

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-164

22.2.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Uriktige opplysninger om fellesgjeld? – megleransvar? – kjøpers kunnskap ved salget – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-10.

Et rekkehus (andel av et borettslag) ble solgt "som den er" ved budaksept 29.9.18, og kjøpekontrakt datert 3.10.18. I salgsprospektet var det opplyst at andel av fellesgjelden var på kr 24 000. Det ble også opplyst i prospektet at borettslaget skulle starte et vedlikeholdsprosjekt, og selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til forslag om vedtak som kunne medføre økte felleskostnader eller økt fellesgjeld. I vedlegg til salgsprospektet fremgikk det bl.a. opplysninger om et større vedlikeholdsprosjekt med en kostnadsramme på rundt kr 55 mill., som senere ble økt til kr 73 mill. Kjøper leste vedleggene før avtaleinngåelsen, og var dermed kjent med at borettslaget skulle ta opp et lån, og at felleskostnadene kunne øke som en følge av dette. Kjøper forsto imidlertid ikke at også den aktuelle boligens andel av fellesgjelden ville øke, og reklamerte etter overtakelsen til selskapet over at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om boligens andel av fellesgjelden. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at det ble opplyst om låneopptaket før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 628 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle og uriktige opplysninger om fellesgjeld, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er et rekkehus på 103 kvm i Lørenskog kommune oppført i 1981. Rekkehuset er en andel i et borettslag.

Før salget utarbeidet megler en salgsoppgave bestående av salgsprospekt hvor det var vedlagt bl.a. selgers egenerklæring, tilstandsrapport og diverse dokumenter fra borettslaget.

I salgsprospektet ble det i den innledende oversikten opplyst om en andel av fellesgjelden på kr 24 000, og fellesutgifter på kr 3 626 per måned. Under punktet "*Standard*" var det opplyst:

Vinduer, dører og fasade skal skiftes/oppgraderes i regi av borettslaget med oppstart i 2018.

Videre ble det under overskriften "*Regnskap og budsjett*", henvist til vedlagt årsberetning, regnskap og budsjett slik:

Årsberetning for 2017 med regnskap og budsjett for 2018 er vedlagt.

I de nevnte vedleggene til salgsprospektet, fremgikk det bl.a. av innkalling til generalforsamlingen i 2018 om at det var innkommet forslag fra styret om et større vedlikeholdsprosjekt med en kostnadsramme på rundt kr 55 mill., som omfattet utskifting av panel, etterisolering, nye vinduer og dører, nye tak, mv. Det var inntatt en beregning som viste konsekvenser for felleskostnadene. I

protokoll fra generalforsamlingen datert 26.4.18, også vedlagt salgsoppgaven, fremgikk det at vedlikeholdsprosjektet ble vedtatt med en ny kostnadsramme på kr 73 mill.

Også vedlagt salgsoppgaven var "*Megleropplysninger*" datert 14.8.18, som var svar fra forretningsfører på standardiserte spørsmål fra megler. Det ble opplyst at andel av fellesgjeld per 1.8.18 var kr 24 000. Under overskriften "*Opplysninger om boligselskapet*" ble det opplyst om følgende:

Styret planlegger bytting av panel, etterisolering, utbedring av kaldloft, nye tak der det er nødvendig, mm. 2018. Vedtatt av generalforsamlingen 2018. Borettslaget vil ta opp et lån på kr 75 500 000. Oppstart: sommer 2018.

I selgers egenerklæringsskjema datert 5.9.18 svarte selger "*ja*" på spørsmål om kjennskap til "*vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld*", og oppga:

Panel utvendig, dører og viduer skal byttes i regi av borettslaget

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at panel, fasade, vinduer og dører skulle byttes av borettslaget med oppstart sommeren 2018.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 490 000 ved kjøpekontrakt datert 3.10.18. Budaksept var etter det opplyste 29.9.18. I kjøpekontraktens pkt. 2 fremgikk følgende:

I tillegg til kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld stor kr 24 000,00 iflg. opplysninger fra forretningsfører, jf. salgsoppgave. Kjøper er klar over at endringer i fellesgjeld og fellesutgifter kan foreligge etter utviklingen av salgsoppgaven, uten at dette gir rett til å endre kjøpesummen.

Kjøper overtok eiendommen 27.10.18.

Ifølge kjøper mistenkte de at den oppgitte andelen av fellesgjelden var uriktig etter å ha mottatt faktura for fellesutgifter i november 2018. Etter dialog med styret i borettslaget, bekreftet styret at det 9.7.18 hadde signert en låneramme på kr 75,5 mill. Etter henvendelse fra kjøper til OBOS, svarte en forvaltningskonsulent i OBOS at styret hadde vedtatt en 30 % økning av felleskostnader fra 1.11.18 til kr 4 714 og 15 % økning fra 1.1.19 til kr 5 421.

Styreleder forklarte låneopptak og gjeldsforholdene slik i en melding til kjøper 7.12.18:

Generalforsamling har vedtatt låneopptak på kr 75 500 000,- Dette er tatt opp som et rammelån i OBOS-banken. Dato for signering av lånerammen er 9. juli 2018. Pt er det kun 15 mill som er utbetalt av rammen, det ble gjort den 18.9.2018. (Boligen) hadde en restgjeld på kr 29 006 pr 31.12.17. Pr 1.12.18 har de en gjeld på kr 150 031. Dette skyldes låneopptaket på kr 15 000 000. Når hele lånet (75 500 000) er tatt ut vil nevnte leilighet ha en andel gjeld på ca 652 000,00

Kjøper reklamerte den 5.12.18.

Kjøper fremsatte også krav om erstatning mot eiendomsmegleren som gjennomførte salget. Meglerens ansvarsforsikringsselskap har i e-post av 17.9.19 gjengitt meglerens forklaring:

I dette tilfellet er det anført at kjøper etter overtagelse av boligen har fått en vesentlig høyere andel av fellesgjeld enn hva som stod opplyst i salgsoppgaven.

Det kan vi ikke se at medfører riktighet. Det fremkommer i prospektet at borettslaget har tatt opp en gjeld på kr 75,5 mill til diverse utbedringer av bygningsmassen. Det er også i selgers egenerklæringsskjema opplyst om dette selv om beløpet ikke var spesifisert. Fellesgjelden var heller ikke på kr 625 000 på markedsføringstidspunktet da borettslaget ennå ikke hadde tatt opp lånet, men det var opplyst at de hadde en låneramme på 75,5 mill. Megler prøvde også ved 2 anledninger å kontakte Obos for å få mer informasjon om dette. På dette tidspunktet hadde ikke Obos fastslått hvor mye fellesgjeld/felleskostnader ville øke. Dette ble også videreformidlet interessenter på visning. Megler ikke hadde oversikt over hvor mye den ville øke. Deres klienter fikk også denne informasjonen.

Kjøper klaget megleren inn for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. I avgjørelse av 23.3.20 (RFE-2019-248) konkluderte Reklamasjonsnemnda med at megleren ikke hadde overholdt sin opplysningsplikt, men at erstatningskravet fra kjøper ikke førte frem ettersom kjøper burde ha forstått at også andel fellesgjeld ville øke.

Kjøper har anført at selger og megler har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om fellesgjelden, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I hovedsak har kjøper anført at selger og megler måtte kjenne til økningen av fellesgjelden, og at det ikke var tilstrekkelig at opplysningene fremgikk av vedlegg til salgsoppgaven. Opplysningene som var gitt i prospektet om fellesgjelden var uriktige, og disse var ikke rettet på en tydelig måte. Kjøper viste bl.a. til RG 1999 s. 1334. Kjøper anførte at de verken kjente eller måtte kjenne til økt fellesgjeld, jf. avhl. § 3-10 første ledd, og viste til at selgers opplysningsplikt uansett gikk foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 628 000 etter avhl. § 4-12, tilsvarende andel fellesgjeld det ikke var opplyst om, samt forsinkelsesrente fra 28.1.19.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøper kjente eller måtte kjenne til fellesgjelden på kr 73 millioner, slik at det ikke foreligger noen mangel, jf. avhl. § 3-10. Selskapet viste bl.a. til at kjøper selv opplyste at økning i fellesgjelden ble diskutert med megler på visning. Det måtte legges til grunn at kjøper var kjent med opplysningene som fremgikk av vedlegg til salgsprospektet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet bemerket at opplysningene i salgsprospektet om andel av fellesgjeld fremsto som uriktige, men konkluderte likevel med at det ikke forelå en mangel ettersom kjøper hadde kjennskap til at borettslaget skulle ta opp lån i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet, jf. avhl. § 3-10 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 da det av selger eller noen han kan identifiseres med var gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget om boligens fellesgjeld.

Det var i salgsprospektet opplyst om at fellesgjelden var kr 24 000. Det samme fremgår av kjøpekontraktens pkt. 2, likevel med forbehold for endringer etter utarbeidelsen av salgsoppgaven. Kjøpers bud ble akseptert 29.9.18. Det er videre på det rene at styret i borettslaget den 9.7.18 hadde tatt opp et rammelån på kr 75,5 millioner, samt at det 18.9.18 var overført kr 15 millioner av rammelånet. Nemnda finner på denne bakgrunn at boligens fellesgjeld var mer enn kr 24 000 på tidspunktet for budaksept, og at dette isolert sett var en uriktig opplysning. Nemnda kan ikke se, slik saken er opplyst, at de uriktige opplysningene er rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Nemnda bemerker at den ikke finner grunn til å ta stilling til om det er selger og/eller megler som har ansvaret for den uriktige opplysningen, da nemnda uansett finner at megler har opptrådt grovt uaktsomt i denne forbindelse. Det er på det rene at opplysninger om at det var besluttet å ta opp et større lån i borettslaget, og at fellesutgiftene ville øke som en følge av dette, var kjent for megler, men det ble ikke fremhevet i salgsoppgaven. Megler var imidlertid ikke kjent med hvor mye fellesgjelden ville øke, men det burde uansett vært tydeligere fremhevet i salgsdokumentasjonen at også fellesgjelden ville øke. Det er ikke tilstrekkelig at så vidt sentrale opplysninger kun fremgår av vedleggene til salgsoppgaven. Nemnda bemerker i denne forbindelse at Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester i avgjørelse av 23.3.20 (RFE-2019-248) også kom til at megleren ikke hadde overholdt sin opplysningsplikt, men erstatningskravet fra

kjøper førte likevel ikke frem. Det fremgår av avgjørelsen at kjøper hadde erkjent at de før det ble inngått bindende avtale, var klar over at det var besluttet å ta opp et større lån i borettslaget, og at fellesutgiftene ville øke som en følge av dette, samt at kjøper burde forstått at også andel fellesgjeld ville øke.

Spørsmålet er etter dette om kjøper var kjent med eller måtte være kjent med opplysningene på annen måte, jf. avhl. § 3-10. Som fremholdt av sekretariatet, er det kjøpers kunnskap på avtaletidspunktet som er avgjørende.

Ut fra de foreliggende opplysningene legger nemnda til grunn at kjøper før avtale ble inngått var kjent med opplysningene som var gitt i vedleggene til salgsprospektet om forslag til låneopptak på kr 55 millioner, og medfølgende økning av fellesutgifter samt utvidelse av lånerammen til kr 73 millioner. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til. Det siteres videre fra sekretariatets vurdering:

Kjøper anfører at de ut fra disse opplysningene, og etter samtale med megler på visning, forsto det slik at låneopptaket kun ville påvirke de månedlige fellesutgiftene og da med maksimalt kr 1 000 som samsvarer med analysen for låneopptak på kr 55 millioner.

Sekretariatet bemerker at saken er noe vanskelig å vurdere bl.a. ut fra at det er uklart hva kjøper og megler eksakt har snakket om på visning. (...)

Uansett det nærmere innholdet i samtalen, virker det som om kjøper ikke har forstått sammenhengen mellom låneopptak og fellesgjeld. Et moment kan i så fall være hvem av partene som har risikoen for dette, hvilket også må ses i lys av at opplysningene om økte fellesutgifter og betydelige låneopptakene etter vår vurdering ikke er fremhevet i salgsdokumentene slik det burde gjøres.

Sekretariatet er kommet til at opplysningene om låneopptak og sammenhengen med fellesgjeld og fellesutgifter, kommer så klart frem av forslag og vedtak til lånerammer at det til tross for mangelfulle opplysninger i selve prospektet må sies at kjøper var blitt gjort tilstrekkelig kjent med opplysningene, slik at det ikke kan påberopes at det er misforstått. Med andre ord at kjøper kjente til opplysningene i betydningen som brukes i avhl. § 3-10 første ledd.

I opplysningene (i innkallingen til generalforsamlingen) er koblingen mellom lån på kr 55 millioner og økte fellesutgifter tydelig, jf. ordlyden om "kostnadsramme på rundt kr 55 millioner" og informasjon om analyse "av dette som viser følgende konsekvenser for felleskostnadene:" med påfølgende tabell.

Selv om det ikke var tatt inn en tilsvarende analyse i protokollen fra generalforsamlingen med vedtak om utvidet låneramme til kr 73 millioner, fremstår sammenhengen mellom låneopptak, økte felleskostnader og fellesgjeld, så tydelig at sekretariatet under noe tvil finner at opplysningen med tanke på avhl. § 3-10 første ledd må likestilles med en opplysning om økt fellesgjeld. Et stort låneopptak som foretas på vegne av borettslaget for å utføre et stort vedlikeholdprosjekt må nødvendigvis anses som fellesgjeld og fordeles på den enkelte andel etter hvert som gjelden pådras. Det vises for så vidt til FinKN 2018-103 hvor nemnda la til grunn at kjøper måtte forvente at fellesgjelden økte da det fremgikk at sameiet skulle ta opp et lån:

Det ble opplyst i salgsoppgaven at seksjonens andel av fellesgjelden utgjorde kr 0. Det viste seg imidlertid senere at seksjonens andel av fellesgjelden var kr 44 812,50. Opplysningen om andel fellesgjeld var følgelig objektivt uriktig, jf. avhl. § 3-8. Det fremgikk imidlertid av prospektet at sameiet skulle ta opp et lån på kr 2 600 000. Kjøper måtte i lys av denne opplysningen forvente at fellesgjelden ville øke, noe som etter sameiebrøken ville utgjøre en andel på kr 32 500. Det foreligger dermed et avvik på kr 12 312, mellom den reelle andelen av fellesgjelden, og det kjøper kunne forvente på bakgrunn av opplysningene i salgsoppgaven. Denne differensen har kjøper krav på som prisavslag.

Selv om den rettslige konstruksjonen av et sameie og et borettslag er noe forskjellig, anser vi at resultatet bør bli det samme.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne også er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Gitt den kunnskap kjøper hadde om låneopptaket, kan nemnda heller ikke se at det foreligger

en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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