

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-309

29.3.2021

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

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

Uriktige opplysninger om fellesutgifter før budaksept? – opplyst om "økning på inntil 20 %" – avhl. § 3-8.

En aksjeleilighet i bydel Frogner i Oslo i et bygg fra 1952 ble solgt "som den er" for kr 3 025 000 i juni 2020. Ved salget ble det opplyst at det måtte påregnes en økning av husleien på inntil 20 %. Etter budaksept, men før overtakelsen, ble det vedtatt en økning av felleskostnader på ca. 40 %. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning som hadde virket inn på avtalen. Selskapet bestred at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og viste til at opplysningen var riktig da bindende avtale ble inngått mellom partene. Nemnda kom til at det ikke var gitt en uriktig opplysning, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 264 568, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av uriktige opplysninger om fellesutgifter, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en aksjeleilighet i bydel Frogner i Oslo i et bygg oppført i 1952.

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

Aksjeselskapet

Beskrivelse av boligaksjeselskapet

(...)

Selskapet behandles ligningsmessig som et vanlig aksjeselskap, ikke som et boligaksjeselskap, gjeld og formue fordeles derfor ikke på aksjonærene.

Selskapet er i sin helhet regulert av aksjeloven. Det har en dialog med skatteetaten vedrørende selskapets skattemessig status. (...) Selskapet har vært gjennom en rettsak der enkelte aksjonærer har reist spørsmål ved fordeling av felleskostnader. Rettsaken ble vunnet at selskapet i tingretten, saken ble anket men styreleder varsler om at saken skal droppes og selskapet har i den sammenheng vedtatt å redusere saksomkostningene med kr 300 000 for å imøtekomme aksjonærene. Styret jobber videre med noen mindre justeringer av felleskostnadene, herunder kostnadsfordeling mellom bolig og næring.

Økonomi

Faste, løpende kostnader

Kr 5 193 pr. Mnd.

Fellesutgifter som inkluderer: Fyring og varmtvann, strøm, kabel-tv, internett, vaktmester, renhold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening av lån, forretningsførsel og ellers selskapets felles kostnader.

Husleie for 2020 må påregnes en økning på inntil 20%, dette skal behandlet på styremøte i mai før årets generalforsamling.

I selgers egenerklæringsskjema datert 10.5.20 fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2007. I egenerklæringens punkt 25 ble det spurt om kjennskap til *"om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag"*. Selger svarte *"Nei"*, men kommenterte følgende:

Men det er diskusjoner/uenigheter mellom beboerne og styret angående nivået på felleskostnadene.

I egenerklæringens punkt 26 ble det spurt om kjennskap til *"vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld"*. Selger svarte *"Ja"* og kommenterte følgende:

Det vil trolig bli montert strømmålere til hver leilighet i gården som vil påvirke hvordan strøm avregnes. Ukjent for meg i hvilken grad dette vil påvirke felleskostnadene.

Vedlagt salgsoppgaven fulgte et skriv fra forretningsfører av 7.5.20 til megler, hvor bl.a. følgende fremgikk:

Akonto kr 5 193- pr mnd. Husleien for leilighet nr (..) skal utgjøre 1,06% av selskapets driftskostnader. Samlet skal alle hybelleilighetene dekke 38,42% av selskapets driftskostnader.

Leie for 2020 må påregnes en økning på inntil 20%. dette skal behandles på styremøte i løpet av mai.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 025 000 ved kjøpekontrakt signert 10.6.20. Fra kjøpekontraktens pkt. 1 hitsettes følgende:

Kjøper er kjent med at i tillegg til den forannevnte kjøpesum betjenes andel fellesgjeld gjennom betaling av felleskostnader, som pr. d.d. for denne bolig er kr 5 193 pr. 07.05.2020. Selskapets felles gjeld stort kr 9 495 000 pr. 30.04.2020 fordeles ikke utover aksjonærene, men betjenes gjennom de månedlige felleskostnader.

Kjøper har opplyst at han i forkant av avtalt overtakelse ble kjent med diverse avisartikler hvor det blant annet ble rettet et kritisk blikk på størrelsen på felleskostnadene. Kjøper kontaktet styreleder i aksjeselskapet, som opplyste at felleskostnadene var økt til kr 7 481 per mnd. Styrelederen opplyste at siden selskapet var å anse som et ordinært aksjeselskap, og ikke et boligaksjeselskap, ville en husleie lavere enn markedsleie bli definert som skattepliktig utbytte.

Leiligheten ble overtatt av kjøper den 29.7.20, med følgende merknad:

Kommentar:

Forretningsfører har opplyst om en økning i felleskostnader på 20%, som er opplyst i salgsoppgaven.

Reell vekst i felleskostnader visste seg å være ca 40%. Forholdet ble oppdaget etter kontraktsinngåelse og før overtagelse. Selger kjente ikke til den ekstra veksten. Forholdet anses som en kjøpsrettslig mangel. Det tas forbehold om å gjøre alle misligholdsbeføyelser gjeldende opp mot selgers forsikringsselskap som følge av avviket.

Kjøper reklamerte til selskapet den 30.7.20.

Selger har forklart at han var ukjent med at økningen av fellesutgiftene ble mer enn de 20 % som var forespeilet av styret og forretningsfører.

Kjøper har i hovedsak anført at det ved salget ble gitt en uriktig opplysning om størrelsen på husleien, som hadde innvirket på avtalen jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for merkostnader knyttet til husleie på kr 246 568. Kjøper krevde også forsinkelsesrente fra 30.8.20.

Selskapet har i hovedsak anført at det ved salget ikke ble gitt en uriktig opplysning om størrelsen på felleskostnadene, jf. avhl. § 3-8. Selskapet viste til at opplysningen var riktig da avtalen ble inngått.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la under tvil til grunn at det var mest naturlig å anse opplysningen som ble gitt ved salget som uriktig, når den etterfølgende økningen i fellesutgifter ble langt høyere enn forespeilet ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det er gitt en uriktig opplysning om husleiens størrelse for en aksjeleilighet.

Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at det i husleien måtte *"påregnes en økning på inntil 20 %, dette skal behandles på styremøte i mai før årets generalforsamling"*. Videre var det i egenerklæringen opplyst om at *"det er diskusjoner/uenigheter mellom beboerne og styret ang nivået på felleskostnadene"*. Kjøpers bud på leiligheten ble akseptert 3.6.20 og kjøpekontrakten er signert 10.6.20. Kjøper overtok leiligheten 29.7.20. Husleien ble på generalforsamlingen den 24.6.20 i henhold til utsendt regnskap med budsjett av 16.6.20, vedtatt økt med kr 2 390 og ikke inntil kr 1 140, som ville utgjort 20 %.

Nemnda bemerker at det er ikke omtvistet at på tidspunktet for budaksept – og også kontraktsignering – så var opplysningene som ble gitt om den forventede husleieøkningen i samsvar med den informasjonen selger hadde fått fra selskapets forretningsfører. Det er ikke holdepunkter for at selger på dette tidspunktet hadde kunnskap om en ytterligere økning av husleien. Videre er det slik at nivået for husleiens størrelse ligger utenfor den enkelte aksjeeiers kontroll da denne endelig fastsettes av selskapets styrende organer. Nemnda har forståelse for at kjøper hadde en forventning om at husleien ikke ville øke med mer enn 20 %. Men i og med at opplysningene som ble gitt ved salget var korrekte ut fra den informasjonen som da forelå, samt at det er selskapets styrende organer som endelig fastsetter husleiens størrelse, kan ikke nemnda se at det er gitt en uriktig opplysning ved salget. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).