

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-245

3.4.2023

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

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

Uriktig opplysning om fellesgjeld – reklamasjonsfristens utgangspunkt – grov uaktsomhet hos selger? – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En leilighet fra 1917 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved budaksept 6.5.20 og overtatt av kjøper den 3.8.20. Ved salget ble det opplyst om fellesgjeld per 1.3.20 var kr 116 000. Modernisering av våtrom i sameiet var opplyst ferdigstilt i april 2020. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til forhold som kunne medføre økt fellesgjeld. I forbindelse med skattemeldingen i 2021 og 2022 mottok kjøper *"Tredjepartsopplysninger for andel av boligsameiets ligningsmessige poster"* fra OBOS, hvor det bl.a. ble opplyst om andel fellesgjeld på kr 251 375. Kjøper vurderte videresalg av boligen i august 2022, og ble i den forbindelse gjort oppmerksom på at opplysningen om fellesgjeld som ble gitt ved kjøpet i 2020 var uriktig. Kjøper reklamerte den 25.8.22, og anførte at selger hadde gitt uriktige opplysninger om fellesgjelden. Foretaket avsto kravet under henvisning til at det var reklamert for sent. Foretaket viste bl.a. til at det var sendt ut brev til kjøper med korrekt fellesgjeld flere ganger, og at fellesgjelden var oppgitt i skattemeldingen. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og at det heller ikke forelå grov uaktsomhet på selgers side. Foretaket ble dermed gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 138 380, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om fellesgjeld, herunder spørsmålet om mangelskravet er tapt som en følge av at reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 2-roms leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1917.

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

- Helt nytt bad fra 2020, pusset opp i regi av sameiet.

(...)

Fellesgjeld kr 116 000 (...)

Felleskostnader pr mnd kr 3.396 (...)

Nyoppusset bad i regi av sameiet og S. AS ferdigstilt i mars 2020. 5 års garanti. (...)

Modernisert/Påkostet år

Større vedlikehold og rehabilitering:

2019-2020 Våtromsrehabilitering i regi av Sameiet med OBOS Prosjekt og S. AS. Prosjektet ble ferdigstilt i april 2020.

(...)

Planlagt vedlikehold og rehabilitering:

Det foregår vedlikehold og oppgradering av felles bakgård. Bakgården skal få masse grønn beplantning, sitteplasser og sykkelstativer. Se illustrasjonsbilde i vedlegg til salgsoppgaven.

(...)

Bad:

Lekkert og helt nyoppusset bad fra 2020. Badet ble pusset opp i regi av sameiet og her er alt nytt. Soilrør ble også tatt samtidig. Flislagt med varmekabler i gulvet. God løsning med dusj delvis adskilt fra servant og klosett. Det er god plass til å montere glassdør i dusjen.

Andel fellesgjeld år 2020

Megler har kopi av budsjett og siste års regnskap. Dette kan interessenter få oversendt. (...)

Fellesgjeld (kr) 116 000

Fellesgjeld per dato 01.03.2020

I tilstandsrapporten av 24.4.20 fremgikk:

Hentet ifra eiers egenerklæring:

Total våtromsmodernisering for hele sameiet ferdigstilt april 2020.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2013. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, kun av faglært".

Firmanavn: "Våtromsmodernisering 2019-2020 i regi av Sameiet med OBOS prosjekt og S."

Redegjør for hva som ble gjort og når: "Total våtromsmodernisering for hele sameiet ferdigstilt april 2020. Total oversikt finnes i beboermappen: (nettadresse) Tilleggsarbeide utført av samme firma, bestod av: Aquastopp til vaskemaskin, utvidelse av bad m/åpning mellom bad og wc-rom, 4 stk LED downlights på bad med hvit dimmer, ny dør."

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Svar: "Ja. Oppgradering av bakgården sommer 2020 (...)"

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: "Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved budaksept den 6.5.20. Kjøpekontrakt ble inngått 7.5.20, og boligen ble overtatt av kjøper den 3.8.20. I kjøpekontrakten fremgikk følgende:

Kjøper er kjent med at i tillegg til kjøpesummen overtas en andel av sameiets gjeld som i følge regnskap pr. 01.03.2020 er kr. 116 000

I forbindelse med salget ble protokoll fra ekstraordinært årsmøte i 2018 og årsrapport for 2019 oversendt kjøper.

Kjøper mottok den 12.2.21 "Tredjepartsopplysninger for 2020 Andel av boligsameiets ligningsmessige poster" fra OBOS, som oppga andelen av sameiets inntekter, fradragberettigede kostnader, formue, i tillegg til gjeld som var opplyst å være kr 251 375. Det fremgikk at "Beløpene kontrolleres mot tall under temaet "Bolig og eiendeler" i skattemeldingen". Det ble også opplyst at "Alle som mottar forhåndsfylt skattemelding (selvangivelse) fra Skatteetaten skal bruke denne oppgaven til kontroll av tallene."

På grunn av en endring/feil i andel formue, ble det sendt ut en erstatningsoppgave fra OBOS datert 15.3.21, med samme opplysninger om andel fellesgjeld. Det fremgikk også der at "*Ved kontroll av tall mot den forhåndsutfylte skattemeldingen som Skatteetaten sender ut skal du kun bruke erstatningsoppgaven.*"

Kjøper sendte e-post til OBOS Eiendomsforvaltning den 12.8.22, hvor det ble opplyst at kjøper vurderte å selge leiligheten våren 2023 og ønsket å innhente bakgrunnsinformasjon.

I e-post fra OBOS til kjøper av 15.8.22 fremgikk det at fellesgjelden til kjøper per 1.8.22 var kr 230 537. I etterfølgende korrespondanse mellom kjøper og OBOS, fremgikk det at sameiet tok opp et lån i starten av 2020, og at lånet ble økt utover året. Siste økning av lån ble ifølge OBOS gjort den 4.5.20. OBOS oppga senere at fellesgjelden da kjøper overtok boligen i august 2020 var kr 254 380.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag 25.8.22 under henvisning til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt i forbindelse med salget.

Kjøper fremla fakturaer for felleskostnader for august 2020 til august 2022 i saken. Fakturaene merket september 2020 – desember 2020 var på kr 3 396. Fakturaene merket januar 2021 – august 2022 var på kr 3 298.

Kjøper har også fremlagt korrespondanse med OBOS av 30.1.23 hvor det bl.a. var opplyst at fellesgjelden for den aktuelle leiligheten per 6.5.20 var på kr 173 312, og per 31.12.19 var på kr 47 249. Videre fremla kjøper innkallinger og referat fra sameiets årsmøter fra 2016, 2017 og 2018, samt utskrifter fra sameiets Facebook-side.

Kjøper har anført at det ble gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om fellesgjelden, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper hadde ikke en plikt til å kontrollere om opplysningene som sameiet sendte til skattemyndighetene stemte, jf. FinKN 2020-799. Videre anførte kjøper at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse, og viste til at selger var godt kjent med økningen av fellesgjelden, og at selger hadde vært grovt uaktsom og handlet i strid med god tro.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 138 380, og forsinkelsesrente fra 25.9.22.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper reklamerte for sent, subsidiært at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 4-19, 3-7 og 3-8. Foretaket viste til årsoppgave fra sameiet/forretningsfører i januar 2021 hvor seksjonens fellesgjeld fremgikk. Det gikk dermed 1 år og 7 måneder fra tidspunktet kjøper mottok klare og spesifiserte opplysninger om fellesgjelden til det ble reklamert. Foretaket viste videre til at tilsvarende opplysninger fremgikk av kjøpers skattemelding. Foretaket bemerket at kjøper var advokat med spisskompetanse på området, og jobbet med slike saker til det daglige.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la avgjørende vekt på at kjøper i mars/april 2021 til sammen tre ganger hadde fått skriftlig beskjed om at fellesgjelden var mer enn kr 100 000 høyere enn det som var opplyst ved salget. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. På bakgrunn av dokumentene i saken kunne sekretariatet heller ikke se at selger kjente til annen fellesgjeld enn det som var opplyst ved salget, eller hadde opptrådt grovt uaktsomt i den forbindelse, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over at det ved salget var gitt uriktige opplysninger om størrelsen på fellesgjelden, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har prinsipalt anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Etter avhl. § 4-19 første ledd taper kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom kjøperen ikke reklamerer innen rimelig tid etter at avtalebruddet ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt. 2010 s. 103 fremholdt Høyesterett at en reklamasjonstid etter avhendingslova på tre måneder må *"være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget"*. Høyesterett fremholdt at en tremånedersfrist i utgangspunktet vil være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg.

Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent i denne saken, og fra sekretariatets drøftelse siteres:

Kjøper overtok boligen 2.8.20 og reklamerte 25.8.22, altså over 2 år etter overtakelsen. Kjøper har opplyst at forholdet ble oppdaget i forbindelse med at kjøper selv skulle selge boligen videre, den 17.8.22 ved e-post fra OBOS om fellesgjeld per august 2020. Gitt at fristen startet å løpe i august 2022 har kjøper reklamert i tide. Foretaket har anført at fristen startet å løpe på et tidligere tidspunkt. Spørsmålet blir om kjøper burde ha oppdaget at fellesgjelden var høyere enn opplyst på et tidligere tidspunkt.

Foretaket har som hovedanførsel vist til at fellesgjelden fremgikk av årsoppgave fra OBOS som gikk ut i januar 2021 og skattemeldingen mottatt i mars 2021. Det er også vist til at det står i salgsoppgaven at det oppfordres til å ta kontakt dersom det ønskes tilsendt budsjett og siste årsregnskap. Videre at informasjonen fra årsmøtet var tilgjengelig for kjøper forut for budaksept.

Kjøper har anført at hun ikke har mottatt konkrete opplysninger fra sameiet om at fellesgjelden ville øke. Videre har kjøper anført at opplysningene i skatteoppgjøret hvor det fremkommer andel av fellesgjelden via sameiet ikke er tilstrekkelig til å si at reklamasjonsfristen begynner å løpe og at kjøper ikke hadde en plikt til å kontrollere om opplysningene som sameiet sendte til skattemyndighetene stemte overens med opplysningene hun hadde mottatt i forbindelse med kjøpet. Det er vist til at opplysninger om fellesgjelden ikke hadde betydning for kjøpers endelige skatteoppgjør, da hun ikke var i en formuesposisjon.

Av protokoll fra ekstraordinær generalforsamling fra 2018 og årsrapport fra 2019 var det gitt opplysninger om låneopptak. Partene er uenige i om disse ble tilsendt kjøper før eller etter tidspunktet for budaksept, men vi kan uansett ikke se at dette får avgjørende betydning.

Fakturaene for felleskostnader merket september 2020 – desember 2020 var på kr 3 396, mens fakturaene merket januar 2021 – august 2022 var på kr 3 298. Beløpet hadde altså gått noe ned, slik at disse fakturaene isolert sett ikke ga kjøper grunn til å tro at det var en økning på fellesgjelden.

Av "Tredjepartsopplysninger for 2020 Andel av boligsameiets ligningsmessige poster" sendt fra OBOS datert 12.2.21 fremgikk imidlertid at fellesgjelden var kr 251 375. Det fremgikk at "Beløpene kontrolleres mot tall under temaet "Bolig og eiendeler" i skattemeldingen". Det fremgikk også "Alle som mottar forhåndsfylt skattemelding (selvangivelse) fra Skatteetaten skal bruke denne oppgaven til kontroll av tallene."

I tillegg mottok kjøper "Erstatningsoppgave for 2020 Andel av boligsameiets ligningsmessige poster" fra OBOS datert 15.3.21 hvor det også fremgikk at fellesgjelden var kr 251 375. Det fremgikk også der at "Ved kontroll av tall mot den forhåndsutfylte skattemeldingen som Skatteetaten sender ut skal du kun bruke erstatningsoppgaven."

Reklamasjonsfristens utgangspunkt må knyttes til det aktuelle mangelsgrunnlaget, slik at spørsmålet i denne saken vil være hvilket tidspunkt kjøper kjente eller burde kjenne til at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. LB-2012-32998. Vi har i denne saken funnet å legge avgjørende vekt på at kjøper i mars/april 2021 til sammen tre ganger hadde fått skriftlig beskjed om at fellesgjelden var i overkant av kr 250 000 – og altså mer enn kr 100 000 høyere enn hva som ble opplyst ved salget. På dette tidspunktet må kjøper sies å ha hatt slik kunnskap – eller i det minste burde hatt slik kunnskap – som "avklarte spørsmålet om et mulig ansvar for selgerne på en slik måte at reklamasjonsfristen begynte å løpe", jf. Rt. 2011 s. 1768.

Sammenlignet med den nemndspraksisen vi har nevnt ovenfor, ble det altså i denne saken gjentatte ganger gitt helt klare og konkrete opplysninger som viste korrekt andel fellesgjeld. Det første brevet fra OBOS datert

12.2.21 ble korrigerert i nytt brev av 15.3.21, men det er kun andel fellesformue som er endret. Like fullt mener vi en slik korrigerings må ha gitt kjøper en foranledning til å kontrollere at opplysningene faktisk stemmer. Andel fellesgjeld er samme beløp i begge brevene, og vi kan ikke se at opplysningene kunne misforstås på noen måte. Kjøper fikk dermed både i februar og mars 2021 opplysninger om en annen fellesgjeld enn det som var opplyst ved salget. Kjøper har heller ikke bestridt at fellesgjelden fremgikk av skattemeldingen. Vi legger dermed til grunn at kjøper hadde kunnskap om de faktiske forhold som gir en oppfordring til å påberope mislighold i mars 2021. Videre antar vi at tilsvarende opplysninger har blitt gitt til kjøper i forbindelse med årsoppgave og skattemelding i 2022, uten at dette er nærmere belyst.

Vi mener dermed at kjøper i mars 2021 "burde ha oppdaga" forholdet, og frem til reklamasjonen i august 2022 gikk det 1 år og 5 måneder. Selv om man skulle legge til grunn at reklamasjonsfristen startet våren 2022, da tilsvarende opplysninger må ha blitt gjentatt i en ny årsoppgave og skattemelding, har altså kjøper oversett et tidsrom som i tidligere praksis er ansett som "rimeleg tid", jf. bl.a. nevnte Rt. 2010 s. 103. Vi vil for ordens skyld bemerke at vi ikke har tillagt kjøpers yrke eller utdanning noen vekt i vurderingen, se FinKN 2014-197.

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at reklamasjonsfristen startet å løpe i mars 2021, og det er reklamert for sent når reklamasjonen først fremsettes i august 2022, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda tiltrer sekretariatets grundige drøftelse av reklamasjonsspørsmålet, og nemnda kan ikke se at det er anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har anført at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse, og det er særlig vist til at selger på tidspunktet for budaksept hadde opplysninger om den korrekte fellesgjelden. Det fremgår av bestemmelsen at selgeren ikke kan *"gjere gjeldende at det er reklamert for seint dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærlig eller for øvrig handla i strid med god tru"*. I HR-2017-1977-A avs. 44 heter det følgende om begrepet grovt uaktsom:

Hva som skal til for at en handlemåte er å anse som grovt uaktsom, er – som begge parter har pekt på – formulert slik i Rt-1989-1318 på side 1322:

"For at en oppførsel skal kunne karakteriseres som grovt uaktsom, må den etter mitt syn representere et markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte. Det må dreie seg om en opptreden som er sterkt klanderverdig, hvor vedkommende altså er vesentlig mer å klandre enn hvor det er tale om alminnelig uaktsomhet".

Som det fremgår, er skyldkravet strengt. Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke kan legges til grunn at selger har opptrådt uærlig eller handlet i strid med god tro. Slik saken er opplyst, er det ikke holdepunkter i sakens dokumenter for å kunne legge til grunn at selger kjente til at fellesgjelden på tidspunktet for budaksept 6.5.20 avvek fra hva som var opplyst i salgsdokumentasjonen om fellesgjelden per 1.3.20.

Spørsmålet er da om selger har vært grovt uaktsom. Nemnda kan ikke se at det slik saken er opplyst kan legges til grunn at selger har opptrådt sterkt klanderverdig, selv om nemnda er enig i at selger med fordel kunne ha gitt mer utfyllende og oppdatert informasjon om fellesgjelden. Det vises i denne forbindelse til at det i sameiet har vært flere parallelle prosjekter i tiden forut for salget av leiligheten, og prosjektene påvirket den enkelte sameiers andel av fellesgjelden. I selgers egenerklæring var det opplyst både om loftprosjektet som ble ferdigstilt april 2020, oppgraderingen av bakgården sommeren 2020 og våtromsmoderniseringen i 2019/2020 som ble ferdigstilt i april 2020. Salget av loftsarealet innbrakte likvide midler til sameiet, mens rehabiliteringen av bakgården og særlig våtrommene innebar en ikke uvesentlig kostnad. Selv om selger var styremedlem fra april 2017 til april 2018, må det på bakgrunn av sakens dokumenter legges til grunn at det også for selger var noe uklart hvordan leilighetens andel av fellesgjelden ville utvikle seg etter hvert som prosjektene skred frem. Det vises i denne forbindelse til at leilighetens andel av fellesgjelden per 31.12.18 var kr 35 651, og ett år senere var andelen av

fellesgjelden kr 47 249. I salgsprospektet var det opplyst at andel av fellesgjelden var kr 116 000 per 1.3.20, noe som var mer enn en dobling fra årsskiftet 2019/2020. OBOS har opplyst at andel fellesgjeld var kr 173 312 på tidspunktet for budaksept etter at *"nytt lån ble lagt inn"* denne dagen (6.5.20).

I egenerklæringen har selger på spørsmål 26 krysset benektende på spørsmål om han kjenner *"til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld"*. Avkryssingen er noe vanskelig å forene med den øvrige informasjonen i egenerklæringen om de tre prosjektene som dels var avsluttet rett før budaksept og dels skulle gjennomføres kun noen få måneder etter budaksept. Det er for øvrig i egenerklæringen opplyst om at det på sameiets hjemmesider på internett er informasjon om arbeidene i gården, samt at det i beboermappen samme sted finnes detaljert informasjon om våtromsmoderniseringen. Sett i lys av det totale opplysningsbildet, har nemnda kommet til at selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet må anses uaktsom, men nemnda kan ikke se at selgers opptreden på dette punktet er sterkt klanderverdig, uærlig eller at han for øvrig har handlet i strid med god tro.

Nemnda er følgelig kommet til at avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kommer til anvendelse, og kjøpers reklamasjon kan ikke føre frem da den er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).