

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-1173

17.12.2024

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

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

Økte felleskostnader – opplyst ved salget om byggeprosjekt i borettslaget som skulle redusere fellesgjeld og -kostnader – uriktige opplysninger? – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En andelsleilighet fra 1966 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., i tillegg til fellesgjeld på kr 338 822, og overtatt av kjøper den 15.4.21. Boligen ble beskrevet som et oppussingsobjekt, og solgt som et dødsbo. Det ble opplyst i salgsprospektet at fellesutgiftene var kr 3 801 per mnd. Det ble videre opplyst ved salget at borettslaget i 2018 hadde vedtatt å bygge 4 nye blokker med ca. 175 leiligheter og parkeringskjeller. Flere steder i salgsdokumentene ble det opplyst at utbyggingen antageligvis ville redusere både fellesgjeld og felleskostnader for borettslagets beboere. Blant annet ble det opplyst at fellesgjeld/-utgifter "*er stipulert til å bli redusert etter nybygg/utvidelse*", og at det nye utgiftsnivået i dokumentene fra 2018 ble estimert til kr 1 800 per mnd. Noen år etter overtakelsen ble det avklart at det var flere forhold ved byggeprosjektet og finansieringen av dette som tvert imot medførte at felleskostnader for kjøpers leilighet måtte økes til kr 8 000 per mnd. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte både at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at salgsprospektet ikke ga konkrete og spesifiserte opplysninger om at felleskostnadene ville minske, men at dette kun var et estimat og noe som borettslaget håpte ville skje. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 549 740, samt forsinkelsesrente.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av økte felleskostnader, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Trøndelag oppført i 1966.

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

FELLESBJELD 338 822,-

FELLESUTGIFTER 3 801,- pr. mnd

(...)

#### PARKERING

På ekstraordinær generalforsamling 06.06.18 ble det vedtatt å bygge 4 nye blokker med ca 175 leiligheter, og en parkeringskjeller der hver andelseier får 1 garasje og 1 bod.

#### FELLESUTGIFTER

3 801,- pr. Mnd

Fellesutgifter: Felleskostnad driftsdel 1 732  
Felleskostnad avdrag 941  
Felleskostnad renter 748  
Tilleggsytelser: Miljøgebyr for papirfaktura 39  
Tillegg elektroniske fellesavtaler 341

(...)

### MEGLERS VURDERING

(...) Leiligheten har eldre standard og fremstår som et oppussingsobjekt. Fremtidig p-plass og bod i p-kjeller under nybygg. Fellesgjeld og fellesutgifter er stipulert til å bli redusert etter nybygg/utvidelse av BL.

(...)

### FELLESBJELD SPESIFISERT

Aksjelagets/borettslagets totale fellesgjeld utgjør kr 114 999 999,- per .

(...)

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 19.02.2021: 115 000 000

Andel av saldo: 338 823

Første termin: 30.09.2020. Lånet innfris i sin helhet: 30.09.2024

Flytende rente

I innkalling til ekstraordinær generalforsamling i 2018 fremkommer det et estimat på at leilighetens fellesgjeld vil være kr 76 699,- og fellesutgift på kr 1 880,- pr mnd etter utbygging.

Megler presiserer at dette kun er et estimat og at det er referert til borettslagets innkalling.

(...)

### DIVERSE OPPLYSNINGER

(...)

- På ekstraordinær generalforsamling 06.06.18 ble det vedtatt å bygge 4 nye blokker med ca 175 leiligheter, og en parkeringskjeller der hver andelseier får 1 garasje og 1 bod. (se innkalling og referat fra avholdte generalforsamling). Låneopptak i forbindelse med dette gjøres av utbyggingsselskapet.

- Ved behov om ytterligere informasjon, kontakt borettslaget v/ styreleder.

Vedlagt salgsprospektet lå innkalling til ekstraordinær generalforsamling den 6.6.18. Følgende fremgikk bl.a. av innkallingen:

Borettslag V. vedtok i ekstraordinær generalforsamling 02.06.2016 rehabilitering av eksisterende bygningsmasse/fasade. I forbindelse med rehabiliteringen tar borettslaget opp nye lån slik at total belåning i borettslaget vil være ca kr 115.000.000,- ved ferdigstillelse. Rehabiliteringen er en betydelig investering for borettslaget.

Slik som vedtatt 02.06.2016 har rehabiliteringen medført økt husleie og økt fellesgjeld for alle andelseierne i borettslag V. I tiden frem mot ferdigstillelse vil husleie og fellesgjeld øke ytterligere fra dagens nivå.

Styret erfarer at man i årene fremover vil møte nye vedlikeholdsoppgaver. Det er allerede begynt å melde seg behov for utskiftning av heiser, nye calinganlegg samt andre forhold. Styret opplever også en økning i etterspørsel etter el-bil lading og ikke minst etterspørsel etter nye garasjer.

Alle forhold man står overfor har en kostnadsside. Styret ønske rå sikre borettslaget og dets andelseiere økonomisk slik at husleie og fellesgjeld holdes på et relativt lavt nivå.

### Styrets forslag til løsning:

Styret foreslår å finansiere rehabilitering ved utbygging på borettslagets eiendom og utvidelse av borettslaget. Styrets forslag innebærer oppføring av fire nye boligblokker med ca. 175 andelsleiligheter og en parkeringskjeller under borettslagets tomt, der hver andelseier vil få 1 garasje og 1 bod fast knyttet til sin andel.

Borettslaget inngår avtale med en utbygger om oppføring, som vil forestå utbygging og salg for egen regning og risiko. Parkeringskjelleren skilles ut i et eget aksjeselskap (heleid av borettslaget). Styret har fått vurdert de skappemessige sidene av ulike modeller for utbygging og har fått en bindende forhåndsuttalelse fra

Skatteetaten på at utbygging i tråd med en modell som styret nå foreslår, ikke vil få skattemessige konsekvenser for borettslag V. Styret ber med dette om at Generalforsamlingen behandler saken.

(...)

Utbygging slik som skissert i informasjonsbrosjyre/innkalling til beboermøte 31.05.18 (vedlagt denne innkalling som vedlegg nr. 2) vil tilføre borettslaget ca. kr 90.000.000,- i frisk kapital. (...)

(...)

Styret har nå en unik mulighet til å få inntektene fra utbyggingen skattefri i tillegg til at alle reguleringskostnader vil dekkes av det utbyggersleksap man velger, forutsatt at man velger styrets modell for gjennomføring. Styrets oppfatning er at "toget går nå" ift skattefritak og kostnadsdekning av prosjekterings-/reguleringskostnader.

- Nei til utbygging = høy husleie, høy fellesgjeld og dårlige parkeringsforhold

- Ja til utbygging = Lav husleie, lav fellesgjeld og parkeringsplass med bod til alle.

I vedlegg til innkallingen til ekstraordinær generalforsamling den 6.6.18, lå følgende "Presisering":

Styret presiserer at dette dokumentet er å anse som en skisse og at endringer vil forekomme ved ferdigstillelse.

Beregninger og utarbeidelse av skisser er foretatt av faginstanser som økonomer, ingeniører, arkitekter, advokater og andre. Dette innebærer at kalkylene kan brukes som et godt beslutningsgrunnlag, men må oppfattes som veiledende og ikke som absolutte.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2021, men ikke hadde bodd i boligen. Det var et dødsbo, og boligen ble solgt ved fullmakt. Selger krysset av "ja" på spørsmål om "kjennskap til boligen". På spørsmål 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", svarte selger "Ja", med beskrivelsen:

Det bygges nye blokker innenfor borettslaget.

Som tilleggskommentar opplyste selger følgende:

Jeg har ikke selv bodd i boligen, så svarene er gitt ut i fra det jeg har hørt gjennom tidligere familiemedlem.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. i tillegg til andel fellesgjeld på kr 338 822 ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 15.4.21.

Kjøper har opplyst at det på årsmøtet i borettslaget den 29.11.23 ble informert om at felleskostnadene for hennes leilighet mest sannsynlig ville bli kr 7 859 pr. mnd. Det ble fremlagt referat fra årsmøtet:

Vi sitter med vesentlig høyere kostnader enn hva vi ble lovet i 2018, i 2019, i 2020, i 2021 og i 2022.

- Så sent som i mars i fjor presenterte det tidligere styret følgende estimat:

- Husleie for en 4-roms uten utbygging i 2027: kr. 5495,-

- Husleie for en 4-roms ettr utbygging: 3436,-inkludert parkeringsplass.

Det er først i dag andelseierne får presentert et så helhetlig bilde som mulig av den situasjonen vi står i.

Kjøper har også vist til oversikt over felleskostnader i referatet. Kjøper har opplyst at felleskostnader for kjøper ble økt til kr 8 630 fra oktober i 2024, og at fellesgjelden økte, i motsetning til opplysningene i salgsoppgaven om et estimat på månedlige kostnader på kr 1 801 og fellesgjeld på kr 76 699.

Kjøper har vist til at innkallingen til den ekstraordinære generalforsamlingen fra 2018, som megler henviste til i salgsoppgaven, omtalte utbyggingsprosjektet som svært positivt og uten noen risikofaktorer.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, grunnet uriktig opplysning om fellesutgifter og fellesgjeld, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at hun ut fra salgsoppgavens opplysninger hadde en berettiget forventning om lavere felleskostnader og fellesgjeld. Kjøper påpekte at årsaken til avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse skyldtes forhold som oppsto i selgers eiertid, og at selger dermed var nærmest til å bære risikoen for avviket. Opplysningene fra megler måtte ses i sammenheng med emgll. § 6-7. Kjøper anførte at en økning av felleskostnader og fellesgjeld på 400 % utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 549 740, med tillegg av forsinkelsesrente fra 3.2.24.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det i salgsoppgaven ikke var opplyst om annet enn at borettslaget håpte at felleskostnadene kom til å minke ved en vellykket omfattende utbygging, og at det dermed ikke var gitt en konkret og spesifisert opplysning om at felleskostnader faktisk ville bli lavere. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger et avvik fra avtalt stand, da det ikke var avtalt at felleskostnadene ville reduseres. Det forelå dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det verken forelå en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste til at det på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved salget ikke kunne utelukkes at felleskostnadene og fellesgjelden i fremtiden kunne bli høyere enn estimatet ved salget. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2022-79 og FinKN 2021-373.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda kan ikke se at det foreligger uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, og tiltrer her sekretariatets begrunnelse fullt ut.

Nemnda har funnet vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum noe mer krevende, gitt at det samlede opplysningsbildet ved salget tilsa at kjøper kunne ha en viss forventning om å få reduserte felleskostnader – ikke økte. Slik byggeprosjektet ble presentert, særlig i vedleggene med styrets uttalelser, fremstår det som om hovedintensjonen nettopp var å skaffe borettslaget mer inntekter og kapital. På den andre siden fremgår det også flere steder i salgsdokumentene at tallene og prognosene var estimer. Det ble derfor etter nemndas syn gitt konkrete og spesifikke forbehold som må tillegges sentral betydning for forventningsvurderingen. Nemnda bemerker likevel at megler med fordel kunne vært enda tydeligere på risikoen ved dette prosjektet, gitt det tidlige stadiet det befant seg på ved salget. Det bør være temmelig kjent at eiendomsutvikling av den type borettslaget her hadde innlatt seg på i alminnelighet er beheftet med både en tidsmessig og økonomisk risiko.

Nemnda ser at de høye felleskostnadene innebærer et avvik fra hva kjøper kunne forvente, men har etter en samlet vurdering kommet til at avviket ikke kan betegnes som vesentlig. I lys av at selger formidlet all tilgjengelig informasjon om byggeprosjektet slik det lå an på salgstidspunktet, er kjøper nærmest til å bære risikoen for at dette utviklet seg i gal retning i tiden etter overtakelsen. Det bemerkes at kjøper i kraft av sin eierposisjon også er nærmest til å ta de nødvendige rettslige skritt for å avklare eventuelle misligheter i hvordan prosjektet er håndtert av enten borettslaget eller utbygger.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).*