

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-133

10.2.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Økte felleskostnader – motstridende/ulike opplysninger – endret salgsprospekt – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10.

En leilighet fra 2007 ble solgt for kr 2 975 000, i tillegg til andel fellesgjeld på kr 1 798 000, ved kjøpekontrakt datert 30.11.22. I boligens originale salgsprospekt ble boligens felleskostnader opplyst å være kr 9 094 pr. mnd. Videre var det i selgers egenerklæring krysset av for "Nei" på spørsmål om kjennskap til at bl.a. felleskostnadene ville øke. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at felleskostnadene hadde økt til kr 9 693 pr. mnd. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et avvik fra avtalen, i tillegg til at selger og megler hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at salgsprospektet hadde blitt endret før salget med korrekte opplysninger om felleskostnadene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 366 719, krav om erstatning for utgifter til advokat, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av økning av felleskostnader, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms leilighet oppført i 2007.

I Finn-annonsen og salgsprospektet som kjøper har fremlagt ble det opplyst om felleskostnader på kr 9 094 per måned, som bl.a. inkluderte oppvarming, vedlikehold og kapitalkostnader. Videre fremgikk det at borettslaget hadde inngått avtale om IN med DNB, og at summen ble endret ved renteendringer på lånet.

I egenerklæringsskjemaet datert 14.9.22 krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kunne øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene eller fellesgjelden.

Blant vedleggene til salgsoppgaven var årsrapport for 2021. Resultatet fra regnskapet i 2021 viste at borettslaget hadde et underskudd på kr 207 576. På punktet om felleskostnader fremgikk det at de brøkfordelte felleskostnadene økte med 12 % fra 1.1.22 og kabel-TV/bredbånd økte med 20 kr per andel fra 1.3.22.

Boligen ble solgt for kr 2 975 000, i tillegg til andel fellesgjeld på kr 1 798 000, ved kjøpekontrakt datert 30.11.22, og overtatt av kjøper den 16.1.23. Budaksept var 22.11.22.

I kjøpekontrakten fremgikk følgende:

Kjøper er kjent med at i tillegg til kjøpesummen overtas andel av borettslagets fellesgjeld som i følge regnskap pr. 01.08.2022 er kr 1 798 000,- for denne andel. Fellesgjelden betjenes gjennom betaling av fellesutgifter som pr. d.d. er kr 9 094,- pr. mnd. Fellesutgiftene dekker også kommunale avgifter, forsikring samt andre felleskostnader.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at felleskostnadene hadde økt fra kr 9 094 til kr 9 693. I e-postkorrespondanse med OBOS fremgikk det at styret hadde varslet om økning av felleskostnader den 26.7, 23.9 og 16.11.22.

Foretaket har vist til at det var flere utgaver av salgsoppgaven, og at det i den siste utgaven datert 27.9.22 ble opplyst at på grunn av renteøkning ville felleskostnadene øke til kr 9 693 fra oktober 2022.

Kjøper har på sin side vist til opplysninger fra Finn.no hvor det fremgikk at annonsen ble publisert 20.11.22, og endret 25.11.22.

Megler har bestridt at salgsoppgaven ble endret etter at kjøper kjøpte leiligheten. I e-post datert 14.12.23 fremgikk det at siste salgsoppgave ble laget 27.9.22. Megler har forklart følgende:

Dokumentet er ikke opprettet den 25.11.2022. Dette er datoen da salgsoppgavedokumentet ble overført fra "Spring" som er det tekstbehandlingssystemet der vi lager salgsoppgaver til "Core" som er kjernesystemet for eiendomsmeglingsforetaket. Salgsoppgaven lagres alltid i kjernesystemet etter at avtalen er inngått mellom kjøper og selger i kjernesystemet vårt, og det dette som har skjedd den 25.11.2022. Endringen samme dag som den ble sendt til nemnda er knyttet opp til at salgsoppgaven ble redusert i størrelse for å være sendbar på epost. Det samme er gjort med den utgaven du har fått i dag.

Saken har også vært til behandling hos Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester den 18.11.23 (RFE-2023-025). Nemnda delte seg i et flertall og et mindretall ved spørsmålet om ansvarsgrunnlag, men kom enstemmig til at det ikke var grunnlag for erstatning. Flertallet la vekt på at økningen ikke var så ekstraordinær at det var brudd på god meglerskikk. Mindretallet kom til at meglers beskrivelse av felleskostnadene på Finn.no isolert sett utgjorde et brudd på markedsføringsloven, men la til grunn at de spesifiserte opplysningene om økningen var inntatt i salgsoppgaven.

Ifølge foretaket, har selger opplyst at de ikke hadde kjent til økning av felleskostnadene utover hva som fremgikk av salgsoppgaven.

Felleskostnadene ble deretter økt ytterligere, og foretaket erkjente ansvar for økning av fellesutgiftene fra kr 9 693 til kr 11 191. Den gjenstående tvisten mellom partene gjaldt kun økningen av fellesutgifter fra kr 9 094 til kr 9 693.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om felleskostnadenes størrelse i både Finn-annonsen, salgsoppgave og kjøpekontrakten. Foretakets anførsel om at kjøper hadde fått salgsoppgaven av 27.9.22 var ikke dokumentert. Det ble vist til at megler hadde oppgitt at det var usikkert hvilken versjon kjøper fikk. Kjøper påpekte at salgsoppgaven som var tilgjengelig for kjøper, og som ble lastet ned forut for salget, ikke inneholdt opplysninger om endringen. At dokumentet senere ble endret, kunne ikke være avgjørende for saken.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 366 719, krav om erstatning for advokatutgifter, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har anført at det var overveiende sannsynlig at kjøper hadde satt seg inn i salgsoppgaven med informasjon om økningen av felleskostnader til kr 9 693. Dette var understøttet av at Finn-annonsen ble publisert den 20.10.22, der den siste versjonen av salgsoppgaven 27.9.22 var godkjent. Kjøper har erkjent at han var kjent

med den første økningen, og det ble vist til anførselene for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant det sannsynliggjort at kjøper var eller måtte være kjent med prisendringen fra kr 9 094 til kr 9 693. Forholdet utgjorde dermed ikke en mangel, jf. avhl. § 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet økning i fellesutgifter fra kr 9 094 per måned til kr 9 693 per måned. Budaksept var 22.11.22 og nemnda legger til grunn at dette er det relevante skjæringstidspunktet. Det er enighet om at felleskostnadene da var kr 9 693.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet:

Det er i saken fremlagt ulike versjoner av salgsoppgaven, hvor kjøpers versjon ikke inneholder opplysning om økning av fellesutgifter, mens foretaket har fremlagt en versjon hvor det fremgår at felleskostnadene vil øke fra oktober 2022 og at totale felleskostnader vil være på kr 9 693.

Salgsoppgaven er opplyst å være endret 21.9, 26.9 og 27.9.22. Kjøper har anført at salgsoppgaven også er endret etter budaksept, 25.11.22. Vi kan imidlertid ikke se at dette er dokumentert utover et skjermbilde fra Finn.no. Eiendomsmegler har bestridt at salgsoppgaven er endret etter 27.9.22 og at datoen som kjøper viser til er den datoen som salgsoppgaven er fremlagt for Reklamasjonsnemnda. Det bemerkes at både sekretariatet og nemnda bygger på skriftlig saksbehandling, og kan kun ta stilling til saken på bakgrunn av de fremlagte dokumentene.

Det er i e-postkorrespondanse fra megler dokumentert at siste endring i salgsoppgaven er gjort den 27.9.22, og vi legger dette til grunn. Det legges vekt på at Finn-annonsen er publisert i oktober, og sekretariatet finner det overveiende sannsynlig at salgsoppgaven som lå vedlagt var den sist redigerte. Det er usikkert hvilken versjon kjøper har fremlagt, og vi bemerker at det er uheldig at selger/megler har endret på salgsoppgaven uten at dette har vært opplyst på en tydeligere måte. Megler kunne med fordel sendt en SMS eller e-post til potensielle kjøpere og varslet om endringen.

Samlet sett finner vi det imidlertid sannsynliggjort at kjøper var eller måtte være kjent med prisendringen fra kr 9 094 til kr 9 693. Sekretariatet viser til kjøpers egen forklaring i Reklamasjonsnemnda der det fremgår at megler, etter å ha blitt kjent med økningen, tok kontakt med kjøper og forsøkte å få ham til å inngi bud. Videre heter kjøper vist til at det i salgsoppgaven sto at felleskostnadene ville øke til kr 9 693 fra og med oktober 2022, og spørsmålet i Reklamasjonsnemnda var i hovedsak knyttet til uriktigheten ved at økningen allerede gjaldt fra august 2022.

Det følger av retts- og nemndspraksis at spørsmålet om mangel grunnet tilbakeholdte eller uriktige opplysninger – der det foreligger motstridende eller ulike opplysninger – må vurderes i lys av det samlede opplysningsbildet, se bl.a. FinKN 2022-345 og FinKN 2018-004. Samlet sett, finner vi det overveiende sannsynlig at kjøper lastet ned den siste versjonen av salgsoppgaven hvor det fremgår at felleskostnadene ville øke fra oktober 2022 og at kjøper derfor var eller måtte være kjent med dette, jf. avhl. § 3-10.

(...)

Selv om det er uheldig at både kontrakten og Finn-annonsen opplyste om en annen sum enn det som var de faktiske kostnadene, finner vi det sannsynlig at kjøper var kjent med økningen fra oktober 2022. Det bemerkes også at i fremlagte versjoner av salgsoppgaven fra både kjøper og selger er vist til at borettslaget har inngått en avtale med banken om IN-ordning, hvilket innebærer at summen på kapitalkostnader vil endre seg dersom det skjer renteendringer på lånet. På denne bakgrunn måtte kjøper være kjent med at det kan skje endringer i renten i fremtiden, da særlig sett i lys av renteutviklingen til Norges bank, jf. FinKN 2024-800.

Vi er etter dette kommet til at det ikke foreligger mangelansvar etter avhendingsloven. Det kan ikke utelukkes at resultatet hadde vært annerledes ved en umiddelbar bevisførsel.

Nemnda er enig i dette og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda tilføyer at den på bakgrunn av sakens dokumenter har funnet det noe krevende å ta stilling til de bevissspørsmål saken reiser. Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter finner nemnda det imidlertid mest sannsynlig at kjøper før budaksept var kjent med økningen i fellesutgifter til kr 9 693 per måned. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Men som påpekt av sekretariatet, må det legges til grunn at umiddelbar bevisførsel antagelig ville belyst sakens faktum på en bedre måte, noe som kunne gitt grunnlag for en annen konklusjon.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).