

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-952

22.10.2024

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

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

Ny avhendingslov – faktura fra sameiet for arbeid utført i selgers eiertid – risikoovergangen – avhl. §§ 2-4 og 2-5.

En leilighet oppført i 1930 ble solgt for kr 6,2 mill. i august 2022. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til forhold som kunne medføre økte felleskostnader/fellesgjeld svarte selger "Ja", og opplyste "Dersom drenering utføres". I kjøpekontrakten fremgikk det at eiendommen overtas fri for heftelser. Boligen ble overtatt av kjøper 15.11.22. Omtrent ett år etter overtakelsen mottok kjøper en faktura fra sameiets forretningsfører som gjaldt søknadsgebyr fra kommunen for etablering av støygjerde. Søknadsprosessen var gjennomført før kjøper kjøpte boligen. Sameiet hadde tidligere påtatt seg ansvaret for å dekke kostnadene, men det oppsto en uenighet om fordelingen av kostnadene i mars 2023. I september 2023 besluttet styret at kostnaden skulle fordeles på de enkelte sameierne. Kjøper reklamerte den 24.10.23, og anførte at det forelå en mangel ved eiendommen. Kjøper anførte at boligen ikke var i tråd med avtalen ettersom det var avtalt at boligen skulle overdras fri for heftelser, og viste videre til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at sameiet allerede hadde betalt kostnadene for søknaden på salgstidspunktet. Kostnaden hadde oppstått etter overtakelsen, og risikoen for forholdet hadde gått over på kjøper. Nemnda kom til at kostnaden oppsto etter risikoovergangen, og dermed var kjøpers ansvar. Foretaket ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 26 655.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av faktura fra sameiet, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 1930.

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

Attraktiv & lys 4-roms hjørneleilighet | Balkong + hagedel | Oppgradert 2019 | To bad | Garasje |
Familievennelig

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde bebodd eiendommen i 2 år og 10 måneder. Selger svarte ikke på spørsmål om sameiet/laget/selskapet var involvert i tvister av noe slag. På spørsmål om selgers kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, svarte selger "ja" og opplyste "dersom drenering utføres".

Inntatt som vedlegg til salgsoppgaven var både opplysninger om eierseksjonssameiet og årsrapporten.

Det er fremlagt referat fra møte i sameiet datert 25.8.21, hvor bl.a. søknad om oppføring av et støygjerde var omtalt. Det fremgikk at "økonomien rundt evt. oppsetting må diskuteres på nytt før vi starter å bygge".

Boligen ble solgt for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.8.22, og avtalt overtakelse var den 15.11.22. I kjøpekontrakten fremgikk:

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Kjøper mottok en faktura fra forretningsfører datert 6.10.23 på kr 26 655, som gjaldt søknaden til kommunen om oppføring av støyskjerm. Kjøper reklamerte til foretaket den 24.10.23.

Rammetillatelse fra kommunen for oppføring av påbygg, tilbygg, bruksendring og støyskjerm var datert 19.1.22.

Foretaket har påpekt at det i utgangspunktet var bestemt at sameiet skulle betale kostnader for søknadsprosessen, men at det hadde oppstått en diskusjon om dette var riktig i mars 2023, og at det deretter ble besluttet at kostnaden skulle fordeles på sameierne. På tidspunktet for overtakelsen i november 2022 var kostnaden betalt av sameiet.

Selger har forklart at han ikke kjente til heftelser eller gjeld på sin seksjon utover den opplyste fellesgjelden. Ifølge selger skulle ikke den enkelte sameier, men sameiet som sådan, hefte for kostnadene til søknadsprosessen med plan- og bygningsetaten.

Kjøper fremla et utdrag fra protokoll fra et tidligere årsmøte i sameiet. Kjøper har anført at selger måtte ha kjennskap til finansieringsfordelingen siden selger tok over som styreleder for sin ektefelle, og har vist til at selger derfor skulle informert kjøper om forholdet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-7. Kjøper har vist til at det ble avtalt at leiligheten skulle selges uten heftelser, og at kostnaden til kommunen var en merkostnad som ikke inngikk i kjøpekontrakten. Kjøper har vist til eierseksjonsloven § 33 fjerde ledd, og har anført at kravet fra sameiet til selgers seksjon ikke var å forvente da dette var en avtale mellom selger og sameiet inngått i selgers eiertid.

Kjøper har fremsatt krav mot foretaket på kr 26 655.

Forsikringsforetaket har bestridt ansvar i saken, og har vist til at kostnaden var betalt i god tid før salget av boligen, og at risikoen hadde gått over på kjøper når det hadde oppstått tvist om fordeling av kostnadene i sameiet, jf. avhl. § 2-4. Foretaket har videre vist til at kjøper uansett hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøper innledet en diskusjon med styret om kostnadene i mars 2023, men reklamerte ikke overfor foretaket før oktober 2023. For øvrig har foretaket vist til at hverken selger eller megler hadde noen forutsetning til å vite om den fremtidige diskusjonen om kostnadene, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet viste til at beslutningen om å fordele kostnaden på seksjonseierne ble fattet etter overtakelsen, og følgelig var kjøpers risiko, jf. avhl. § 2-4 andre ledd, jf. også avhl. § 2-5. Det ble vist til bl.a. FinKN 2018-277.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at mangelskravet på kr 26 655 ikke kan føre frem. Det er i begrunnelsen vist til at beslutningen om å fordele kostnaden på seksjonseierne ble fattet etter overtakelsen, og følgelig var kjøpers risiko, jf. avhl. § 2-4 andre ledd, jf. også avhl. § 2-5.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets avgjørelse. Nemnda har merket seg kjøpers fremleggelse av utdrag fra sameieprotokollen for 2021, men kan ikke se at det fremkommer noe her – eller i nemndsansmodningen for øvrig – som er egnet til å stille saken i noe annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).