

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-794

3.9.2021

Protector Forsikring ASA

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

Mangelfulle/uriktige opplysninger om økning i fellesgjeld? – solgt ved verge – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Haugesund fra 1987 ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. i november 2019, og overtatt av kjøper 1.2.20. I salgsprospektet ble det opplyst at andel fellesgjeld var kr 304 348 og felleskostnader kr 3 000 pr. mnd. Før overtakelsen ble det avdekket at korrekt andel fellesgjeld var kr 490 000 og at felleskostnader var kr 5 000 pr. måned. Styret var i april 2019 gitt fullmakt til å utvide et tidligere innvilget lån, og økning i fellesgjeld og felleskostnader ble opplyst om på et beboermøte i desember 2019. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om fellesgjelden ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at selgers verge ikke kjente til forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 608 962, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms leilighet i Haugesund kommune oppført i 1987.

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

Prisantydning kr 2 800 000

Andel fellesgjeld kr 304 348

Omkostninger kr 78 856

Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. Kr 3 183 204

Felleskostnader kr 3 000 pr. mnd.

(...)

FELLESKOSTNADER / FELLESKOSTNADER

INKLUDERER

Kr 3 000 pr. mnd.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift. Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

SAMEIETS FELLESBJELD

Kr 10 000 000 og utgjør Sameiets totale fellesgjeld pr. 15.08.2019

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at boligen ble solgt av selgers verge. Ingen av spørsmålene i egenerklæringen ble besvart.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.11.19.

Kjøper har forklart at hun 23.1.20 klikket seg inn på finn-annonser for fire leiligheter som lå ute for salg i samme bygg. Hun oppdaget da at disse sto oppført med andel fellesgjeld på kr 490 000 og felleskostnader på kr 5 000 pr. måned.

Kjøper kontaktet kjøper styreleder, som bekreftet at det var korrekt at andel fellesgjeld var kr 490 000 og at felleskostnader var kr 5 000 pr. måned. Det hadde i sameiermøte 4.12.19 blitt bestemt at fellesutgiftene ville øke til kr 5 000 fra januar 2020.

Boligen ble overtatt av kjøper den 1.2.20. Kjøper holdt tilbake kr 200 000 av kjøpesummen og det ble gjort følgende merknad i protokollen:

Merknad kjøper: Boligen er ikke overlevert i kontraktsmessig stand. Dette som følge av feilopplysninger knyttet til faste kostnader, som viser seg å være langt større enn opplyst i salgsoppgaven. Dette vil medføre en betydelig merkostnad for undertegnede i botiden, og det vil i den forbindelse holdes tilbake kr 200 000. Tilleggs kommentar fra selger: Prisøkning på husleie har oppstått etter at avtalen ble signert, selger var ikke informert om dette. Selger er ikke enig i tilbakehold. Selger vil ikke gå med på reduksjon av kjøpesum.

Kjøper fremla "*Innkalling til ekstraordinært årsmøte i sameiet park terrasse*". Møtet ble avholdt 10.4.19. Under punkt 5 i innkallingen fremgikk det at det på møtet skulle skje "*behandling og avstemming over: Lånet i DNB omgjøres til byggelån og utvides til 12,5 mill.*" Det var fremlagt to ulike forslag. I forslag 1 fremgikk blant annet:

Det ekstraordinære årsmøtet gir styret fullmakt til å omgjøre tidligere innvilget lån, 10mill, til et byggelån samt utvide lånerammen til

Kroner 12 500 000,00

I forslag 2 fremgikk:

Forslag:

1. Søknad om forhøyet låneramme utsettes til det er avklart hvordan kostnadsfordelingen og konsekvenser vil bli mellom boligeiere og Sameiet.
2. Årsmøtet ber styret få N. & S. til å kalkulere hvilken beløpsandel av de pågående arbeider som de vurderer å gjelde nødvendig vedlikehold, og hvilke kostnader som kan påregnes for Sameiet for tiltak i næringsdel.

I referatet fra det ekstraordinære årsmøtet 10.4.19 fremgikk:

5. Omgjøring av lån i DnB

1. Det ekstraordinære årsmøtet gir styret fullmakt til å omgjøre tidligere innvilget lån, 10 mill., til et byggelån samt utvide lånerammen til kr. 12 500 000,- (tolv millioner – femhundretusen)

Kjøper fremla e-post fra et styremedlem datert 17.9.20:

Vet ikke om du har fått svar på dine forespørsler fra andre i styret, men jeg kan bekrefte at i ekstraordinært årsmøte 10/4 -19 ble styret gitt fullmakt til å omgjøre tidligere innvilget lån (10 mill.) til et byggelån samt utvide lånesummen til 12.500.00,- (tolv millioner femhundretusen).

Denne forannevnte sum ble i ettertid utvidet til 13 mill. pga. av indeksregulering og andre uforutsette ting på tidligere kontraktstilbud som var gitt lang tid forut for oppstart av rehabilitering.

Det ble også fremlagt udatert skriv fra styret til sameiet, hvor det ble opplyst:

Renoveringen av bygget nærmer seg ferdigstillelse.

Vi har fått en ansiktsløfting som er blitt lagt merke til.

Dette vil merkes på fellesutgiftene fremover. Sameiet har nå et lån på 13 millioner, som skal betjenes over 25 år

Dette ble opplyst og bestemt på beboermøtet 4. desember

Fellesutgiftene blir fra 20. januar 2020 kr. 5000,00

Komplett regnskap sender ut giroer på 3000,00 og 2000,00 for januar og februar. For mars 5000,00

Kjøper fremsatte reklamasjon mot selskapet den 14.2.20.

Selgers verge har bestridt å ha hatt kjennskap til noen økte kostnader. Selskapet har fremlagt e-post fra selgers verge datert 21.11.20:

Jeg var fullstendig uforberedt på kravet som kom 1. februar i forbindelse med overdragelse og sa meg ikke enig. Samtidig tilbød jeg muntlig å gjøre om salget der og da. Kjøper ønsket ikke det. Leiligheten var allerede solgt langt under takst.

Selskapet oppga følgende i e-post datert 30.11.20:

Eiendomsmegler L. innhentet informasjon fra regnskapsfører på sedvanlig vis. Se vedlegg.

(..) K. regnskap bekrefter andel fellesgjeld på 304 348,- og at dette utgjør andelen av nye lånet på 10 000 000,-. Det bekreftes videre at husleien ikke skal øke. I august 2019 hadde sameiet et lån på 10 MNOK. Eiendomsmegler hadde ingen rimelig grunn til ikke å stole på dette. Denne side er imidlertid av den oppfatning at dette også stemte overens med lånet på tidspunktet.

Selger opplyser husleien steg til kroner 3000,- året før salg grunnet planlagt/pågående renovasjonsarbeider. Selger ble informert som verge for sin tante. Det vises til vedlagte e-post. Økningen i januar 2019 var på 500,-. Selger bestrider kjennskap til ytterligere økning av husleie. Heller ikke referat fra sameiemøtet gir uttrykk for dette.

Det ble også fremlagt e-post fra styret datert 21.11.20:

Som tidligere beskrevet ble det først på beboermøtet den 4. desember 2019 opplyst om økning av fellesutgiftene.

Det lå i kortene at det ville komme en økning av fellesutgiftene etter et omfattende renoveringsprosjekt.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde ikke rimelig grunn til å være uvitende om økning av fellesgjelden. Selgers kontraktsmedhjelpere ble identifisert med selger, og vergen opplyste til kjøper at hun hadde deltatt på sameiermøter. Det var ikke bestridt av selskapet at vergen var kjent med innkallingen til det ekstraordinære årsmøtet i april 2019, eller utfallet etter møtet hva gjaldt utvidelse av lånet. Kjøper anførte også at det var gitt uriktige opplysninger om fellesgjelden. Opplysningene hadde innvirket på kjøpsavtalen.

Kjøper krevde prisavslag på kr 608 962, samt forsinkelsesrente, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at økning i felleskostnadene ble opplyst og bestemt først den 4.12.19, som var etter avtaleinngåelsen. Dette var dermed ikke noe selger kunne ha vært kjent med på tidspunktet for avtaleinngåelsen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selgers verge kjente eller måtte kjenne til forholdet før salget, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering under noe tvil kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt om fellesgjelden. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Det er budaksepten som er skjæringstidspunktet for selgers kunnskap, (...). Følgelig kan ikke selger pålegges å bære ansvaret for opplysninger som kom i etterkant, slik som f. eks. vedtaket på møtet 4.12.19, ettersom kjøpsavtalen allerede var kommet i stand på dette tidspunktet.

Selgers verge har forklart at hun ikke var kjent med låneopptaket eller økningen i felleskostnadene. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger ikke snakker sant. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at bevisbyrden er oppfylt.

Spørsmålet blir om selgers verge måtte kjenne til økningen i fellesgjelden som følge av møteinnkalling og avholdelse av ekstraordinært sameiermøte.

Sekretariatet har funnet saken tvilsom. Låneopptaket som ble gjort kjent på møtet 10.4.19, var knyttet opp til et vedlikeholdsarbeid som hadde pågått over noe tid. Imidlertid ble det ikke gitt nærmere opplysninger om hvordan låneopptaket skulle håndteres, herunder hvordan kostnadene eventuelt skulle fordeles på sameierne.

Sekretariatet kan uansett ikke se at selger har noen plikt til å møte opp på sameiermøtene. Det samme må gjelde for vergen. Det kan stilles spørsmål ved om vergen burde ha gjort seg kjent med referatet fra møtet. Vi har likevel kommet frem til at en unnlatelse av å gjøre dette ikke kan karakteriseres som grovt uaktsomt. Det bemerkes til dette at det ble engasjert en megler til å bistå med salget. Meglers oppgave var blant annet å innhente informasjon fra sameiet, slik at selger og verge måtte kunne ha tillit til at de nødvendige opplysningene kom frem i dialogen mellom styret og megler.

Sekretariatet påpeker videre at det i et sameie alltid vil være en risiko for økning av fellesgjeld/felleskostnader. Det er også naturlig at dette gjøres kjent for sameierne og diskuteres en tid før det vedtas på sameiermøtet.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda legger således avgjørende vekt på at verken håndtering av et låneopptak eller kostnadsfordeling var tema på møtet 10.4.19.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Angivelsen av gjeld i salgsoppgaven var korrekt. At det i sameiet var vedtatt en utvidelse av lånerammen er ikke det samme som at gjeld var tatt opp.

Både for avhl. §§ 3-7 og 3-8 finner nemnda dessuten grunn til å reise spørsmål om innvirkningskriteriet er oppfylt. Selger har i e-post av 21.11.20 opplyst at hun muntlig tilbød kjøper på overtakelsestidspunktet å "*gjøre om salget der og da*". Kjøper, som etter det opplyste hadde fått akseptert et bud på kr 2,6 millioner, synes ikke å ha ønsket det. Boligens prisantydning var kr 2,8 millioner – med fellesgjelden inkludert ca. kr 3,1 millioner. Når kjøper i praksis får anledning til å heve kjøpet, men i stedet fastholder dette, anser nemnda dette som et tungtveiende argument for at det anførte forholdet ikke har virket inn på avtalen eller avtaleinngåelsen. Særlig må dette gjelde fordi mangelsforholdet – økning i fellesgjeld for å finansiere renovasjonsarbeider i sameiet – også vil kunne innebære at boligen får tilført kvaliteter som øker dens verdi. Nemnda finner det likevel ikke nødvendig å konkludere på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).