

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-799

4.11.2020

AmTrust Europe Limited

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

Uriktig opplysning om andel av fellesgjeld – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-9, 4-12 og 4-19.

En andelsleilighet i Tønsberg ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill., og overtatt av kjøper den 15.5.18. I salgsprospektet ble det opplyst at alle badene i borettslaget skulle renoveres i løpet av 2018 og 2019. Det ble også opplyst at det var tatt høyde for påkostningen av nye bad i oppgitt husleie, og at denne derfor ikke ville bli økt. Andel av fellesgjeld ble opplyst å være kr 61 055. Da kjøper skulle videreselge leiligheten i september 2019 ble det avdekket at fellesgjelden for andelen var kr 371 993. Kjøper reklamerte overfor selskapet den 22.10.19 og anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om fellesgjelden ved salget. Selskapet avviste ansvar og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 310 938, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om andel av fellesgjeld, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en andelsleilighet i Tønsberg oppført i 1974.

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

Vestvendt og tilbaketrukket leilighet med balkong og nyere kjøkken, det er planlagt nye bad i 2018/2019 i regi av borettslaget.

(...)

ANDEL F.GJELD/FORMUE

Andel fellesgjeld: kr 61 055 pr. 31/12-2017

(...)

TOTALPRIS INKL FELLESGJELD

Kr 2 270 000 (Prisantydning)

Kr 61 055 (Andel av fellesgjeld)

Kr 2 331 055 (Totalpris ekskl. omkostninger)

(...)

FELLESKOSTNAD

Kr 4 240 pr. 1/1-2018 Renter og avdrag, varmt vann, tv/bredbånd, kommunale avgifter, bygningsforsikring, rengjøring av fellesarealer, utvendig vedlikehold og øvrige vaktmestertjenester.

(...)

STANDARD

(...) Det er vedtatt at alle badene skal bli renovert i løpet av 2018 og 2019. I oppgitte husleie er det allerede tatt for høyde påkostningen av nye bad og vil derfor ikke bli høynet. (...)

(...)

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Det betales avdrag på fellesgjelden. Gjeld pr 31.12.2016 er på kr 5 592 304 Rente betingelser er ikke oppgitt fra forretningsfører.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og at selger hadde bodd i boligen selv i 2,5 år, inkl. de siste 12 månedene. I skjemaets pkt. 23 ble selger spurt om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld. Selger hadde svart "Nei".

Kjøper la inn bud den 26.4.18, og vant budrunden påfølgende dag, den 27.4.18.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.4.18, og overtatt av kjøper den 15.5.18.

I september 2019 igangsatte kjøper prosessen med å selge boligen. Megler ble engasjert og opplysninger ble innhentet fra forretningsfører. Kjøper ble oppmerksom på at deres andel av fellesgjelden var høyere enn hva de fikk oppgitt ved kjøpet i 2018. Forretningsførers bekreftelse på andel av fellesgjeld datert 22.10.19 hitsettes:

Det bekreftes herved at fellesgjelden tilknyttet andel (...) er pålydende kr 371 993 pr. 01.10.2019

Kjøper reklamerte til selskapet den 22.10.19.

Kjøper fant deretter referatet fra generalforsamling i borettslaget, avholdt den 25.4.18. I referatets pkt. 4 sto det bl.a.:

SAKER

1 a, renovering, 1 b, krav mot P. (...), 1 c, låneopptak:

Det ble enstemmig bestemt at fullmakt til styret som anmodet ble gitt vedrørende alle tre forhold

Kjøper oppga i brev til selskapet datert 18.2.20 at styret opplyste om forestående låneopptak og økning av fellesutgifter allerede 22.3.18. Vedlagt brevet var styrets beretning for regnskapsåret 2017, datert 22.3.18. I beretningen het det bl.a.:

3 VEDLIKEHOLD/REPARASJONER/ØVRIGE FORHOLD

Særlig det at de nylig foretatte utbedringene av avløpsnettet ikke holdt mål har medført mye problemer for borettslaget. Enkelte leiligheter har vært ubeboelige som følge av lekkasjer og følgeskader, og styret har nedlagt svært mye arbeid i å forsøke å ordne opp i dette, både løpende, og overfor det firmaet som ble engasjert for å utbedre avløpsnettet, P.(...). Styret har engasjert konsulentfirma innen bygg for råd både vis à vis P.(...) og mht. hva som bør gjøres fremover for igjen å få et avløpsnett som fungerer. Fellesmøte med andelseierne er avholdt. Det synes å gå mot at hele avløpsnettet må etableres på nytt, noe som også medfører at samtlige bad må totalrenoveres. Noen bad er allerede tatt, som nødvendige strakstiltak. (...)

(...)

4 REGNSKAP OG ØKONOMI

(...) Ved siste årsskifte ble det ansett nødvendig å øke de månedlige innbetalingene fra andelseierne, vesentlig for å finansiere tiltakene nevnt ovenfor, idet stort låneopptak i bank er nødvendig (...)

(...)

5 PROSJEKTER FREMOVER/ØVRIGE FORHOLD

Nytt avløpsnett, nye vannledninger, som da bør tas samtidig, og nye bad planlegges, jfr. Ovenfor. Det håpes at arbeidene kan starte til høsten, og de vil vare i ca. ett år. Innenfor perioden vil hver leilighet være uten vann og avløp i ca. fem uker, er det foreløpig opplyst.

Selger har forklart til selskapet at han ikke var til stede på generalforsamlingen, og at han ikke ble gjort kjent med informasjonen fra dette møtet før budaksept.

Selskapet har fremlagt et brev fra forretningsfører som var inntatt som bilag til kjøpekontrakten.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig tatt til orde for at selger heftet for endringer eller feil som oppsto mellom budaksept og overtakelsen, at selger og megler kjente eller måtte ha kjent til den planlagte økningen av fellesgjelden, samt at opplysningene om fellesgjelden var uriktige på tidspunktet for budaksept.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd tilsvarende forskjellen på oppgitt og faktisk andel av fellesgjelden – totalt kr 310 938 – samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-7 eller 3-8. Det ble særlig vist til kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9 og at det tok 1,5 år før selskapet mottok en reklamasjon. Videre ble det pekt på at det ikke forelå noe avvik fra avtalen, og at det ikke var dokumentert når fellesgjelden faktisk økte. Opplysningene var riktige da de ble gitt og det ble ikke gitt mangelfulle opplysninger. Ifølge selskapet ville uansett ikke en eventuell opplysningssvikt ha virket inn på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, jf. bl.a. Rt. 2008 s. 976 og FinKN 2014-232.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 da det er gitt ufullstendige og uriktige opplysninger om andelen av fellesgjelden.

Selskapet har anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og nemnda tar først stilling til dette. Kjøper har fremholdt at han ble oppmerksom på fellesgjeldens faktiske størrelse i september 2019, og reklamasjonen er fremsatt 22.10.19. Spørsmålet er når reklamasjonsfristen startet å løpe; startet den i september 2019, eller burde kjøper ha avdekket den økte fellesgjelden på et tidligere tidspunkt.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Hva gjelder reklamasjonsfristens utgangspunkt vil sekretariatet vise til at ordlyden ikke oppstiller et krav om faktisk kjennskap til mangelsforholdet, og det er derfor tilstrekkelig at en normalt aktsom kjøper i den samme situasjonen ville hatt slik kunnskap. Fristens utgangspunkt må ses i lys av kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9, men begynner ikke å løpe før det fremstår temmelig klart at boligen ikke er i samsvar med avtalen, jf. Rt. 2011 s. 1768 (avsnitt 35-36).

Selskapet har pekt på at kjøper ikke har foretatt nærmere undersøkelser som ville ha avdekket forholdene på et tidligere tidspunkt, jf. avhl. § 4-9.

Sekretariatet finner i den forbindelse grunn til å trekke frem følgende utdrag fra FinKN 2016-109:

Nemnda bemerker dessuten at en kjøper neppe har noen plikt til å gjennomføre nettsidene til et sameie (eller borettslag) for å bli kjent med hva som har skjedd i de foregående år; en slik plikt kan ikke forankres i avhl. § 4-9 om plikt til å undersøke eiendommen etter overtakelse

Vi viser videre til opplysningen i salgsprospektet om at det "I oppgitte husleie er (...) allerede tatt for høyde påkostningen av nye bad og vil derfor ikke bli høynet". Opplysningen kunne etter vårt syn forstås som at utgiftene til rehabiliteringsarbeidene allerede var dekket gjennom eksisterende felleskostnader og evt. fellesgjeld, og vi finner derfor ikke at et tidligere fristutgangspunkt kan begrunnes i manglende undersøkelser fra kjøper.

En annen sak er om kjøper mottok konkret informasjon om at fellesgjelden ville øke.

Selskapet har anført at det har formodningen sterkt imot seg at kjøper ikke har fått skriftlig beskjed om hvor mye andelen av fellesgjeld konkret økte på et tidligere tidspunkt.

Sekretariatet viser til at det ikke er belyst når lånet ble tatt opp, men ettersom styret fikk fullmakt til låneopptak på generalforsamlingen og fellesgjelden hadde økt per september 2019, legger vi til grunn at låneopptaket skjedde i denne perioden. Som selskapet har fremhevet, finner vi det noe påfallende om kjøper i denne perioden ikke mottok opplysninger om økningen i fellesgjelden fra styret eller fra annet hold.

Det er imidlertid selskapet som har bevisbyrden for at reklamasjonen er fremsatt for sent – ikke kjøper som må sannsynliggjøre rettidig reklamasjon. Vi kan ikke se at selskapet har fremlagt konkrete skriv, dokumenter eller andre bevis for at kjøper ble informert om økningen i fellesgjeld på et tidligere tidspunkt.

På denne bakgrunn la sekretariatet til grunn at reklamasjonen var rettidig fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig i dette ut fra de foreliggende opplysninger, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda tar etter dette stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

Selger har forklart til selskapet at han ikke var til stede på generalforsamlingen, og at han ikke ble gjort kjent med informasjonen fra dette møtet før budaksept. Det vises også til selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaets pkt. 23. Slik vi vurderer saken, foreligger det ikke konkrete bevismessige holdepunkter for at selger faktisk kjente til at andelen av fellesgjelden ville bli høyere enn oppgitt.

Spørsmålet blir dermed om selger "måtte" ha kjent til at andelen av fellesgjelden ville øke.

Vilkåret "måtte" krever at det ikke er noen rimelig grunn til selgers uvitenhet, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 89. Ifølge rettspraksis må det derfor foreligge grov uaktsomhet hos selger for at vilkåret skal være oppfylt, se bl.a. Rt. 2002 s. 696 og Rt. 2001 s. 369.

Hva gjelder opplysningene om låneopptak som fremkom på generalforsamlingen, finner vi at disse ble gitt så tett på tidspunktet for budaksept at selger ikke måtte kjenne til disse.

I styrets årsberetning for 2017, pkt. 4, het det imidlertid:

Ved siste årsskifte ble det ansett nødvendig å øke de månedlige innbetalingene fra andelseierne, vesentlig for å finansiere tiltakene nevnt ovenfor, idet stort låneopptak i bank er nødvendig

Som selskapet har påpekt, har kjøper ikke redegjort nærmere for hvordan selger er gjort kjent med opplysningene.

Sekretariatet viser til at årsberetninger skal sendes til alle andelseiere med kjent adresse senest 8 dager før generalforsamlingen, jf. borettslagslovens § 7-4 tredje ledd. Videre ble det i årsberetningen uttrykt et ønske om at flest mulig møtte på generalforsamlingen. Selger har etter hva vi kan se ikke bestridt å ha mottatt årsberetningen, og vi legger derfor til grunn som høyst sannsynlig at årsberetningen ble sendt til selger.

Når rehabiliteringsarbeidene hadde vært et tema over tid og det fulgte av årsberetningen at det var nødvendig med et stort låneopptak, mener vi at selger "måtte" ha kjent til at fellesgjelden ville øke, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Se til sml. FinKN 2011-311 og FinKN 2014-001.

Sekretariatet legger til at bestemmelsene i avhl. §§ 3-7 og 3-8 også rammer tilfellene hvor det er gitt misvisende eller villedende opplysninger, se bl.a. FinKN 2019-736 og FinKN 2019-642. Slik saken er dokumentert kan det stilles spørsmål ved om det samlede opplysningsbildet kjøper ble presentert ved salget uansett må betegnes som klart misvisende. Det vises bl.a. til oppgitt andel fellesgjeld på kr 61 055, samt at det ble uttrykkelig opplyst at alle badene ville bli renoveret i regi borettslaget, men at det i "oppgitte husleie er det allerede tatt høyde for påkostningen av nye bad og vil derfor ikke bli høynet". I ettertid har det vist seg at

det allerede på salgstidspunktet var nærliggende med et stort låneopptak som ville påvirke andelens fellesgjeld, og dermed også den totale kjøpesummen.

Basert på ovennevnte har vi dermed kommet til at det foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd. Slik nemnda ser det, var opplysningene som ble gitt ved salget misvisende/villedende hva gjelder andelen fellesgjeld. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda finner det klart at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det vises til at andelen fellesgjeld ble økt fra kr 61 055 til kr 371 993. Det er selger som har bevisbyrden for at en ufullstendig eller uriktig opplysning ikke har innvirket på avtalen, og slik saken er opplyst har nemnda kommet til at denne bevisbyrden ikke er oppfylt. Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Det foreligger etter nemndas syn en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Prisavslaget settes til kr 310 938, som er differansen mellom den andelen fellesgjeld som skulle vært opplyst og det som faktisk ble opplyst om andelen fellesgjeld ved salget. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, slik som krevd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).