

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-260

20.3.2024

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

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

Økte felleskostnader – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En andelsleilighet oppført i 1889 ble solgt "som den er" for kr 4 525 000, og overtatt av kjøper den 1.6.21. Ved salget ble det opplyst at månedlige felleskostnader var kr 3 504, og at andel av fellesgjeld utgjorde kr 54 547. Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til forslag til vedtak som kunne medføre økte felleskostnader eller fellesgjeld. I generalforsamling avholdt 10.5.22 vedtok borettslaget å øke felleskostnadene med 15 %, bl.a. for å finansiere oppussing av oppgangene. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og viste til at oppussing av oppgangene hadde vært et tema i selgers eiertid, og at selger hadde sittet i en prosjektgruppe for oppussingen. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger hadde vært i den tro at oppussingen ikke ville medføre noen økning i fellesutgiftene. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 62 072, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av økte felleskostnader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en andelsleilighet sentralt på Østlandet oppført i 1889.

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

Felleskostnader pr mnd

Kr 3 504 (...)

Gjeld pr. 31.12.2020 for denne leiligheten utgjør kr 54 547,-. (...)

Felleskostnader inkluderer

Fibernet, gårdsbestyrelse, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2018, hadde bodd i boligen i 2 år og 9 måneder, men ikke de siste 12 månedene. Selger svarte "Nei" på følgende spørsmål:

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

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

I innkalling til generalforsamling av 4.6.20 fremgikk det bl.a. at oppussing av trappeopp ganger var en orienteringssak fra styret. I protokoll fra generalforsamling 2020 var det under "Saker fra styret" nevnt at oppussing av gangene ville bli utført av S. AS, kostnad var på ca. kr 500 000, og at styret satt opp budsjett hvor noe skulle finansieres med egenkapital og låneopptak innenfor

vedtak på årsmøtet 2019. Foretaket har vist til at generalforsamlingen var inntatt som et vedlegg til salgsoppgaven.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 525 000 ved kjøpekontrakt datert 17.3.21, og overtatt av kjøper den 1.6.21. Det ble i kjøpekontrakten opplyst at borettslagets samlede fellesgjeld ifølge regnskap pr. 31.12.20 var kr 476 109.

I protokoll fra ordinær generalforsamling 2022 som ble avholdt 10.5.22 fremgikk bl.a. at saker for styret var oppussing av oppgangene, med slutfaktura. Det ble opplyst at felleskostnadene ville øke med 15 % fra 1.7.22.

Kjøper reklamerte til foretaket den 29.9.22 over uriktige opplysninger fra selger og megler om økte felleskostnader. Kjøper opplyste at det i forbindelse med generalforsamling i styret i 2022 ble det avdekket av kjøper at felleskostnader pr. måned skulle øke grunnet oppussing av oppganger. Kjøper forklarte at det var først i august 2022, i samtale med styreleder, at kjøper ble klar over at selger hadde omfattende kunnskap om oppussing og kostnadene det ville medføre.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger opplyser at han i sin tid som eier av leiligheten i (adresse) aldri har hatt en rolle som styremedlem. Ei heller har selger heller ikke hatt noen omfattende kunnskap rundt avtalen med (firma A.). Selger sitt bidrag var i slutfasen av prosjektet for å rydde opp i rot, uklarheter rundt fargevalg og uenigheter med kvalitet levert av leverandør. Selger gjorde dette da styreleder var gravid og hadde lite energi til å lede et prosjekt som dro ut i tid.

Selger opplyser videre at i de generalforsamlingene som han deltok på ble det sagt at oppussingen av oppgangen ikke ville medføre en økning i husleiekostnadene. (...)

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om økte felleskostnader. All den tid prosjektet var diskutert ved årsmøter og generalforsamling i lang tid før salget, måtte selger kjenne til at sameiets vedtak ville påvirke felleskostnader og økonomien ellers. Kjøper fikk kunnskap om den faktiske økningen i felleskostnadene ved generalforsamlingen den 10.5.22, men kjøper anførte at reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 først startet å løpe i august 2022, da kjøper ble gjort oppmerksom på at selger hadde kjent til forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 62 072, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. I protokoll fra generalforsamlingen i 2020 fremgikk det at oppgangene skulle pusses opp og finansieres med egenkapital og låneopptak, men det var ikke nevnt at dette medførte en økning i felleskostnadene. Økning i felleskostnadene ble besluttet på generalforsamlingen den 10.5.22, hvor kjøper var til stede, og det gikk deretter mer enn fire måneder til det ble reklamert over forholdet.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent iht. avhl. § 4-19, jf. bl.a. FinKN 2019-134, FinKN 2022-915 og FinKN 2023-245.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda anser spørsmålet om friststart for reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd, i et tilfelle som dette, som noe mer tvilsomt enn det sekretariatet har lagt til grunn i sin vurdering. Nemnda har likevel kommet til at det ikke er nødvendig å treffe noen konklusjon på dette punktet. Slik

saken er opplyst for nemnda, kan det nemlig ikke ses å foreligge tilstrekkelig dokumentasjon for opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet i egenerklæringsskjemaet pkt. 26 gjelder kjennskap til "*vedtak eller forslag om vedtak*" om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader eller økt fellesgjeld. Foretaket har i brev av 26.2.24 til nemnda opplyst følgende om selgers kunnskap:

Denne side har i forbindelse med kjøpersidens klage på nytt vært i kontakt med selger som opplyser at han ikke er kjent med at det har vært foreslått vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

Selger opplyser at han i sin tid som eier av leiligheten i (adresse) aldri har hatt en rolle som styremedlem. Ei heller har selger heller ikke hatt noen omfattende kunnskap rundt avtalen med (firma A.). Selger sitt bidrag var i sluttfasen av prosjektet for å rydde opp i rot, uklarheter rundt fargevalg og uenigheter med kvalitet levert av leverandør. Selger gjorde dette da styreleder var gravid og hadde lite energi til å lede et prosjekt som dro ut i tid.

Selger opplyser videre at i de generalforsamlingene som han deltok på ble det sagt at oppussingen av oppgangen ikke ville medføre en økning i husleiekostnadene. Årsaken var at dette nye lånet for oppussing av oppgangen ville erstatte et eldre lån som var ferdig nedbetalt og viser til at dette står i protokoll fra generalforsamlingen. Informasjonen ble også videreformidlet muntlig til kjøper ved overtakelse og det ble som tidligere vist til i saken først besluttet en økning av felleskostnader etter mer enn et år etter at kjøper overtok leiligheten. På denne tiden hadde kjøper allerede vært involvert i styret av sameiet i en god stund tidligere.

Nemnda anser selgers forklaring om involvering og potensiell økning i husleiekostnadene som plausibel, og har ikke konkrete holdepunkter for at den skal være uriktig eller mangelfull. Slik saken per i dag er opplyst for nemnda, kan det derfor ikke sies å foreligge mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger fra selger om økningene i felleskostnader.

Nemnda tilføyer at det etter nemndspraksis uansett er utfordrende å ev. utmåle prisavslag etter avhl. § 4-12 i tilfeller hvor økning i felleskostnader også innebærer at kjøpers bolig øker i verdi. Dette vil regelmessig være tilfellet der økningen skyldes oppgraderinger eller rehabiliteringer. Heller ikke dette er det dog nødvendig for nemnda å gå nærmere inn på.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).