

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1025

1.12.2022

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

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

Leilighet med rammetillatelse for loftsutbygging – rehabiliteringsprosjekt i borettslaget – økt fellesgjeld – avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i en bygård fra 1894 ble solgt "som den er" for kr 5,15 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 223 000, og overtatt av kjøper 1.8.21. Boligen ble markedsført som en nydelig topp- og hjørneleilighet, med rammetillatelse til utbygging av loft, og med planlagt takterrasse i det nye loftsarealet. I salgsprospektet ble det oppgitt stipulert kjøpesum for utbygget loftsareal, estimert av styret, og det ble påpekt at det kunne være avvik basert på byggekostnader og avtale med entreprenør. Videre ble det opplyst at det var inngått avtale om salg og utbygging av loftsareal til en profesjonell utbygger, at det i forbindelse med dette ville gjennomføres en rehabilitering av taket, og at kostnadene skulle deles mellom borettslag og utbygger. I egenerklæringsskjemaet svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til forhold som kunne medføre økte felleskostnader eller økt fellesgjeld, og oppga at borettslaget planla å nedbetale all fellesgjeld i forbindelse med loftsutbyggingen, og at etablering av en ny enhet ville medføre at flere delte på felleskostnadene. Etter innhenting av tilbud etter overtakelsen viste det seg at kostnadene til utbygging av loftsareal og rehabilitering av tak ville bli så høye at resultatet etter endt prosjekt ville være en betydelig økning av fellesgjelden. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle, misvisende og uriktige opplysninger ved salget, og viste blant annet til at styret i sine beregninger hadde operert med utdaterte tall og ikke regnet med kostnadene til taket. Selskapet anførte at selger ikke hadde brutt sin opplysningsplikt, og viste bl.a. til at opplysningene var riktige når de ble gitt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 500 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av økte kostnader til bygge- og rehabiliteringsprosjekt i borettslag, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en andelsleilighet i en sentralt beliggende bygård på Østlandet oppført i 1894.

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

Sjelden mulighet:

Nydelig topp- og hjørneleilighet med rammetillatelse til utbygging av loft!

Nå har du en mulighet til å være med å skape en leilighet av de sjeldne. Leiligheten består i dag av 63 kvm med 2 soverom, stue og rølekkert bad og kjøkken pusset opp i 2016-2018. Som kjøper får du tilgang til å utvide med ytterligere 28,5 kvm av loftsarealet. Prosjektet håndteres av borettslaget og kommunen har allerede gitt rammetillatelse for tiltaket. Kostnad for prosjektet er en del av totalprisen på 6.785.000.

(...)

Prisantydning kr 5 150 000
Andel fellesgjeld pr 01.03.2021 kr 1 633 750

(...)

PRIS

Prisantydning kr 5 150 000
Andel fellesgjeld pr 01.03.2021 kr 223 000
Omkostninger kr 1 164
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. kr 5 374 164
Felleskostnader pr. mnd. kr 5 294

(...)

FELLESKOSTNADER / FELLESKOSTNADER INKLUDERER

(...)

Reelle fellesgjelden for leiligheten er på 233.000,- kr. De resterende 1 410 750,- kr er den stipulerte kjøpesummen som går til utbygging av loftsarealet. Borettslaget håndterer prosjektet og arbeider med å finne entreprenør. Nye eieren av andelen forplikter seg til å innbetale 50 % av den stipulerte kjøpesummen som forfaller én måned etter oppstart av byggearbeidene. Resterende del av kjøpesummen forfaller ved overtakelse (brukstillatelse eller ferdigattest foreligger). Andelseierne som skal utvide leilighet med loftsareal har inngått avtale med Borettslaget hvor andelseierne har betalt kr 100 000 til Borettslaget som delvis dekning av disse kostnadene. Nye eier av denne leiligheten er forpliktet til å innbetale 100.000,- kr senest 3 uker etter avtaleinngåelse (bud/aksept). Kontrakten inngått med borettslag for kjøp av loftsarealet er en av vedleggene i dette prospektet (s. 62)

Kjøper gjøres oppmerksom på at den stipulerte kjøpesummen (ca. 1 410.750,-) er et estimat utregnet av styret. Det kan være avvik basert på byggekostnader og avtale som borettslaget velger å inngå med entreprenør.

Felleskostnader for andelen kommer til å øke etter utvidelsen. Styret har stipulert med månedlig utgifter på ca. 6.900,- kr pr. mnd. Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadene størrelse.

Beløpene er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

(...)

BEBOERNES FORPLIKTELSE

Borettslaget (...) består av 17 andelsleiligheter.

Det er inngått avtale om salg/utbygging av loftarealer til profesjonell utbygger. I forbindelse med dette vil det gjennomføres en rehabilitering av tak og kostnadene deles mellom BRL og utbygger.

(...)

Balkong + (takterrasse):

(...) Det er planlagt takterrasse i det nye loftsarealet, her kan du i fremtiden nyte kveld- og ettermiddagssol.

I et skriv med opplysninger fra forretningsfører som var inntatt i salgsprospektet fremgikk bl.a. følgende:

Det er inngått avtale om salg/utbygging av loftarealer til profesjonell utbygger. I forbindelse med dette vil det gjennomføres en rehabilitering av tak og kostnadene deles mellom BRL og utbygger.

I salgsprospektet var videre avtaledokumentet "*Avtale om kjøp av fellesarealer*" inntatt, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Borettslaget har ikke engasjert entreprenør, men arbeider med å innhente tilbud. Endelig pris for loftsareal og utførelsen er således ikke endelig avklart. Det samme gjelder tidspunkt og varigheten av bygningsarbeidene.

(...)

2 Salgsobjekt

(...) Dette innebærer blant annet at kjøpers andel X etter ferdigstillelse vil få en økning i felleskostnadene basert på økt areal i henhold til fordelingsnøkkelen som gjelder for Borettslaget fastsatt i Borettslagets gjeldende vedtekter (Vedlegg 4), se nærmere punkt 9.

3 Kjøpesum og omkostninger

3.1 Kjøpesummen og vederlag for utført arbeid ifbm. utvidelse av andel X

Kjøpesummen for planlagt utvidelse av andel X med ca. BRA 28,5,4 kvm og ca. 7,3 kvm takterrasse er ikke endelig avklart som følge av at entreprenør ikke er kontrahert.

Samlet kjøpesum skal beregnes etter følgende prismodell:

- Andelseierne betaler kr 15 000,- pr kvm for arealet på loftet (råloftet)

I tillegg betaler andelseierne alle byggekostnader som påløper i forbindelse med utbygging av dette arealet med et påslag på 10 % til Borettslaget som administrasjonshonorar/gebyr for lagets oppfølging av byggearbeidene. Ekstra kostnader til arkitekt, advokat etc og alle kostnader i entreprisen skal inkluderes i byggekostnadene. Se nærmere punkt 6 under dette punktet (punkt 3.1).

(...)

Det tas forbehold om at prismodellen og beregning av kjøpesum som beskrevet i Avtalen må forelegges og vedtas av generalforsamlingen i Borettslaget. Beregning av kjøpesum vil fremlegges og stemmes over på generalforsamlingen den 25. mai 2021.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2015. På spørsmål 17 om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Utbygging av loft, inkludert utvidelse for denne andelen. Rammetillatelse foreligger, planlagt oppstart av arbeide sommer 2021

På spørsmål 21 om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Planlagtutbygging av loftet, utvidelse for tre andeler fra 4etg samt en ny enhet

På spørsmål 26 om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, hadde selger krysset av "Nei", og opplyst:

Ved utbyggingen av loftet planlegger borettslaget å nedbetale all fellesgjeld, samt konstruksjon av en ny enhet vil medføre en økning i antall andeler som deler på felleskostnader

Ifølge kjøper leste de all tilgjengelig informasjon, og satt seg inn i prospektet. I tillegg kontaktet kjøper megler, styreleder og forretningsfører, for å få så mye informasjon om loftsutbyggingen som mulig, og om gjeldssituasjonen og fremtidsutsiktene i borettslaget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,15 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 223 000, og overtatt av kjøper 1.8.21.

Den 7.3.22 reklamerte kjøper over at kostnadene til utbygging av loftsarealet og rehabiliteringen av taket hadde vist seg å bli så høye at resultatet etter endt prosjekt ville være økt fellesgjeld. Det viste seg at borettslaget hadde basert sine beregninger på tall fra 2016/2017, og at hele kostnaden for taket var holdt utenfor ved beregning av resultatet. Etter en omfattende tilbudsbeskrivelse, flere befaringer, og innkomne anbud, fikk man ved tilbud i 2022 den endelige prislappen på prosjektet. Det viste seg da at den totale kostnaden ville bli kr 15,2 mill., mens den stipulerte kostnaden hadde vært mellom kr 8-9 mill. Dette vil medføre at borettslaget ved endt prosjekt vil

sitte igjen med ytterligere kr 5 mill. i lån.

I e-post av 10.3.22 forklarte selger følgende:

Vi har lest e-postene fra kjøper og vi er på ingen måte enig i kravet som fremlegges. Alle opplysninger som var tilgjengelig for oss vedrørende loftsutbyggingen og andre forhold ved borettslaget ble videreformidlet både i salgsoppgave og via megler. Ved salget av leiligheten uttrykte vi både til megler og kjøper at vi ønsket at alle opplysninger om prosjektet skulle fremkomme og være så tydelig som mulig.

I forbindelse med loftsutbyggingen er det styret/borettslaget som er utbygger. Vi mottok fra styret opplysninger om estimat, utregnet av styret, samt antagelser rundt fremtidig fellesgjeld og det var dette som vi videreformidlet til megler/i salgsoppgave/til kjøper. (...)

Det som kjøper nå klager på i sin e-post 10.3, om økt fellesgjeld, i motsetning til nedbetaling av fellesgjeld, er en direkte konsekvens av at pristilbud fra entreprenør mottatt i januar 2022 for utbyggingen av loftet og for rehabilitering av tak er vesentlig høyere enn det som er lagt til grunn i styrets estimat. Vi kan ikke klandres for informasjon/opplysninger om prosjektet som styret mottar lenge etter salget og som vi ikke hadde noen forutsetning om å vite ved tidspunktet for salget.

(...)

Det er på ingen måte gitt misvisende, mangelfulle eller uriktige opplysninger om borettslagets fremtidsutsikter, fellesgjeld total og for andelen, eller for kostnad for vedlikeholdsarbeid.

(...)

Det er korrekt at jeg var varamedlem i en periode frem til salget i 2021. Jeg var vara og det var aldri behov for å erstatte et av styremedlemmene. Jeg var aldri inkludert i styrets arbeid, verken på telefon, e-post eller i møter, og jeg har ikke mottatt informasjon om eller vært inkludert i prosessen med loftsutbygging slik styremedlemmene har vært. Den informasjonen jeg har mottatt om loftsutbygging, og andre forhold ved borettslaget, er lik den alle andre andelseiere har mottatt.

I e-post av 29.3.22 forklarte selger følgende:

Kjøper mener at prisestimatet baserer seg på tall fra 2017 og at det dermed er gitt uriktig informasjon vedrørende estimatet for utbyggingen. Kjøpers anklage/antakelse er feil. Det som er gitt informasjon om i salgsoppgaven er basert på følgende informasjon gitt av styret i april 2021 i forbindelse med utviklingen av en prismodell for salg av loftet/loftsutbyggingen. Her er sitat fra e-post fra styret fra april 2021:

"Borettslaget fikk i 2016 tilbud fra utbygger på råloftet hvor det ble lagt til grunn en kvadratmeterpris på kr 15 000. Det foreslås å ta utgangspunkt i denne. Videre har borettslaget vært i kontakt med en utbygger som beregner byggekostnader til kr 30.000,- per kvadratmeteren dersom det ikke bygges bad og kjøkken, samt at krav til lydisolering justeres ned noe (ettersom det er samme enhet). Borettslaget får en del arbeid ifbm at det er borettslaget som er byggherre og det legges opp 15 % påslag på byggekostnadene som følge av dette. Vi har satt opp et estimat basert på denne modellen nedenfor. Som det fremkommer vil kvadratmeterprisen trolig ikke avvike særlig fra kr 50 000 som tidligere lå til grunn."

Prisestimatet (per kvadratmeter) som det vises til her og som det opplyses om i salgsoppgaven er basert på styrets arbeid med en prismodell i løpet av våren 2021 og i den forbindelse kontakt med utbygger. Dette tilbakeviser kjøpers påstand om at tall som ble presentert var fra 2017. (Vedlagt modellen som det vises til).

Kjøper har i tillegg fremlagt bl.a. referat fra ekstraordinær generalforsamling 9.3.22 med nærmere detaljer om byggeprosjektet, prosessen og kostnadene, tidslinje, tilbud fra firma F. datert 1.7.22, kalkyle over totale kostnader og e-post korrespondanse mellom OBOS Prosjekt og styret i borettslaget.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av at det ble gitt mangelfulle, misvisende og uriktige opplysninger om byggeprosjektet ved salget. Det ble forespeilet at resultatet etter utskifting tak og utvidelse av borettslaget med én ny andel var et så stort overskudd at man så for seg å slette all fellesgjeld. Resultatet ville imidlertid være økt fellesgjeld. Videre var tallene som ble presentert ved salget fra 2016, uten at det ble opplyst om dette. Kjøper måtte kunne forvente at selger hadde satt seg inn i hva utbyggingen ville innebære,

og at averteringen av overskudd og sletting av fellesgjeld var forankret i oppdaterte fakta. Kjøper har presisert at utvidelsen av leiligheten og kostnadene relatert til dette ikke utgjorde en del av klagen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 500 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet viste bl.a. vist til at det eneste som ble oppgitt av tall fra 2016 var kvadratmeterprisen på kr 15 000, at det ikke var dokumentert at dette endte opp med å være feil eller misvisende, og at selger hadde opplyst om det estimatet som var gjeldende på salgstidspunktet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet opplysninger gitt ved salget om planlagt loftsutbygging i borettslaget og dens konsekvenser for fellesgjelden.

Sekretariatet kom etter en grundig vurdering til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, hvor det heter:

Ved salget hadde selger i egenerklæringsskjemaet krysset av "Nei" på spørsmål 17: "Kjenner du til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?", og videre opplyst om følgende:

"Ved utbyggingen av loftet planlegger borettslaget å nedbetale all fellesgjeld, samt konstruksjon av en ny enhet vil medføre en økning i antall andeler som deler på felleskostnader"

Slik saken er opplyst oppfatter sekretariatet det slik at prosjektet ikke er ferdig, og at den nye andelen ikke er solgt, slik at det endelige økonomiske resultatet er noe usikkert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hva som nå er prognosen etter endt prosjekt. Vi kan imidlertid ikke se at dette får noen avgjørende betydning for resultatet i saken, og vi legger derfor til grunn, slik kjøper har fremholdt, at resultatet etter endt prosjekt vil være et stort underskudd, og dermed en betydelig økning av fellesgjelden. Ifølge kjøper vil borettslaget etter endt prosjekt sitte igjen med ytterligere kr 5 mill. i lån, som fordelt på 18 andeler utgjør kr 277 000. Kjøper vil dermed sitte igjen med en andel fellesgjeld på kr 500 000.

Sekretariatet oppfatter det som uomtvistet at borettslaget hadde planer om og håpet på å få nedbetalt all gjeld etter endt prosjekt. Vi viser til at kjøper skriver at forretningsfører informerte dem om at "man forventet at fellesgjelden ville gå ned da borettslaget ville gå fra å ha negativ til positiv likviditet", og at man "regnet med å få en god fortjeneste som følge av denne prosessen". Vi viser videre til at kjøper skriver at styret hadde håpet at borettslaget ville få nedbetalt lånet etter ferdig utbygging, og at de hadde denne oppfatningen helt frem til januar 2022 da man fikk innhentet anbud.

Etter sekretariatets vurdering er opplysningen i selgers egenerklæringsskjema uheldig i lys av at det senere er avdekket at resultatet vil bli et annet enn det borettslaget hadde beregnet og forespeilet. Opplysningen er også uheldig i lys av at det på salgstidspunktet var usikkerhet knyttet til både kostnader og fortjeneste forbundet med prosjektet, og dermed også til resultatet etter endt prosjekt. Slik saken er opplyst forstår vi det imidlertid slik at borettslagets plan på tidspunktet for avtaleinngåelsen (budaksept) var å nedbetale all fellesgjeld etter endt prosjekt. Opplysningen om dette var følgelig ikke feil, og kan ikke anses som uriktig etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder kjøpers anførsel om at det ble presentert utdaterte tall, finner vi det noe usikkert hvilke tall kjøper sikter til. Kjøper har vist til tall som kun er relatert til kjøp av utvidet loftsareal, til tross for at klagen ikke gjelder dette forholdet eller disse kostnadene. Kjøper har også vist til tall som ikke er nevnt i de skriftlige salgsdokumentene, uten å redegjøre nærmere for om dette var tall de fikk presentert før avtaleinngåelsen, hvordan tallene ble presentert, og av hvem de fikk opplysningene.

I salgsdokumentene ble det i begrenset grad oppgitt tall relatert til byggeprosjektet, og de tallene som ble oppgitt knytter seg kun til den delen av prosjektet som gjelder utvidelse av leiligheten. I salgsprospektet ble det opplyst om stipulert kjøpesum for denne delen, men samtidig presisert at dette var et estimat utregnet av styret, samt at det kan være avvik basert på byggekostnader og avtale som borettslaget velger å inngå med entreprenør.

I avtaledokumentet "Avtale om kjøp av fellesarealer" som var inntatt som vedlegg i salgsprospektet fremgikk det at borettslaget ikke har engasjert entreprenør, at det arbeides med å innhente tilbud, og at endelig pris for loftsareal og utførelsen således ikke er endelig avklart. Det ble videre oppgitt en modell for utregning av kjøpesummen, men tatt forbehold om at prismodellen og beregning av kjøpesum må forelegges og vedtas på generalforsamlingen i borettslaget. I prismodellen var det lagt til grunn at andelseierne betaler kr 15 000 per kvadratmeter, og at andelseierne i tillegg betaler alle byggekostnader som påløper i forbindelse med utbygging av dette arealet, med et påslag på 10 %. Det fremgår også av avtaledokumentet at kjøper har fått seg forelagt bl.a. "Takst utarbeidet av (...) januar 2017".

Kjøper viser særlig til at selger i e-post av 29.4.22 skriver at de har vært i kontakt med styret i 2021 og fått informasjon om at prisen er fra 2016. Vi forstår det slik at kjøper på denne bakgrunn anfører at selger kjente til at styret hadde basert sine beregninger på utdaterte tall fra 2016, uten å opplyse om dette ved salget. I den aktuelle e-posten har selger oppgitt å ha fått følgende uttalelse fra styret i april 2021:

"Borettslaget fikk i 2016 tilbud fra utbygger på råloftet hvor det ble lagt til grunn en kvadratmeterpris på kr 15 000. Det foreslås å ta utgangspunkt i denne. Videre har borettslaget vært i kontakt med en utbygger som beregner byggekostnader til kr 30.000,- per kvadratmeteren dersom det ikke bygges bad og kjøkken, samt at krav til lydisolering justeres ned noe (ettersom det er samme enhet). Borettslaget får en del arbeid ifbm at det er borettslaget som er byggherre og det legges opp 15 % påslag på byggekostnadene som følge av dette. Vi har satt opp et estimat basert på denne modellen nedenfor. Som det fremkommer vil kvadratmeterprisen trolig ikke avvike særlig fra kr 50 000 som tidligere lå til grunn".

Det eneste styret oppgir at er basert på et tall fra 2016, er kvadratmeterprisen for råloft. Sekretariatet kan ikke se hvilken betydning det har at denne prisen er basert på et tilbud fra 2016. Dette er slik vi forstår det prisen borettslaget selv ville kreve av andelseierne for kjøp av fellesareal, og som de fortsatt opererte med ved salget i 2021, da denne prisen er lagt til grunn i avtalen om kjøp av fellesarealer. I sitatet fra styret gis det ikke uttrykk for at byggekostnadene er basert på eldre tilbud.

Kjøper viser videre til at det var stipulert en kostnad på mellom kr 8 og kr 9 mill., og at dette viste seg å være et estimat fra 2016, samt at kostnadene til taket var holdt utenfor utregningen av det økonomiske resultatet. Vi kan ikke se at det ble gitt opplysninger om denne stipulerte kostnaden i de skriftlige salgsdokumentene, og vi finner det usikkert om dette er tall kjøper fikk oppgitt før avtaleinngåelsen, og eventuelt av hvem. Vi påpeker at selger ikke svarer for opplysninger som kjøper har innhentet fra andre enn selger eller selgers kontraktsmedhjelpere. Dersom kjøper eksempelvis kontakter styreleder eller forretningsfører, og disse gir opplysninger direkte til kjøper, er ikke dette opplysninger selger kan holdes ansvarlig for.

Slik saken er opplyst kan vi uansett ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at styret hadde basert sine utregninger på utdaterte tall eller at det var lagt uriktige forutsetninger til grunn for styrets beregninger. Det kan ikke forventes at selger etterprøver opplysninger fra styret. Under enhver omstendighet ble det i salgsdokumentene gitt tydelig uttrykk for at tallene var usikre. Vi kan ikke se at kjøper hadde grunn til å forvente at det var innhentet oppdaterte tall eller at det forelå gjeldende tilbud, snarere tvert imot. Kjøpers forventninger til de tallene som ble oppgitt måtte være begrenset. Det ble tatt flere forbehold, opplyst at entreprenør ikke var engasjert, samt at det arbeides med å innhente tilbud, og i avtalen om kjøp av fellesarealer var det for øvrig henvist til en takst fra 2017.

(...)

Vi påpeker igjen at vi finner det uheldig at det ved salget ble gitt en opplysning som skapte en forventning om at fellesgjelden skulle nedbetales. Det var imidlertid dette borettslaget hadde planer om på tidspunktet for avtaleinngåelsen, og opplysningen om dette var dermed ikke uriktig. Etter vår vurdering har selger heller ikke for øvrig gitt misvisende eller mangelfulle opplysninger om byggeprosjektet eller kostnadene. Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter for at selger, eller selgers kontraktsmedhjelpere, kjente eller måtte kjenne til at styrets beregninger var basert på utdaterte tall eller uriktige forutsetninger, eller øvrige forhold som tilsa at resultatet av prosjektet ville være underskudd. Det er heller ikke grunnlag for å identifisere selger med styret eller forretningsfører og deres eventuelle

feilberegninger. Det var først etter avtaleinngåelsen at det ble innhentet anbud som viste at prosjektet ville bli langt dyrere enn det borettslaget tidligere hadde lagt til grunn. I lys av dette og på bakgrunn av de opplysningene som faktisk ble gitt i salgsdokumentene med vedlegg, hvor det tydelig ble signalisert usikkerhet knyttet til kostnader forbundet med prosjektet, er vi av den oppfatning at det verken er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger ved salget.

Nemnda er, som det fremgår over, enig i dette. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda har merket seg at det nå er avklart at det ikke ble utarbeidet en ny kalkyle over byggeprosjektet etter 2017 og frem til salget av den aktuelle leiligheten våren 2021, men nemnda kan ikke se at dette kan tillegges nevneverdig vekt ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det avgjørende i denne forbindelse er at nemnda ikke kan se at det er sannsynliggjort at selger eller dennes kontraktsmedhjelpere kjente eller måtte kjenne til at styrets beregninger var basert på ikke oppdaterte eller ufullstendige tall. Videre var det ved salget tydelig kommunisert at det heftet usikkerhet knyttet til prosjektets endelige kostnader, som igjen vil ha betydning for hvilken fellesgjeld som etter ferdigstilling eventuelt vil påhvile den enkelte andelseier.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda legger til grunn at prosjektet foreløpig ikke er ferdigstilt, og det endelige økonomiske resultatet er følgelig ikke klart. Kjøper har imidlertid fremholdt at de vil sitte igjen med en fellesgjeld på kr 500 000. Nemnda legger dette til grunn.

I sekretariatets vurdering av saken heter det:

Ved salget ble det opplyst at borettslaget ved utbyggingen av loftet planlegger å nedbetale all fellesgjeld. Sekretariatet er som redegjort for over av den oppfatning at opplysningen er uheldig. Den er egnet til å skape en forventning som klart avviker fra det som angivelig vil bli resultatet etter endt prosjekt. Det er samtidig det samlede opplysningsbildet som er avgjørende ved vurderingen av hva kjøper hadde grunn til å forvente, og hvorvidt det foreligger et utvilsomt misforhold mellom dette og den faktiske situasjonen. Etter vår vurdering ble det tydelig signalisert usikkerhet knyttet til prosjektets kostnader. Det ble bl.a. opplyst at endelig pris for loftsareal og utførelse ikke er endelig avklart, at entreprenør ikke er engasjert, at det arbeides med å innhente tilbud, samt at det kan være avvik basert på byggekostnader og avtale som borettslaget velger å inngå med entreprenør. Vi viser til at det er snakk om et omfattende prosjekt, hvor det økonomiske resultatet åpenbart ville være avhengig av faktorer som ikke var avklart på kjøpstidspunktet, herunder tilbud og endelig avtale med entreprenør, avtaler med andelseiere om kjøp av fellesareal og endelig kjøpesum for den nye andelen. I tillegg kommer risikoen for uforutsette utfordringer og hindringer ved et slikt prosjekt. Vi viser i forlengelsen av dette til at det er snakk om ombygging av en bygning som er oppført i 1894.

(...)

Vi bemerker at vi har funnet vurderingen noe vanskelig. På den ene siden ble kjøper forespeilet at utbyggingen av loftet ville resultere i inntekt som skulle brukes til nedbetaling av fellesgjeld. På den andre siden ble det tydelig signalisert at det forelå usikkerhet knyttet til kostnadene forbundet med utbyggingsprosjektet, og en rekke faktorer som ville være avgjørende for det endelige økonomiske resultatet var ikke avklart. På denne bakgrunn er vi av den oppfatning at kjøper tok en betydelig risiko ved avtaleinngåelsen. Hertil kommer at kjøper har inngått en avtale med borettslaget om kjøp av fellesareal på loftet. Hvor mye kjøper har betalt for dette har en direkte innvirkning på borettslagets økonomi. Ved boligkjøpet forpliktet kjøper seg til å kjøpe fellesareal på loftet, og dermed gjennom dette å bekoste deler av den forespeilede nedbetalingen av fellesgjelden.

Vi påpeker at bestemmelsen tar sikte på å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand. Etter en samlet vurdering, hvor det særlig er lagt vekt på den usikkerheten som forelå på kjøpstidspunktet og den risikoen kjøper dermed tok, er vi av den oppfatning at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold.

Sekretariatet konkluderte etter dette med at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i det og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men finner ikke at disse gir grunnlag for en annen konklusjon.

Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).