

**Sandefjord, 2. mars 2016: Vedtak i sak 234-2015.**

**Klager:** NN

**Innklaget:** Hammersborg Inkasso AS, Postboks 6620 St. Olavs plass, 0129 Oslo.

**Saken gjelder:** Om klager i tide har fremmet en innsigelse han burde fått vurdert.

**1. Kravet:**

Kravet gjelder to ubetalte restbeløp for felleskostnader, fakturert for juli og august 2015. Klager betalte hovedkravet, kr 3 407, for hver av disse to månedene, men bestred plikten til å betale et såkalt "utleietillegg" med kr. 200 pr. måned og inkassokostnadene.

**2. Saksforholdet:**

"Utleietillegget" er et tillegg som boligsameiet har lagt til felleskostnadene på de leilighetene som leies ut av eierne. Det fremgår også at partene har vært i dialog om berettigelsen av dette tillegget i flere år.

Klager kontaktet styreleder dagen etter forfall i juli og bestred kravet.

Ytterligere e-postkorrespondanse mellom partene viste at partene fortsatt hadde ulik oppfatning av kravets rettmessighet, men at inkassovarsel likevel ble sendt 04.08.15 for restbeløpene. Det var lagt til kr 65 i gebyr for påminnelse med forfall 16.07.15 og purregebyr kr 65 for inkassovarslet. Totalt krav utgjorde kr 530.

Betalingsoppfordring for begge kravene ble sendt 25.08.15. I tillegg til at kreditors omkostninger, kr 130, var det lagt til inkassosalær med kr 195. Samlet krav var oppgitt til kr 728,89 og inkluderte renter.

Klager kontaktet innklagede på e-post 27.08.15 og bestred kravet. Han viste blant annet til at «Jeg kontaktet styret for å be om dokumentasjon for at jeg lovlig kunne pålegges å betale denne ekstraavgiften på kr 200 hver måned. Jeg minner om at styret per dags dato ikke har sendt noe som helst skriftlig dokumentasjon som tilsier at sameiet har hatt ekstra kostnader fra min seksjon som rettferdiggjør utleietillegget».

I e-postkorrespondanse mellom innklagede og klager i dagene 2. til 4. september ble klager informert om at fordringshaver opprettholdt kravet. Klager ba om å få formidlet svaret. Han viste til at «Jeg har til nå bare fått beskjed om at styre kun kommuniserer med en advokat. Jeg mener jeg som seksjonseier ikke kan pålegges å skaffe meg advokat for dette. For meg er det viktig å vurdere det juridiske i Deres svar. Hva har endret siden 2013 som rettferdiggjør dette denne gang». Styreleder henviste «til utallige e-poster der vi har gjort deg oppmerksom på både begrunnelse for tillegget. Vi har også gjentatte ganger gjort deg oppmerksom på at styret står samlet bak dette vedtaket, som er gjort innenfor gjeldene lover og våre egne vedtekter». Det ble også redegjort for årsaken til at klager hadde fått beskjed om å ta videre kontakt via advokat.

Klager sendte 20.10.15 klage til Inkassoklagenemnda. Det fremgikk at klager, tross innsigelser, hadde mottatt varsel om tvangsfullbyrdelse ved tvangssalg av leilighet. Vedlagt klagen lå kopi av brev fra advokat YY ZZ, datert 19.05.98, samt referat fra styremøte 25.09.13.

Klager ble oversendt innklagede for uttalelse. I sitt tilsvaer til Inkassoklagenemnda viste innklagede til at innsigelser ble mottatt pa telefon 27.08.15 og pr. e-post 03.09.15, men at disse var avvist av styreleder. Vedlagt la e-postkorrespondanse som anfoerte at utleietillegget er vedtektsfestet i § 15 tredje ledd, samt uttalelse fra advokat YY ZZ,

Klager fikk oversendt innklagedes tilsvaer. Partene ble samtidig orientert om at saken ville bli nemndbehandlet. Klager sendte deretter en e-post med bemerkninger til innklagedes tilsvaer, og da saerlig til advokatens redegjorelse. E-posten ble oversendt innklagede, med frist for eventuelle kommentarer. Nemndas sekretariat har ikke mottatt kommentarer fra innklagede foer nemndsmoete.

### **3. Partene anfoerer:**

Klager anfoerer at kravet er urettmessig og ma bortfalle. Det anfoeres at det ikke er fremlagt dokumentasjon som rettferdiggjoer kravet pa utleietillegget foer klager med innklagedes tilsvaer mottok tolkningen fra OBOS sin advokat.

Eierseksjonsloven § 23 fastsetter hvordan felleskostnader skal fordeles. Hovedregel er fordeling etter eierbrok. Dette kan i visse tilfeller avvikes, men da ma visse vilkaer vaere oppfylt. Det hjelper ikke med et generalforsamlingsvedtak med mindre saerlige grunner taler for dette og det ligger ganske mye i saerlige grunner. Det ma f.eks. dokumenteres at utleie av leiligheter medfoerer en maanedlig ekstrautgift pa 200 kroner for sameiet. Det vil ikke holde med et slikt argument at «leietakerne ikke oppfoerer seg», eller «forsopler erfaringsmessig mer enn andre», «enkelte leietakere skaper mye bry» ol. Dersom fordelingen skal endres ma den vaere mer rettferdig enn fordeling etter brok, og dette ma kunne dokumenteres. De ekstra penger som kreves inn f.eks. av utleier kan heller ikke brukes til a dekke kostnader som vedroere alle sameiere.

Klager er enig i den juridiske vurderingen om at det kan kreves utleietillegg dersom utleie av min seksjon medfoerer konkrete ekstrakostnader for sameie pa 200 kr/mnd.

Advokaten [til OBOS] har forstaatt dette slik at kr 200 mer i maeneden gaar til dekning av konkrete kostnader knyttet til utleievirksomhet. Denne antakelsen er feil. Klager har bedt styreleder dokumentere de konkrete ekstrakostnadene sameiet er pafort pa grunn av hans utleie. Han er f.eks. ikke kjent med at utleie av hans seksjon medfoerer behov for ekstra vekttertjeneste som ikke hadde vaert noedvendig om jeg benyttet leiligheten selv. Det foreligger ingen reelle merkostnader i forbindelse med utleie av seksjonen. Styret har ikke klart a dokumentere en eneste krone over flere ar. Tvert imot har styreleder tilbudt eier av en annen seksjon i samme sameiet som leier ut sin leilighet, a oermerke utleietilleggspengene til beplantning i bakgaerden.

Det anfoeres videre at sameiet ikke kan palegge klager a skaffe seg egen advokat.

Innklagede anfoerer at innsigelsen ble avvist av fordringshaver og at kravet ble opprettholdt. Utleievedlegget er vedtektsfestet i § 15 tredje ledd. Adv. ZZ mener at «tilleggsavgiften pa kr 200 pr mnd. er en estimert rundsum som skal ga til a dekke konkrete felleskostnader tilknyttet seksjonseierens utleievirksomhet, slik som ekstra behov for vekttertjenester, merarbeid for styret og bygningsmessig slitasje ved inn-/utflyttinger», ligger innenfor lovens skranker, sa sant stoerrelsen pa avgiften kan forsvares ut fra de reelle kostnadene. Sett hen til at avgiften skal dekke felleskostnader som knytter seg til utleievirksomhet, ma avgiften anses for a vaere en fordeling av kostnader etter nytten for den enkelte bruksenhet etter lovbestemmelsens [eierseksjonsloven § 23] foerste ledd, og ikke 2 ledd som klager har anfoert. Det er foelgelig

et krav om at «særlige grunner» skal tale for en slik fordeling av kostnadene, noe som blir en skjønnsmessig vurdering.

Grunnen til at klager har fått beskjed om å ta videre kontakt via advokat, er at han opptreer svært ufint i språk og kontakt med styret og regnskapsfører, noe som strekker seg over flere år.

#### **4. Finansklagenemnda Inkasso sitt syn på saken:**

Inkassoklagenemnda endret fra 01.01.16 navn til Finansklagenemnda Inkasso, i det driften av sekretariatet og nemndsbehandlingen i Inkassoklagenemnda, fra samme dato ble overtatt av Finansklagenemnda. Saken ble behandlet i fulltallig nemndsmøte 08. februar 2016. For Forbrukerrådet møtte vara, Ane Kjøber Opstad, for nemndas faste medlem, Line Klefstad. Vedtak ble truffet med følgende begrunnelse:

Inkassoloven gjelder inndrivning av forfalte pengekrav, men inneholder ikke regler om hvordan det underliggende sivilrettslige forhold skal løses. Dette er et spørsmål som hører under domstolene. I slike saker tar nemnda derfor ikke endelig stilling til hovedkravet, men bare om det er grunnlag for inkassokostnadene. En vurdering av holdbarheten av hovedkravet og de innsigelser som er gjort gjeldende, kan da likevel få betydning.

Det følger av inkassoloven § 17 første ledd at skyldneren plikter å erstatte fordringshaverens nødvendige kostnader ved utenrettslig inndrivelse, etter standardsatser fastsatt i forskrifter med hjemmel i § 19. Etter § 17 andre ledd kan inkassokostnader likevel ikke kreves når skyldneren i tide har fremsatt innsigelser som det var "rimelig grunn" til å få vurdert før inndrivningen ble satt i verk. Etter § 17 fjerde ledd er det heller ikke grunnlag for inkassokostnader hvis fordringshaver eller inkassator har opptrådt "i strid med god inkassoskikk".

Ved vurderingen av om det er fremsatt en innsigelse klager hadde god grunn til å få vurdert før inkasso ble satt i verk, skal det ifølge uttalelser i forarbeidene til inkassoloven (NOU 1983 nr 8 side 98 første spalte), ikke settes for store krav til innsigelsens vekt. Relevante momenter ved denne vurderingen er "hvor god grunn hadde skyldneren til å tro at innsigelsene var eller kunne være holdbare, hvor uholdbar var i seg selv innsigelsen og hvor stor mulighet hadde skyldneren til å avklare spørsmålet selv, eller sørge for at det ble avklart."

Nemnda legger til grunn at tvisten kun gjelder kr 200, av totale månedlige felleskostnader på kr 3607. Kr 3207 av felleskostnadene er således erkjent og betalt rettidig. Nemnda har videre lagt til grunn at tvist om det samme forhold har vært reist tidligere, men at kravet da ble trukket av fordringshaver før saken gikk til rettslig behandling. Nemnda har i tillegg merket seg at klager gjentatte ganger har etterlyst dokumentasjon for de økte kostnadene, samt har anmodet om rettslig behandling av kravet.

Innsigelsen er fremsatt i tide, i det den er fremsatt før kravet ble inkassovarslet. Partene har åpenbart ulik oppfatning av rettmessigheten av kravet og klager har, slik nemnda ser det, gjort gjentatte forsøk på å få dokumentert rettmessigheten av kravet. Nemnda er derfor av den klare oppfatning at klager her har fremmet en innsigelse han hadde grunn til å få vurdert før inkasso ble satt i verk.

Kravet på de utenrettslige inkassoomkostningene er da bortfalt etter inkassoloven § 17 andre ledd.

Da klager har nådd frem på annet grunnlag, har nemnda ikke tatt stilling til om klager er utsatt for urimelig skade eller ulempe ved at fordringshaver krever at fremtidig kommunikasjon må gå gjennom advokat. Nemnda stiller seg imidlertid tvilende til at innklagede kan stille et slikt krav.

**5. Vedtak:**

Klager gis medhold og plikter ikke å betale inkassoomkostningene i saken.

Rune Jensen  
Leder Finansklagenemnda Inkasso