

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-79

25.1.2022

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Rehabiliteringsplaner i sameiet – opplyst om overskudd i sameiet "ifølge" styreleder – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo oppført i 1939 ble solgt "som den er" for kr 3,32 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 119 451, og overtatt av kjøper 1.8.19. I salgsprospektet ble det opplyst at sameiet hadde planer om å skifte vinduene, rehabilitere balkonger, at det skulle stemmes over bygging av en felles takterrasse, og at det i disse dager var ansatt en prosjektleder som skulle ta prosessen videre. Videre ble det opplyst at sameiet ikke hadde innhentet tilbud, *"men ifølge samtale med styreleder (...) har sameiet store overskudd de siste årene, som skal brukes til disse prosjektene"*. I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til forhold som kunne medføre økte felleskostnader eller økt fellesgjeld. Under årsmøtet i mai 2020 ble kjøper gjort oppmerksom på at sameiet ikke hadde store overskudd, og at det ikke fantes midler til de planlagte prosjektene. Det ble vedtatt at vedlikeholdsprosjektet skulle finansieres gjennom låneopptak og kontaktinnskudd fra seksjonseierne. Styreleder forklarte at han hadde feiltolket årsregnskapet. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, samt at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at opplysningen som ble gitt ikke var tilstrekkelig konkret eller spesifisert, at kjøper ikke hadde grunn til å stole på den, og at det uansett ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 205 329.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kostnader til rehabilitering av sameiet, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1939.

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

Andel fellesgjeld: Kr. 119 451,-

(...)

Andel fellesformue

Kr. 41 908,-

(...)

Sameiet har planer om å skifte ut vinduene, rehabilitere balkongene, samt at det skal stemmes for om det skal bygges en felles takterrasse for beboerne. Det er i disse dager blitt ansatt en prosjektleder som skal ta prosessen videre. Sameiet har ikke innhentet tilbud, men ifølge samtale med styreleder (20.03.2019) har sameiet store overskudd de siste årene, som skal brukes til disse prosjektene.

På spørsmål i egenerklæringsskjemaet 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 følgende:

Har ikke deltatt på sameiemøter eller lest vedtekter de siste to årene

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,32 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 119 451 ved kjøpekontrakt datert 5.6.19, og overtatt av kjøper den 1.8.19.

Under årsmøtet i mai 2020 ble kjøper gjort oppmerksom på at sameiet ikke hadde store overskudd, og at det ikke fantes midler til de planlagte prosjektene. Kjøper kontaktet styreleder, som opplyste følgende:

Ift. oppsparte midler må nok styreleder innrømme at han har feiltolket årsregnskapet da jeg svarte deg sist. Jeg forstod "innestående bank" som sameiets oppsparte midler, men denne kunne forretningsfører informere er oppdelt i forhåndsbetalte kostnader, driftskonto og sparekonto. På sparekontoen står det p.t. ca. 300 000, driftskontoen 700 000 og det øvrige er forhåndsbetalte kostnader. Forretningsfører poengterte at hadde det være et normalt år ville det vært naturlig å føre en del over fra drift- til sparekonto etter godkjenning av årsregnskapet på årsmøte, og sparekontoen ville da vokst. Dette er ikke noe vits i år siden vi kommer til å trenge pengene med en gang. Som du ser utgjør da oppsparte midler på sparekontoen en marginal del av budsjettet vedlikeholdskostnad, og jeg mener det ville være misvisende å henvise til bruke av oppsparte midler i informasjonskriv til seksjonseiere.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 17.6.20.

I tillegg til rehabilitering av vinduer og balkonger, ble det i slutten av 2020 besluttet at sameiets inngangspartier og fellesarealer skulle oppgraderes. Det ble fremlagt innkalling til ekstraordinært årsmøte datert 27.10.20 og protokoll fra årsmøte 5.11.20 datert 9.11.20. Av protokollen fremgikk det bl.a. at estimert projektkostnad for inngangsparti/fellesareal i 1. etg. var kr 210 000.

Det ble videre fremlagt informasjonsskriv fra styret datert 27.2.21, hvor det bl.a. fremgikk at foreløpig likviditetsbehov for prosjektet var på kr 12,2 mill., og at dette måtte finansieres med lån og kontantinnskudd fra seksjonseierne. Det ble videre fremlagt en kostnadssammenstilling som lå vedlagt informasjonsskrivet. Denne viste at kjøpers andel ville bli påført en total kostnad på kr 271 333.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Opplysningene som ble gitt i salgsprospektet om at sameiet hadde store overskudd som skulle brukes til rehabilitering var ikke riktig. Selger heftet for uriktige opplysninger selv om selger hadde vært i god tro. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper hadde en berettiget forventning om at kostnadene knyttet til rehabiliteringsprosjektene skulle dekkes av sameiets innestående midler. Kjøper ble i stedet påført et tap på over 6 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 basert på økning av andel fellesgjeld og kontaktinnskudd for rehabilitering av vinduer og balkonger på kr 205 329, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det ble anført at opplysningen som ble gitt ikke var tilstrekkelig konkret eller spesifisert, og at kjøper ikke hadde grunn til å stole på den. Det ble bl.a. fremholdt at det ikke kunne utledes av opplysningen at samtlige kostnader ville bli oppgjort ved overskuddet eller at det ikke var nødvendig med lån. Dette var underbygget av at kostnadsbildet på daværende tidspunktet ikke var avklart, ettersom det ikke var innhentet pristilbud på arbeidene. Selskapet har videre bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at kjøper i lys av opplysningene som ble gitt, måtte påregne at det ville tilkomme økt fellesgjeld. Kostnadsbildet var ikke avklart, og det var heller ikke gitt konkrete opplysninger om overskuddets størrelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering var det ikke gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til at opplysningen i prospektet om overskudd "ifølge" styreleder ikke var objektivt sett uriktig, så lenge det var korrekt at opplysningen hadde blitt gitt av styreleder, jf. bl.a. FinKN 2017-575. Det forelå heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

"Sameiet har planer om å skifte ut vinduene, rehabilitere balkongene, samt at det skal stemmes for om det skal bygges en felles takterrasse for beboerne. Det er i disse dager blitt ansatt en prosjektleder som skal ta prosessen videre. Sameiet har ikke innhentet tilbud, men ifølge samtale med styreleder (20.03.2019) har sameiet store overskudd de siste årene, som skal brukes til disse prosjektene."

Styreleder har i ettertid uttalt at han feiltolket årsregnskapet, at oppsparte midler utgjør en marginal del av budsjettet vedlikeholdskostnad, og at han mener det "ville være misvisende å henvise til bruke av oppsparte midler i informasjonskriv til seksjonseiere".

Sekretariatet legger til grunn at utskiftning av vinduene og rehabilitering av balkongene skal finansieres gjennom låneopptak og kontantinnskudd fra seksjonseierne, og ikke gjennom oppsparte midler. Det er følgelig ikke korrekt at sameiet har store overskudd som skal brukes til disse prosjektene.

Vi forstår det imidlertid slik at det er på det rene at styreleder i samtale med megler opplyste at sameiet har store overskudd de siste årene, som skal brukes til prosjektene, og det er nettopp dette som ble opplyst i salgsprospektet. Objektivt sett er ikke dette uriktig, og opplysningene representerer dermed ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Salgsoppgaven referer kun til de opplysningene som megler fikk fra styreleder, og er isolert sett derfor ikke feil. I denne sammenheng kan selger heller ikke identifiseres med styreleder og hans misforståelse. Nemnda har vurdert om megler utviste uaktsomhet ved å ikke forstå ut fra det fremlagte skriftlige materialet at styreleder tok feil, men finner ikke at klanderverdigheten kan anses som så stor at det foreligger en mangel etter reglene om identifikasjon mellom selger og megler.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende:

I herværende sak er det ikke snakk om utbedringskostnader i ordets rette forstand, men en økning av andel fellesgjeld og et kontantinnskudd, som en følge av at utskiftning av vinduer og rehabilitering av balkonger ikke skal finansieres gjennom oppsparte midler i sameiet. Sekretariatet legger til grunn at kostnadene som påfaller kjøpers andel er på totalt kr 205 329. Dette utgjør ca. 6 % av kjøpesummen inkludert andel fellesgjeld. Etter vårt syn hadde kjøper imidlertid ikke grunn til å forvente at kostnadene til de planlagte prosjektene i sin helhet ville dekkes av oppsparte midler. Ettersom vi uansett har kommet til at det kvalitativt sett ikke foreligger et vesentlig avvik, har vi ikke funnet det nødvendig å gå inn på en nærmere vurdering av det kvantitative avviket.

Innledningsvis vil vi påpeke at det i et sameie alltid vil være en risiko for økning av fellesgjeld. Dette gjelder særlig når det er snakk om en eldre bolig, og i dette tilfellet en boligblokk oppført i 1938. Dette tilsier at det i utgangspunktet skal mye til før en økning i fellesgjeld utgjør et vesentlig forventningsavvik.

Etter vår vurdering er opplysningene i salgsprospektet egnet til å gi en forventning om at sameiet har oppsparte midler, som skal brukes til de planlagte prosjektene. Når det da viser seg at sameiets fellesmidler er så små at det ikke er aktuelt å benytte disse på prosjektene, og at prosjektene derfor i sin helhet skal

finansieres gjennom låneopptak og kontantinnskudd, er vi av den oppfatning at det foreligger et forventningsavvik.

Det kan imidlertid stilles spørsmål ved hvor stort forventningsavviket er. Opplysningene i salgsprospektet er kortfattede, og i begrenset grad konkretiserte. Etter vårt syn ble det gitt uttrykk for at sameiet var på et tidlig stadium i prosessen knyttet til de aktuelle prosjektene. Det ble opplyst at det ikke var innhentet tilbud, og det forelå følgelig en usikkert knyttet til hvor kostbare prosjektene ville bli. Det ble gitt uttrykk for at sameiet har hatt store overskudd som skal brukes til prosjektene, men det ble ikke uttrykkelig opplyst at sameiet har tilstrekkelige midler til å dekke fulle kostnader forbundet med prosjektene.

Selv om formuleringene i salgsprospektet er egnet til å gi et inntrykk av at økonomien i sameiet var så god at størrelsen på kostnadene til prosjektene var av mer underordnet betydning, måtte kjøper ta høyde for at kostnadenes størrelse var uavklarte, og etter vårt syn kunne ikke kjøper utelukke at det også kunne bli nødvendig med finansiering gjennom eksempelvis låneopptak.

Nemnda har kommet til samme konklusjon. Uttalelsen fra styreleder ga klart nok en forventning om at sameiet hadde midler til rehabilitering, men den kunne vanskelig skape en forventning om at et såpass betydelig prosjekt som det var tale om her ville bli fullfinansiert. Samlet sett kan derfor kjøpers forventningsavvik ikke anses som så åpenbart og markant som vesentlighetsvilkåret etter avhl. § 3-9 andre punktum fordrer. Det foreligger derfor heller ikke en mangel på dette grunnlaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).