

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-346

18.05.2020

Protector Forsikring ASA

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

Økning av fellesgjeld – gitt tilstrekkelige opplysninger? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 1979/81 ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill. med tillegg av fellesgjeld på kr 417 749, og overtatt av kjøper 16.5.19. I salgsprospektet ble det opplyst at det var fattet vedtak om å rehabilitere terrasseblokkene. Det ble videre opplyst at arbeidene "*skal lånefinansieres*" og at lån "*er innvilget med 36 millioner*". Under overskriften "*fellesgjeld*" ble det opplyst at andelens fellesgjeld per 1.2.19 var på ca. kr 417 749, og at borettslaget "*i dag*" har to felleslån med en restsaldo på henholdsvis kr 65 826 125 og kr 38 000 000. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til forhold ved eiendommen som kunne føre til økte fellesutgifter, hadde selger svart "*ja*", og opplyst at arbeidene kunne gi husleieøkning, og "*vet ikke pr. dags dato*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at fellesgjelden var høyere enn det som ble opplyst ved salget. Per 4.9.19 var andelens fellesgjeld på kr 529 862. Forretningsfører opplyste at økningen skyldtes at borettslaget hadde tatt opp kr 29 mill. i lån i forbindelse med rehabilitering av terrasseblokkene, samt at det gjensto kr 7 mill. som var planlagt tatt opp inneværende år. Kjøper anførte at selger og/eller megler hadde holdt tilbake konkrete opplysninger om at fellesgjelden ville øke. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det ble opplyst om forholdet ved salget, og at opplyst fellesgjeld var korrekt på tidspunktet angitt i prospektet og ved budaksept. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 155 880.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av økning av fellesgjeld, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en 3-roms leilighet i Oslo oppført i 1979/1981.

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

Fellesgjeld: kr 417 749

(...)

Boligens vinduer og terrassedør har trerammer med isolerglass fra år 1979 og 2006. Vinduer og terrassedører skal skiftes i 2019 - ifølge mottatt plan skal arbeidene utføres i mai/juni i l (...) vei 44.

(...)

I 2016/2017 ble det i regi av borettslaget gjort omfattende utvendige arbeider på alle blokkene. Blant annet ny front på den vestvendte terrassen, inkludert elektrisk markise. Trerakkverket på den lange verandaen på østsiden ble også skiftet ut.

Det er vedtatt omfattende oppgraderinger i 2019. Hovedtiltakene omfatter nye vinduer, tilleggisolering av langvegger og gavlvegger, nytt panel og nye hage- og balkongdører. Den totale kostnadsrammen er anslått til kr 36 millioner. Arbeidene skal lånefinansieres. Det er utarbeidet en likviditetsanalyse basert på en

kostnadsramme på kr 35 millioner, - denne tilsier en økning i felleskostnadene med 4 % fra 01.01.2018, deretter en inflasjonsjustering med 3 % fra 01.01.2021. I forbindelse med låneopptaket er løpende lån i Eika refinansiert til OBOS-banken. Lån nummer (..) ble refinansiert 09.06.2017. Det er også innvilget et nytt lån på kr 36 millioner, første del av denne rammen ble utbetalt med kr 9 990 000 31.10.2017. For informasjon om fremdriften vises til borettslagets hjemmeside. Styret har i styremøte 10.10.2017 besluttet å øke rammelånet med ytterligere kr 2 millioner, det vil si totalt kr 38 millioner. Rammelånet løper avdragsfritt ut november 2019. Styret bestemte seg for å utsette planlagte husleieøkning fra 01.01.2018, økning ble iverksatt med 6 % fra 1. januar 2019. 23.03.2018 ble lån nummer (..) innfridd og nytt lån på kr 38 millioner delutbetalt med kr 6 millioner, 07.06.2018 ble det delutbetalt ytterligere kr 4 millioner, 03.07.2018 ble det utbetalt ytterligere kr 3 millioner, 05.09.2018 ble det utbetalt kr 10 millioner, det gjenstår ca kr 5 millioner av lånet.

I ekstraordinær generalforsamling avholdt 9. oktober 2018 ble det fattet et enstemmig vedtak om å rehabilitere terrasseblokkene med samme entreprenørfirma som nå rehabiliterer rekkehusene: (...). Tiltakene vil i hovedsak omfatte det samme som rekkehusene: nye vinduer, nye terrasse- og balgkongdører, nytt panel og tilleggisolering av langvegger, tilleggisolering, ny kledning på gavlvegger og i tillegg nye gesimsbeslag og tekking av tak. Totalentreprisen lyder på vel kr 28 millioner pluss moms. Arbeidene skal lånefinansieres. Lån er innvilget med kr 36 millioner, løpetid 40 år.

(...)

### **Fellesgjeld**

Ca kr 417 749 pr dato 01.02.2019

Borettslaget har i dag to felleslån:

(Lån 1): Annuitetslån med flytende rente på 1,95 % og en restsaldo på kr 65 826 125. Lånet har en restløpetid på 25 år og 9 mnd. Det er 12 årlige terminer på lånet, og det betales både avdrag og renter på lånet. Denne boligen har en andel på kr 264 856 på dette lånet.

(Lån 2): Annuitetslån med flytende rente på 1,95 % og en restsaldo på kr 38 000 000. Lånet har en restløpetid på 29 år og 1 mnd. Det er 12 årlige terminer på lånet. Lånet er avdragsfritt frem til 1. april 2020. Endring etter avdragsfrihet er ifølge forretningsfører på kr 338/mnd. Denne boligen har en andel på kr 152 893 på dette lånet.

Det er ikke etablert IN-ordning i borettslaget.

Kjøper oppfordres særskilt å vurdere konsekvensene av eventuelle renteendringer, lengde på evt avdragsfri periode, samt de økonomiske konsekvenser ved utløpet av en avdragsfri periode. Endringer i disse forhold vil medføre endringer i størrelsen av felleskostnadene.

Kjøper forutsettes også å være innforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

### **Borettslagets økonomi**

(...)

Det pågår for tiden rehabilitering i borettslaget, og det er også vedtatt rehabilitering av blokkene. Etter at arbeidene er gjennomført vil man i blokkene ha nye vinduer, nye terrasse- og balgkongdører, nytt panel og tilleggisolering av langvegger, tilleggisolering, ny kledning på gavlvegger og i tillegg nye gesimsbeslag og tekking av tak.

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

Andre forhold: For rehabiliteringer i borettslaget, henvises det til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2011. På spørsmål om kjennskap til "vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter" hadde selger svart "ja", med følgende redegjørelse:

Utsifting av alle vinduer og verandadører i leiligheten i regi av N. Borettslag. Dette kan gi husleieøkning. Vet ikke pr. dags dato.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill. med tillegg av fellesgjeld på kr 417 749 ved kjøpekontrakt datert 3.4.19, og overtatt av kjøper den 16.5.19.

Ifølge kjøper ble det ved en tilfældighet oppdaget at fellesgjelden var høyere enn det som ble opplyst i salgsprospektet. Kjøper kontaktet derfor forretningsfører, som opplyste om følgende:

Oppdatert fellesgjeld per 04.09.2019 er kr 529 862. Fellesgjelden oppdaterer seg gjennom året, - per nå har du ingen mulighet til å finne oppdatert fellesgjeld, men du får informasjon om dette i tredjepartsopplysninger (tidligere ligningsoppgaver) som blir sendt ut cirka 15. februar 2019 på Digipost.

Kjøper spurte deretter når økningen av fellesgjelden ble vedtatt og gjennomført, samt informerte om at de ikke hadde fått informasjon om økningen, hvoretter forretningsfører opplyste om følgende:

Det varsles ikke om dette, men økningen skjer som følge av at både rekkehusene og blokkene rehabiliteres. Rehabilitering av terrasseblokkene ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 9. oktober 2018, rehabilitering av rekkehusene ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 30. mars 2017. Du vil også finne informasjon om dette i årsrapportene.

Arbeidene planlegges ferdigstilt inneværende år, rehabilitering av rekkehusene er så godt som ferdigstilt, rehabilitering av blokkene pågår fortsatt.

På spørsmål om det på generalforsamlingen ble vedtatt/opplyst hvor mye fellesgjelden ville øke, samt når økningen ville tre i kraft, svarte forretningsfører som følger:

Jeg husker ikke hva som muntlig ble opplyst om, - du får eventuelt ta en kikk på innkalling og protokoll. Antar dette er tilgjengelig på borettslagets nettside.

Kjøper forespurte deretter om det var mulig å finne ut hva fellesgjelden på leiligheten var på overtakelsesdatoen. Forretningsfører svarte følgende:

Vi kan dessverre ikke regne ut dette, men siden mars har borettslaget tatt ut totalt kr 29 millioner i ny opplåning. Det gjenstår fortsatt kr 7 millioner av nytt lån som er planlagt tatt ut inneværende år.

Deres andel av økningen på kr 29 millioner utgjør totalt kr 116 681.

Kjøper spurte videre om følgende:

Ble det gitt annen informasjon om den økte fellesgjelden enn det som kommer frem av innkalling og protokoll for ekstraordinært generalforsamling i oktober 2018? Kan ikke finne noe informasjon der om når lånet blir iverksatt, annet enn at det står i innkalling at husleie skal øke 6 % fra januar?

Ønsker også en oversikt over datoer i 2019 for når andel fellesgjeld som vår enhet hefter ved har blitt iverksatt, og hvilke beløper det er snakk om.

Forretningsfører opplyste deretter følgende om delutbetalingene av lånet i 2019:

Mars kr 5 000 000  
April kr 6 000 000  
Mai kr 7 000 000  
Juni kr 6 000 000  
September kr 5 000 000  
Totalt kr 29 000 000

**Kjøper** har i hovedsak anført at selger og/eller megler har holdt tilbake konkrete opplysninger om økning av fellesgjelden, jf. avhl. § 3-7. Det ble i hovedsak vist til at det i oktober 2018 var klart at fellesgjelden ville stige med kr 155 880 som en følge av vedlikeholdsprosjekt i borettslaget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 155 880 etter avhl. § 4-12.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at forhold det var opplyst om ikke utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Selskapet viste til at det i salgsoppgaven ble opplyst om innvilget lån, samt størrelsen på dette, og at det ble opplyst at andel fellesgjeld vil kunne øke som følge av innvilget lån. Selskapet anførte videre at andelen av fellesgjeld som fremgikk av salgsprospektet var korrekt på salgstidspunktet.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke holdepunkter for at opplysningene som ble gitt om fellesgjelden ved salget var uriktige, jf. avhl. § 3-8. Det forelå heller ikke bevismessige holdepunkter for at selger eller megler hadde mer konkrete opplysninger om låneopptaket og dettes direkte virkning på andelens fellesgjeld, enn det som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke holdepunkter for at opplysningene som ble gitt om fellesgjelden ved salget var uriktige, jf. avhl. § 3-8. Det foreligger heller ikke bevismessige holdepunkter for at selger eller megler hadde mer konkrete opplysninger om låneopptaket og virkningen på andelens fellesgjeld, enn det som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets konklusjon og begrunnelse. Nemnda er enig med sekretariatet i at opplysningene om fellesgjeld med fordel kunne vært fremstilt noe tydeligere i salgsoppgaven, men at kjøper ut fra det samlede opplysningsbildet klart nok måtte forvente at fellesgjelden kunne øke. Det legges her særlig vekt på at selger eksplisitt krysset av for "ja" i egenerklæringsskjemaet på spørsmål om kjennskap til forhold som kan medføre økt husleie/fellesutgifter, med følgende tilleggsopplysning:

Utskifting av alle vinduer og verandadører i leiligheten i regi av N. Borettslag. Dette kan gi husleieøkning. Vet ikke pr. dags dato.

Det anses etter dette ikke å foreligge noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*