

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1003

27.10.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Uriktig opplysning om fellesgjeld – gjelden økt før avtaleinngåelsen – tatt forbehold? – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En andelsleilighet i Stavanger fra 1980 ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill. pluss andel fellesgjeld i januar 2021. I Finn-annonsen og prospektet ble det opplyst at andelens andel av fellesgjelden utgjorde kr 286 174. I prospektet fremgikk det at andel fellesgjeld var ifølge siste tilgjengelige regnskaper, og det ble gjort oppmerksom på at fellesgjeld kunne variere over tid. I februar 2021 ble boligen lyst ut for forkjøpsrett i boligbyggelaget, og kjøper reagerte da på at andel fellesgjeld var kr 67 000 høyere enn opplyst. Kjøper har anført at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget, og viste til at selger var styremedlem i borettslaget. Selskapet har avslått kjøpers krav, og har bl.a. vist til at opplysningen i prospektet var riktig da den ble gitt, men at fellesgjelden ble endret før avtaleinngåelsen. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 67 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en andelsleilighet i Stavanger kommune oppført i 1980.

I forkant av salget ble boligen annonsert på Finn.no, og det ble holdt visning. I Finn-annonsen ble det opplyst at andel fellesgjeld var kr 286 174.

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

NØKKELINFORMASJON

(...) Fellesgjeld: 286 174 (...)

(...)

BORETTSLAGET

(...) Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling (...)

(...)

FELLESKOSTNADER

(...) Ifølge siste tilgjengelige regnskaper / opplysninger fra forretningsfører: Andel fellesgjeld kr 286 174

(...)

LÅNEVILKÅR

Borettslaget har 3 lån (..):

Lånenummer: (..),

(...)

Saldo per 27.08.2020: kr. 19 182 298,-

Andel av saldo: kr. 128 534,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2046)

Lånenummer: (..),

(...)

Saldo per 27.08.2020: kr. 20 149 000,-

Andel av saldo: kr. 135 011,-

Første termin: 30.03.2019 Neste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2044)

Avdragsfritt i 5 år, første avdrag mars 2024.

Lånenummer: (..),

(...)

Saldo per 27.08.2020: kr. 3 377 173,-

Andel av saldo: kr. 22 629,-

Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.09.2021)

(...)

DIVERSE

(...) Det vil komme noe høyere månedlige felleskostnader ifra mars 2024 pga. start på avdrag på lån (..) med lånenummer: (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte leiligheten i 2017, og at selger hadde bodd i leiligheten i 3 år og 3 måneder. Selger hadde krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader eller økt fellesgjeld.

Vedlagt salgsoppgaven var også boligopplysninger innhentet fra forretningsfører den 27.8.20, innkalling til generalforsamling 4.6.20, samt protokoll fra generalforsamlingen. I boligopplysningene ble andel fellesgjeld oppgitt til kr 286 174.

Det ble holdt budrunde den 29.1.21. Kjøper var eneste budgiver, og kjøpers bud på kr 2,45 mill. pluss andel fellesgjeld ble akseptert av selger. Kjøper fikk deretter oversendt kjøpekontrakten for gjennomlesning.

Den 4.2.21 ble boligen lyst ut for forkjøpsrett på boligbyggelagets nettsider. Kjøper reagerte da på at fellesgjelden var kr 67 003 høyere enn oppgitt ved salget.

Kjøpekontrakten ble signert, og i denne sto det bl.a.:

Kjøper er kjent med at i tillegg til den forannevnte kjøpesum, overtas andel av borettslagets fellesgjeld, som ifølge regnskap pr. 27.08.2020 er kr 286 174,- for denne eiendommen. Andel fellesgjeld betjenes gjennom betaling av felleskostnadene, som per dags dato for denne eiendommen er kr 4 086,-.

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 27.08.2020 kr 42 708 471,-.

I etterkant av bud aksept og i forbindelse med utlysning av forkjøpsrett er det av forretningsfører B. opplyst at fellesgjelden har økt med kr. 67 003,- fra kr. 286 174,- til 353 177,-. Kjøper reklamerer på dette forhold da det ikke er opplyst om økningen i salgsoppgaven og krever dette kompensert med reduksjon av kjøpesum tilsvarende økningen i fellesgjelden. Selger hevder å ikke være kjent med økningen før bindende avtale ble inngått og bestrider kjøpers krav om prisreduksjon. Kjøper er oppfordret til å kontakte selgers

boligselgerforsikringsselskap for behandling av reklamasjonen. Med henvisning til kontraktens pkt. 10 første avsnitt krever kjøper at av kjøpesum som innbetales til meglers klientkonto innen overtakelsesdato skal beløp tilsvarende økningen i fellesgjelden (kr. 67 003,-) holdes tilbake på meglers klientkonto som sikkerhet for sitt krav. Selger bestrider mangelskravet, men samtykker til tilbakeholdet. Det er enighet mellom partene om at utbetaling av omtvistet beløp fra meglers klientkonto først kan skje ved skriftlig samtykke fra både selger og kjøper eller ved fremleggelse av rettskraftig avgjørelse. Opptjente renter på tilbakeholdt beløp tilfaller den part som beløpet utbetales til.

Kjøper har lagt frem boligopplysninger fra forretningsfører innhentet den 12.2.21, hvor andel fellesgjeld ble oppgitt til kr 353 176.

Selskapet har gjengitt tilbakemelding fra styret om fellesgjelden:

Styret har til selger opplyst følgende om den økte fellesgjelden: "Det er ikke nytt lån. Det er rammelånet hos handelsbanken som vi tok ifm renoveringen som ble utbetalt og lukket. Vi hadde en tidsfrist der og handelsbanken ønsket at vi enten lukket lånet eller utbetalte restbeløpet før tidsfristen gikk ut. Vi var nødt til å ta ut mer fra lånet fordi H. sendte oss noen regninger på flere millioner i slutten av 2020. Vi diskuterte det på møte fordi vi hadde ikke råd til å betale de fakturaene når vi fikk de, E. tok kontakt med H. for å splitte faktura og vi fikk utsatt det litt så det gikk greit, så det ble diskutert men vi laget ikke en sak på det.

Selskapet har også gjengitt selgers forklaring:

Selger har til selskapet informert om at da hun fikk beskjed fra kjøper om at fellesgjelden var høyere enn vist til i salgsoppgaven, ikke kunne huske at de hadde diskutert i styret hvorvidt de skulle ta opp nytt lån. Hun tok kontakt med styreleder, som heller ikke kjente til at det var tatt opp noe nytt lån, og han fikk innhentet informasjon fra (boligbyggelaget) at det var tale om et "gammelt" rammelån. Det underbygges også fra styreleder som viser til at de ikke laget en sak ut av det.

Selger hadde altså ikke kjennskap til at fellesgjelden var økt, og hadde heller ikke anledning til å gjøre seg kjent med det.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at selger var styremedlem og måtte ha kjent til økningen i fellesgjelden, samt til at opplysningene uansett var objektivt uriktige da de ble gitt. Kjøper viste også til at første termin dato på det nye lånet var oppgitt til 30.12.20 i boligopplysningene fra forretningsfører datert 12.2.21.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 67 000.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble særlig vist til at verken selger eller megler kjente til økningen, og til at opplysningene ikke kunne anses uriktige i lovens forstand. Selskapet har pekt på at det ble opplyst at fellesgjelden var basert på siste tilgjengelige regnskaper, og at det ble gjort oppmerksom på at andel fellesgjeld kunne variere over tid.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2014-232, og kom til at opplysningene om andel av fellesgjeld utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til Høyesteretts vurderinger i Rt. 2008 s. 976 og HR-2018-2346-A.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktige opplysninger om fellesgjeld. Det er bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Opplysningene som ble gitt var klart nok uriktige, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Som kjent er det tidspunktet for budaksept som skal legges til grunn ved vurderingen av om opplysningene var korrekte eller ikke. Kjøper har sannsynliggjort at økningen i fellesgjelden skjedde før dette tidspunktet. Se styrets uttalelse og boligopplysningene av 12.2.21, hvor det fremgår at første termin dato på den nye versjonen av lånet var 30.12.20. Vi viser til at bestemmelsen i avhl. § 3-8 er objektiv og at den ikke fordrer skyld, jf. HR-2018-2346-A.

Opplysningene om at den angitte fellesgjelden var basert på siste tilgjengelige regnskaper og at fellesgjelden kan variere over tid, er ikke egnet til å overføre risikoen til kjøper i tilfeller som dette.

Sekretariatet legger til grunn som ubestridt at opplysningssvikten var egnet til å virke inn på avtalens innhold, jf. bestemmelsens andre ledd. Som kjøper korrekt har påpekt er det kontantvederlaget og andel fellesgjeld som samlet utgjør prisen på boligen.

Nemnda er enig med sekretariatet at det i utgangspunktet forelå uriktige opplysninger fra selgers side på tidspunktet for avtaleinngåelsen, dvs. ved budaksept. Økning i fellesgjelden frem til dette tidspunktet ligger som hovedregel innenfor selgers objektive risikosfære etter avhl. § 3-8, jf. også Rt. 2008 s. 976 avs. 32:

Jeg bemerker at spørsmålet i saken er om opplysningene om fellesgjelden i salgsoppgaven er uriktige og utgjør en mangel etter § 3-8. Det avgjørende er om opplysningene fra desember 2003 fortsatt var riktige da avtalene om kjøp ble inngått i juli og september 2004. Dersom salgsoppgaven ikke var riktig på disse tidspunktene, skulle den før avtalene ble inngått vært rettet på en tydelig måte eller kjøperne gjort kjent med dette på annen måte, jf. andre ledd.

Nemnda legger likevel til grunn at dette utgangspunktet må kunne fravikes dersom det eksplisitt blir tatt forbehold om det i salgsoppgaven fra selgers side. Det springende punktet blir dermed om det i denne salgsoppgaven ble tatt et slikt forbehold at det likevel ikke kan anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-8. Selskapet har vist til at det i prospektet ble opplyst om følgende:

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Videre ble det opplyst om at andel fellesgjeld ifølge "*siste tilgjengelige*" regnskaper/opplysninger fra forretningsfører var kr 286 174. Selskapet har vist til at det ble presisert i salgsoppgaven at fellesgjelden kunne øke, noe den altså gjorde i tiden etter siste tilgjengelige regnskaper ble innhentet.

Nemnda har i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Venås – bemerk:

Flertallet slutter seg til sekretariatets vurdering og konklusjon, og mener forbeholdene som er angitt i salgsoppgavene er for generelle og standardpregede. Nemndspraksis trekker klart i retning av at slike forbehold må være konkrete og spesifikt begrunnet for å kunne tillegges avgjørende vekt i vurderingen etter avhl. § 3-8. Flertallet viser i denne sammenheng bl.a. til FinKN 2014-232, der nemnda så bort fra forbeholdet "*ifølge siste tilgjengelige regnskap/opplysninger fra forretningsfører*". Innvirkningsvilkåret anses klart nok oppfylt. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktige opplysninger.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12, slutter flertallet seg til sekretariatets utmåling på kr 67 000.

Mindretallet – Sjøvold – bemerk:

Mindretallet finner at det ikke er gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Mindretallet finner uansett at det er tatt forbehold for opplysningenes riktighet som etter omstendighetene må anses som tilstrekkelige.

Mindretallet peker på at fellesgjelden i et borettslag ikke har noen fiksert størrelse, men over tid vil fluktuere i takt med endringer i rentenivået, nedbetaling av gamle og opptak av nye lån. I henhold til borettslagsloven (brl.) § 8-8 og alminnelig praksis er det styret som forestår lagets forvaltning, og som tar beslutning om opptak av nye lån. Andelseierne kan stundom gjennom generalforsamlingen involveres i slike beslutninger, jf. brl. § 8-9 nr. 4, men andelseierne i borettslaget kan som en alminnelig regel ikke forutsettes å ha eksakt kunnskap om fellesgjeldens størrelse til enhver tid.

Opplysninger om andel fellesgjeld som hefter på den enkelte andelen vil i praksis alltid være et øyeblikksbilde knyttet til det tidspunktet eiendomsmegleren innhenter disse opplysningene fra borettslagets forretningsfører. I salgsoppgaven var opplysningene om fellesgjelden oppgitt å være basert på *"siste tilgjengelige regnskaper/opplysninger fra forretningsfører"*.

Det anses som ubestridt at opplysningene var korrekte på det tidspunktet de ble innhentet, og at det således ikke er gitt uriktige opplysninger i salgsoppgaven, forutsatt at disse leses i sammenheng. Under enhver omstendighet må henvisningen til at opplysningen baserer seg på *"siste tilgjengelige regnskaper"* anses som et forbehold om de forutsetninger som lå til grunn for opplysningen. Grunnen til at fellesgjelden økte i tidsrommet mellom den opprinnelige innhenting og salget av boligen skyldtes beslutninger i borettslagets styre. Slik den foreliggende saken er opplyst, legges det til grunn at styrebeslutningene som økte fellesgjelden var noe hverken selger eller megler hadde kjennskap til.

Mindretallet mener at Rt. 2008 s. 976 – som flertallet støtter seg på – ikke er analogt med den foreliggende saken. I Rt. 2008 s. 976 var selger (borettslaget selv v/styret) kjent med kostnadsoverskridelser i forbindelse med rehabilitering av borettslaget og visste at opplysningene i salgsoppgaven ikke var korrekte, jf. avs. 34 i Høyesteretts dom. Slik kunnskap på selgers hånd foreligger ikke i den foreliggende saken. Det er videre tatt forbehold i salgsoppgaven om at fellesgjelden kan variere over tid. Mindretallet er på generelt grunnlag enig med flertallet i at et forbehold som en alminnelig regel må være konkret og spesifikt, og at generelle og åpne forbehold normalt må tillegges mindre vekt. I den foreliggende saken er det imidlertid vanskelig å se at det er praktisk mulig å ta et mer konkret og spesifikt forbehold, så lenge det som utløser endringer i fellesgjelden er forhold som selger regelmessig ikke vil ha tilstrekkelig kunnskap om. Mindretallet kommer følgelig til at de tatte forbehold i den foreliggende saken må anses som tilstrekkelige.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).