

Eiendomsmeglers informasjonsansvar ved salg av borettslagsleilighet

Av Olav Sylte (2011-03-01 19:49)



*Det
ble
fra*

januar 2011 innført nye markedsføringsregler i forbindelse med blant annet salg av borettslagsleiligheter. Dette blant annet som følger av stadig større fokus på den generelle prisstigningen på boliger de siste 10 årene og eiendomsmeglers rolle i denne forbindelse.

Eiendomsmeglere har i 2011 et omfattende regelverk å forholde seg til ved salg av bolig og det skjerpes stadig inn hvilke krav det skal stilles til profesjonen. Det har i lang tid eksistert både skrevne og uskrevne regler om informasjonsplikt for bransjen. Det nye er at det nå har blitt større fokus på eiendomsmeglerbransjen som sådan, og særlig bransjens håndtering av borettslagsleiligheter. Dette i kombinasjon med stadig større fokus på forbrukerrettigheter.



Borettslagsordningen

Det eksisterer to juridiske former for boligeiendom; nemlig villa (ene-eie) og sameie. Sameieformen i bolig er i praksis videre tredelt; nemlig borettslag, aksjeselskap og eierseksjon.

Et borettslag er et *sameie* som har til formål å gi sameierne bruksrett til egen boligdel i lagets eiendom, jf. borettslagsloven § 1-1. Borettslaget er et eget rettssubjekt og er formell eier av alle boligdelene, og kan gjøre avtaler, saksøke og ta imot søksmål på samme måte som et aksjeselskap. Tidligere var det ofte slik at nettopp aksjeselskap som er den andre alternative sameieformen, ble valgt i stedet for borettslagsløsningen. Fra 1960 har imidlertid aksjeselskapsformen vært forbudt. Det eksisterer fortsatt noen få aksjeselskaper som er registrert som boligsameier fra før 1960, men det finnes ikke mange av disse i 2011.

Det siste alternativet “eierseksjons-sameiet” er regulert i Eierseksjonsloven. Forskjellen mellom denne sameieformen og borettslag, er at sameierne etter eierseksjonsloven eier en “ideell” del av hele sameiet samtidig med eksklusiv bruksrett til en bestemt del, i stedet for bare en “andel” i laget. Derved eier ikke denne tredje formen for sameie alle delene slik ordningen er ved borettslag; delene eies av sameierne i fellesskap direkte. Derved kan vanligvis heller ikke et sameie – i motsetning til borettslag – gjøre avtaler som sådan. Slike avtaler må i det konkrete tilfellet gjøres av sameierne i fellesskap. Som følge av at borettslaget som sådan kan gjøre egne avtaler, vil det samtidig kunne oppstå forpliktelser. Den vanligste forpliktelsen er ansvar for gjeld som er

opptatt ved stiftelsen eller ved et eller flere senere låneopptak.

Vi kaller slik gjeld for fellesgjeld sett innenfra borettslagets side, fordi resultatet innebærer en reell forpliktelse for fellesskapet innad. De enkelte av andelseierne må innbetale sin andel av den "indre" fellesgjelda som en del av husleia for at borettslaget ikke skal slås konkurs utenfra. Kreditorerne for borettslagets gjeld, kan imidlertid ikke gå direkte på de enkelte andelseierne innad og kreve noe som helst av dem; utover da det rent faktiske å ta beslag i leiligheten som juridisk tilhører laget. Dette skulle imidlertid være ille nok for den som bor der, og situasjonen innebærer åpenbart at gjeldsløsningen/innretningen må likestilles med at gjelda heftet personlig.

Ordningen med borettslag har vært fordelaktig for de som har hatt økonomiske svakheter slik at de ikke har kunne tatt opp ubegrenset med lån. Dette fordi bankene ved utlån tidligere så bort fra andelen av fellesgjelda ved finansiering av kjøp av borettslagsleiligheter. Dette er det nå slutt på, og bankene ser konsekvent også på slike lån på tilsvarende måte som private lån. Denne endringen av bankpraksis, har nok også gjort sitt til at fokuset har øket på betydningen av meglernes informasjonsplikt ved salg av borettslagsleilighet.

Andelshaverne i borettslaget kan i motsetning til eiere av eierseksjoner og ene-eide boliger, ikke benytte boligen lenger enn det borettslagsloven, borettslagets vedtekter og husordensreglement tillater. Her vil det stort sett alltid være utallige begrensinger i alle mulige retninger, alt fra mulighet til å ha husdyr til valg av tapet innvendig. I praksis vil borettslagets styre og da styrelederen spesielt, nærmest være en kombinasjon av både regjeringsapparat, lovgiver og domstol.

Eiendomsmeglerloven

Eiendomsmeglerloven krever at kjøpere av alle typer boliger skal motta alle relevante opplysninger om eiendommen før bud blir gitt, i hvert fall før budet blir gjort bindende.

Dersom megleren ikke har foretatt nødvendig innhenting og kontroll av relevante opplysninger, skal kjøperen etter loven senest før avtalen blir bindende gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

Således plikter eiendomsmegleren å gi kjøperen et visst minimum av skriftlig informasjon før avtalen blir gjort bindende. Denne informasjonen bør inntas både i prospektet og i kjøpekontrakten. Dette gjelder informasjon om:

- Tinglyste forpliktelser
- Tilliggende rettigheter
- Areal
- Alder og byggemåte
- Regulering og bruksmulighet
- Ligningsverdi og offentlige avgifter
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- Forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett
- Spesifikasjon over faste løpende kostnader
- Hva som er avtalt om meglers vederlag



Det særskilte informasjonsbehovet ved borettslagsleiligheter

Den som kjøper en bolig, eier denne og kan i utgangspunktet gjøre som han eller hun vil med den. Ingen bank kan komme og kreve noe som helst, med mindre eieren har gjort en avtale med denne i forkant om opptak av lån. Det er i praksis få begrensninger for eieren av en bolig, i hvert fall dersom denne er i

ene-eie (villa).

Dette gjelder som tidligere beskrevet altså IKKE ikke for borettslagsleiligheter.

Kjøperen av en borettslagsleilighet har derved et åpenbart behov for å bli informert om hvilke konkrete rettigheter og plikter kjøpet vil innebære, før dette blir gjort.

En av de mest kjente problemstillingene ved salg av borettslagsleiligheter i tvistesammenheng, har nettopp vært spørsmålet om fellesgjelda. Mange har hevdet at de ikke var kjent med at dette kom i tillegg til kjøpesummen, og i mange tilfeller er kjøpere derved blitt "lurt" til å betale dobbel pris. Bare i et fåtall tilfeller har disse kjøperne kunne krevd erstatning for sitt "tap". En av grunnen til dette har vært at kjøperne burde ha funnet ut av sammenhengen mellom kjøpesum og fellesgjeld selv.

Særreglene for borettslagsleiligheter

Det er spesielt som følge av denne gjentatte problemstillingen ved fellesgjelda og det særskilte behovet for tydelig informasjon i borettslagssammenheng, at det nå er innført nye regler fra i år.

Disse pålegger eiendomsmegler blant annet å opplyse om samlet pris (dvs. også inklusiv andel av fellesgjeld).

Omfattende tilleggsregelverk ved salg av borettslagsleilighet

De nye reglene kommer i tillegg til de allerede eksisterende, og gjør at det i dag er oppstilt et omfattende tilleggsregelverk for borettslagsleiligheter. Regelverket innebærer at megler i tillegg til det allerede nevnte og som gjelder salg av alle typer boliger, også plikter å orientere skriftlig om:

1. lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette,
2. separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode,
3. opplysninger om at kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader og usolgte enheter hørende til prosjektet,

4. opplysninger om borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader, jf. lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag kapittel 5 avsnitt VII, og i så fall hvem som er tilbyder, varigheten av avtalen og oppsigelsesvilkårene,
5. relevante rettigheter og forpliktelser for boligselskapet ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler som har betydning for handelen,
6. vesentlige opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker.

Særregler for megler også ved salg av selveierleiligheter

Noen av de nevnte særreglene gjelder også for salg av selveierleiligheter/hus. Nærmere bestemt gjelder dette reglene som beskrevet under pkt. 1, 5 og 6 ovenfor.



Forbrukerbestemmelser

Reglene om meglers opplysningsplikt er typiske forbrukerbestemmelser, særlig gjelder dette plikten til å gi opplysning om fellesgjelda. Ved lovgivningen sikres forbrukerne retten til å få opplyst viktig

informasjon som kan ha betydning for budgivningen.

Som en antatt tilsiktet bieffekt sikres samtidig med dette at prisnivået på borettslagsleiligheter ikke stiger mer enn det realitetene og markedet for øvrig skulle berettigede. Sagt på en annen måte; meglerne blir avskåret fra å "lure" prisen opp ved å få fokus bort fra de negative realitetene i sin iver etter å få høyest mulig provisjon fra salget. Denne lovendringen applauderes nok av alle bortsett fra de meglerne som tidligere benyttet dette usaklige virkemidlet.



Erstatningskrav mot megler

Dersom det foreligger brudd på de nevnte bestemmelsene vil det normalt foreligge brudd på opplysningsplikten, og den aktuelle eiendomsmegleren vil kunne bli holdt ansvarlig for å betale kjøperen erstatning. I verste fall for megler vil dette kunne dreie seg om hele eller deler av den aktuelle andelen av fellesgjelda. Det samme erstatningsansvaret risikerer megler også dersom han eller hun har unnlatt å informere om annen viktig informasjon.

Det er imidlertid ingen automatikk i at erstatning kan kreves. Det er nemlig bare dokumentert økonomisk tap som kan kreves erstattet. Megler vil gjerne anføre at kjøper uansett ikke har lidd noe økonomisk tap. Dersom det gjelder manglende opplysning om fellesgjeld, vil megleren for eksempel hevde at tapet uansett ikke kan bli høyere enn differansen til nest høyeste bud (forutsatt at den som inngav nest høyeste bud hadde mottatt informasjonen).



Erstatning bare for økonomisk tap

Det er således bare lidd økonomisk tap som kan kreves erstattet. Det er dessuten kjøper som må dokumentere det påståtte tapet. Dersom det er på det rene at leiligheten uansett har den økonomiske verdi som er betalt av kjøper, så skal jo ikke kjøperen kunne tjene på feilen som har oppstått. Ellers kunne jo kjøper ha spekulert i dette og "lurt" megler til å glemme å gi informasjonen, for deretter å kreve erstatning av megler og deretter selge igjen til full pris.

Det typiske eksemplet på økonomisk tap i slike tilfeller, er at kjøperen ikke får hevet kjøpet og må selge videre til lavere pris fordi det senere er færre interessenter, eller fordi prisnivået i markedet har gått ned.

Kjøpers frustrasjoner og medgått *egentid* til å finne ut av problem og løse slike, vil ikke kunne gi grunnlag for erstatning. Bare helt unntaksvis og svært sjelden, vil en kjøper for eksempel kunne kreve dekt tapt arbeidsfortjeneste.

Erstatning også for utgifter

I mange tilfeller vil den mangelfulle informasjonen være gitt med selgers velsignelse og kunnskap og vanligvis vil det samme krav kunne gjøres gjeldende overfor selger direkte etter Avhendingsloven. Men kjøperen kan ha "brukt opp" kjøpesummen, eller ha benyttet denne til nedbetaling av tidligere lån og således være vanskelig å få til å betale eller yte noe som helst. Det er videre slik at selv eierskifteforsikringene ikke alltid (les svært sjelden) vil erkjenne noe ansvar.

Dersom selger aksepterer hevning og tilbakelevering vil kjøper uansett kunne ha lidd et økonomisk tap i form av unødvendige flyttinger, betalt husleie uten å ha brukt leiligheten, foretatt påkostninger og pådratt seg lignende *utgifter* som selger ikke vil eller er forpliktet til å erstatte. Dette inkluderer også nødvendige utgifter til advokatbistand. Det kan også være at kjøper må foreta tilpasninger og får ekstra utgifter i denne sammenheng; for eksempel utgifter til veterinær i forbindelse med avlivning av husdyr.

Eiendomsmegler vil også kunne bli erstatningsansvarlig for slikt utgiftstap.

Erstatningsansvar også i andre tilfeller

Det som er nevnt her er erstatningsansvar for manglende informasjon som skulle være gitt i henhold til loven. En bør forvente at det ikke vil dukke opp mange saker som gjelder dette i fremtiden. Det er all grunn til å tro at meglerbransjen vil være veldig bevisst på lovreguleringen, og følge det angitte regelverket.

Lovverket som nevnt er imidlertid ikke uttømmende med hensyn til hvilke situasjoner som kan medføre erstatningsansvar for megler. Eiendomsmeglerloven inneholder flere reguleringer, også reguleringer som ikke gjelder informasjonsplikten.

Videre er det slik at det ofte vil forekomme tilfeller der informasjon bør gis uten at denne informasjonen kan legges under noen av de nevnte kategoriene. I slike tilfeller vil det bero på et konkret juridisk faglig skjønn om unnlåtelsen skal medføre erstatningsansvar.



Fremgangsmåten ved erstatningskrav

Dersom du har kjøpt “katta i sekken” som følge av mangelfull informasjon fra megler, bør du naturligvis kontakte megler om dette og forsøke å få ordnet en løsning som begge parter kan

akseptere. Dersom slik løsning ikke kan oppnås, bør en advokat engasjeres. De fleste vil ha forsikring som vil dekke det vesentlige av slike kostnader. En advokat vil om nødvendig måte fremme saken for retten eller Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglersaker. Sistnevnte bare i de tilfellene megleren skulle være tilsluttet denne ordningen.