

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-309

26.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Låneopptak i sameiet – mangelfulle/uriktige opplysninger? – korrigert på en tydelig måte? – muntlige opplysninger – utmåling – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12.

En leilighet oppført i 2000 ble solgt for 7,35 mill. i juli 2023. I salgsprospektet ble det opplyst om månedlige felleskostnader på kr 4 072, og selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til vedtak eller forslag til vedtak om forhold som kunne medføre økte felleskostnader/-gjeld. I en senere versjon av salgsprospektet var felleskostnader endret til kr 4 420 per måned, og det ble opplyst om "forslag om opptak av felles lån" som enda ikke var vedtatt. Etter overtakelsen avdekket kjøper at sameiet hadde vedtatt å ta opp et rammelån på kr 15 mill. Lånet ble vedtatt den 6.2.23, før budaksept mellom selger og kjøper. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at kjøper ble opplyst om forholdet ved at salgsoppgaven ble rettet, i tillegg til at kjøper ble opplyst om forholdet muntlig på visning. Kjøper har bestridt at de fikk korrigerte opplysninger før avtaleinngåelsen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 250 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Troms oppført i 2000.

I salgsprospektet, utarbeidet 16.9.22, ble det bl.a. opplyst om følgende:

FELLESKOSTNADER

Kr 4 072,- pr. mnd. Fellesutgifter:

Fellesutgifter 3 488,-

Tilleggsytelser: Kabel-tv og bredband. Komplett 350

T-we Box 534,-

Dugnadspenger 50,-

I egenerklæringsskjemaet datert 1.9.22, svarte selger "Nei" på følgende spørsmål:

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

Boligen ble solgt for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.7.23, og overtatt av kjøper den 4.8.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at sameiet nylig hadde vedtatt et rammelån på kr 15 000 000. I protokoll fra ekstraordinært sameiermøte datert 6.2.23 fremgikk følgende vedtak:

Vedtak:

Avstemmingen ble gjennomført skriftlig og det ble stemt over alternativ 1. Resultatet ble; 34 stemte for, 8 stemte mot, og 5 stemte blankt/ avvist. Flertallet gikk for alternativ 1;

1. Sameiet vedtar å ta opp et lån i sameiets navn med inntil 15 mill. kroner, og en løpetid på inntil 20 år for å utføre nødvendig vedlikehold og utskiftninger, herunder utbedring av terrassene i hus 1-4 (punkt 2 nedenfor). Lånet tilbakebetales gjennom en økning av felleskostnadene. Styret skal arbeide for å muliggjøre at den enkelte seksjonseier kan betale sin del av fellesgjelden særskilt.

2. Styret gis fullmakt til å inngå avtale om utbedring av terrassene i hus 1-4 basert på den løsning sameierne, velger av de to foreslåtte alternativene fra N. Entreprenør AS.

3. Innen det ordinære årsmøtet i 2023 skal styret presentere en plan for hvordan kostnadene forbundet med punkt 2 skal fordeles, herunder hvordan de med terrasser skal betale en større andel av kostnadene enn øvrige seksjonseiere.

Det er fremlagt et oppdatert salgsprospekt, datert 24.2.23, hvor bl.a. følgende fremgikk:

FELLESKOSTNADER

Kr 4 420,- pr. mnd. Fellesutgifter:

Fellesutgifter 3.836,-

(...)

DIVERSE

Det er kommet forslag om opptak av felles lan ifb. utbedring av verandadekker og generelt vedlikehold.

Størrelse er ikke enda angitt, og vedtak er ikke fattet. Kjøper gjøres oppmerksom på at dette kan gi økning i felleskostnader.

Salgsoppgaven ble ytterligere endret den 6.6.23, men denne gang utelukkende i forbindelse med bytte av ansvarlig megler for salget.

I forbindelse med salget ble det utfylt budskjema datert 23.7.23:

BUDSKJEMA

(...)

Salgsoppgave 06.06.2023 kl 10:30

Jeg har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Foretaket har gjengitt følgende forklaring fra selger:

- Når vi signerte egenerklæring var ikke renovering i sameiet planlagt eller besluttet.

- Jeg var ikke på det møtet i februar 2023 der dette ble besluttet men ble selvfølgelig informert noe i etterkant og informerte megler videre.

- Jeg har informert megler hele veien om endringer og beslutningen av sameiet om renovasjon og de fullstendige kostnadsmulighetene med dette.

(...)

- Kjøper var på to visninger av leiligheten. Der informerte undertegnede om planene og fortalte i detalj om rammelånet og planene for sameiet fremover. Kjøper var glad for at sameiet var skikkelig og tok tak i vedlikehold og nødvendig renovasjon. Dette var viktig for dem når de kjøpte leiligheten. Jeg regner sterkt med at megler også har informert kjøper om dette.

Kjøper har tilbakevist disse uttalelsene:

Selgers uttalelser om at han har gitt oss nødvendig informasjon om utbedringer og rammebeløp for låneopptak i Sameiet på visning 20.07.2023. Vi var på en visning, og ikke på to visninger som Anticimex påstår. Til stede på visningen var Selger, [Navn] og undertegnede, og vi er de beste sannhetsvitner på at vi

verken fikk vite noe om arbeidets art eller arbeidets omfang. [Megler] glimret med sitt fravær. Påstandene til [Selger] er derfor ikke troverdig. Dette må gjøres klinkende klart....

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har fremholdt at det ikke ble gitt korrigierende opplysninger på visning, ei heller at det ble fremlagt et prospekt med oppdatert informasjon på visning eller gjennom andre kanaler. Det ble derfor anført at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger, samt at forholdet var upåregnelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 250 000, samt krav om forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at prospektet ble oppdatert, samt at selger hadde opplyst om forholdet muntlig. Foretaket mente dermed kjøper var gjort kjent med forholdet før salget, slik at det hverken var gitt mangelfulle opplysninger eller forelå et upåregnelig avvik. Subsidiært anførte foretaket at et ev. prisavslag måtte være begrenset til kr 50 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og bemerket at det ikke var sannsynliggjort at opplysningssvikten var rettet på en tilstrekkelig måte før avtaleinngåelsen, jf. bl.a. FinKN 2022-337.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og har bemerket at det ikke er sannsynliggjort at opplysningssvikten ble rettet på en tilstrekkelig måte før avtaleinngåelsen, jf. bl.a. FinKN 2022-337 og LB-2013-24608. Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda anser, som sekretariatet, det noe usikkert om kjøper mottok justert salgsoppgave i februar 2023, ev. i juni 2023 i forbindelse med skifte av megler. I alle tilfeller er det imidlertid sannsynliggjort at kjøper ikke fikk tilstrekkelig informasjon om at økningen av felleskostnader var blitt vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 6.2.23. Det foreligger derfor opplysningssvikt fra selgersiden etter avhl. § 3-7, jf. § 3-8. Foranlediget av selgers forklaring om at all informasjon ble formidlet til megler, bemerker nemnda at megler identifiseres med selger i relasjon til spørsmålet om opplysningssvikt.

Det ble av sekretariatet ikke utmålt noe prisavslag etter avhl. § 4-12, ettersom det ikke ble ansett dokumentert hvor mye av fellesgjelden som ville tilfalle kjøpers enhet. I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper fremlagt slik dokumentasjon, og det er fremsatt krav om kr 250 000 i prisavslag. Foretaket har tatt til motmæle og under henvisning til praksis anført at et ev. prisavslag må være begrenset til kr 50 000.

I henhold til nemndspraksis skal et prisavslag etter avhl. § 4-12 i denne type mangelsaker ikke automatisk svare til differansen mellom forespeilet og faktisk økning av andel fellesgjeld. Som foretaket har vist til, er dette beløpet kun et veiledende moment ved utmålingen. På den ene siden vil en betydelig høyere andel fellesgjeld få betydning for både eiendommens omsettelighet og kjøpers private økonomi. På den andre siden vil eiendommen ofte bli mer attraktiv og i dette tilfellet få en høyere verdi gjennom ny terrasse. Det må altså tas i betraktning at økt fellesgjeld i en viss utstrekning vil komme kjøper til gode gjennom vedlikeholdsarbeider.

Nemnda finner at prisavslaget må fastsettes relativt skjønnsmessig. I FinKN 2020-936 ble prisavslaget satt til ca. 1/3 av de økte kostnadene, mens prisavslaget i FinKN 2021-615 ble satt til ca. 1/4 av de økte kostnadene. Alle forhold tatt i betraktning finner nemnda at prisavslaget

passende kan settes til kr 60 000. Med fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd blir prisavslaget dermed kr 50 000.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant), og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).