at begge partene kan kreve at avtalen settes opp skriftlig.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet finner at avtale må anses å være inngått når partene er enige om de viktigste punktene i avtaleforholdet.

Sekretariatet er noe i tvil, men finner at en enighet om pris og hvilken eiendom det dreier seg om må anses for å være tilstrekkelig. Sekretariatet finner det dermed godtgjort at avtale ble inngått 18.05.2010. Det har ingen betydning for vurderingen at kjøpe først ble formalisert senere. Sekretariatet bemerker at heller ikke den vanlige praksisen med at første bud normalt skal være skriftlig kan tilsi en annen løsning.

Sekretariatet finner etter dette at det ikke ble gitt uriktige opplysninger før avtaleinngåelsen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8."

Kjøper klaget saken inn til KFE ved brev datert 04.07.2011 (**bilag 17**). Her bemerket kjøper:

"... Som det er redegjort for i klage til KKFE, var kjøper på privat visning 18. mai 2010 i ovennevnte bolig med selger og megler. Dagen etter, 19.mai 2010, mottok kjøper per e-post først prospekt deretter budskjema. I prospektet er det oppgitt at de kommunale avgiftene årlig utgjør kr 9596, mens det i etterkant av overtakelse viser seg at de i henhold til faktura fra kommunen utgjorde hele kr 18 743,50 i 2009.

På vegne av kjøper er det anført at avviket utgjør en mangel etter avhl. § 3-8...

... KKFE har lagt til grunn at det ikke forelå uriktige opplysninger vedrørende de kommunale avgiftene på avtaletidspunktet, all den tid megler har forklart at partene ble enige om pris på den private visningen 18.mai 2010. Følgelig slutter KKFE at forholdet ikke utgjør noen mangel, jf. avhl. § 3-8.

Etter kjøpers oppfatning er dette en feilaktig vurdering.

På vegne av kjøper opprettholdes det at selger og kjøper ikke kom til enighet om pris på den private visningen 18. mai 2010.

Dette har uansett formodningen mot seg, da megler først neste dag sendte kjøper budskjema etter å ha sendt ham utarbeidet prospekt. Etter gjennomlesning av prospekt, sendte kjøper budskjema i retur til megler som senere aksepterte.

Selv om en enighet om pris hadde fremkommet på den private visningen, viser etterfølgende tilsending av prospekt at opplysningene som fremkommer der er en forutsetning for at avtalen skal bli inngått fra kjøpers side. Først når denne forutsetningen er innfridd, har kjøper hatt til intensjon å inngi bud og følgelig inngå avtale om kjøp av boligen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det opprettholdes etter dette at aksept av bud må betraktes som det avtalestiftende tidspunkt. Etter visning, har salgsprosessen fortsatt på alminnelig måte ved at kjøper mottar kopi av prospekt og budskjema han kan anvende til å inngi bud. Megler har også lagt til grunn at han ønsket å "trygge" partene ved å fremlegge prospekt for kjøper. Dette taler for at det var sentralt at kjøper skulle motta informasjon om eiendommen i prospekt før bud ble sendt og avtale inngått. Kjøper har derfor lagt vekt på informasjonen han er gitt i prospektet, og ut fra dette valgt å inngi bud på eiendommen...

... Det anføres etter dette at forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8...".

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det ble gitt uriktige opplysninger om boligens kommunale avgifter før avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-8.