

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2014-175

9.4.2014

Inter Hannover

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

Rehabilitering av røropplegg i borettslag –tilbakeholdte/uriktige opplysninger - avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Borettslagsleilighet i bygård fra 1892 ble solgt "som den er" for kr 2.550.000. Overtakelse var 15.8.11. Det var opplyst i salgsdokumentene at det var vedtatt og iverksatt en Bevaravtale (langtidsplan for vedlikehold). I oktober 2011 fikk kjøperne vite at det var store feil på rørsystemet i borettslaget og at rørene måtte byttes omgående samt at alle bad måtte oppgraderes og sertifiseres i henhold til krav i 2011. De reklamerte til selgers eierskifteforsikringsselskap og anførte at selger hadde hatt kjennskap til disse opplysningene uten å videreformidle dette ved salget. Kjøperne viste til at det både var gjennomført befaring av badet i regi av borettslaget i april 2011 og at en av selgerne satt i styret. Selskapet bestred ansvar med henvisning til at det ikke forelå noe endelig vedtak om tiltak da selgerne solgte leiligheten. Det ble videre vist til at selger som satt i styret ikke deltok aktivt i diskusjoner som omhandlet Bevaravtalen. Selskapet mente derfor at selger ikke hadde brutt sin opplysningsplikt. Nemnda kom frem til at det forelå mangel etter avhl §§ 3-7 og 3-8, og kjøper fikk således delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Prisavslag kr 280.000, erstatningskrav kr 25.350.

Fiansklagenemnda Eierskifte bemerkter:

Ifølge avhl. § 3-7 foreligger det mangel hvis selgeren før salget har unnlatt å opplyse kjøperen om omstendigheter som han kjente eller måtte kjenne til, dersom kjøperen hadde grunn til å regne med å få opplysningen, og manglende opplysning kan antas å ha virket inn på kjøpet. Lovens kriterium "måtte kjenne til" er ifølge Høyesteretts praksis ikke først og fremst en bevisregel, men en regel om at grov uaktsomhet hos selgeren med hensyn til kunnskap om omstendigheten er tilstrekkelig til at lovens kunnskapskrav er oppfylt. Det er på det rene at det før salget forelå ferdige planer om omfattende utskifting og utbedring av rørsystemet i gården. Dette er beskrevet i den såkalte Bevaravtalen, som var ferdig utarbeidet noe tid før salget. Selgerne anfører at de ikke kjente innholdet i dette dokumentet. Kjøperne viser til at den ene selgeren var med i styret i sameiet, og at hun i den egenskapen må ha vært kjent med planene om utbedring. Nemnda finner at det bevismessig må legges til grunn at kunnskapskravet i § 3-7 er oppfylt, idet i hvert fall den ene selgeren "måtte kjenne til" utbedringsplanene og at disse ville medføre store kostnader for deres andel i borettslaget. Nemnda ser det videre slik at selgerne har svart uriktig ved å svare "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til vedtak eller forslag til vedtak som kan medføre økt husleie eller økte felleskostnader. Nemnda finner etter dette at kjøperne kan påberope mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det kan reises spørsmål om salgsoppgavens opplysning om Bevaravtale, med tilleggsopplysning om at dette er en langtidsplan for vedlikehold, gjør at kjøperne ikke kan påberope planene om utskifting av rør som mangel, jf. avhl. § 3-10 om at en kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til før kjøpet (§ 3-10 første ledd), og heller ikke noe han på grunnlag av forhåndsundersøkelse burde kjenne til (§ 3-10 annet ledd). Det følger imidlertid av § 3-10 tredje ledd at § 3-7 går foran bestemmelsen gitt i § 3-10 første og annet ledd. Kjøperne kan etter dette ikke møtes med at de selv måtte eller burde ha kjent til planene om utskifting av røropplegget i gården. Prisavslag for mangelen utmåles etter § 4-12 annet ledd på grunnlag av kostnadene til utbedring av mangelen. Disse kostnadene tilsvare i denne saken i utgangspunktet det beløpet som kjøperne belastes på grunn av utbedringsarbeidene. Dersom

utbedring medfører bedre standard eller lengre levetid på den aktuelle bygningsdelen enn det kjøperen kunne regne med ved kjøpet, gjøres det fradrag i prisavslaget. I denne saken gjelder det en gård fra 1892, uten opplysning om rehabilitering av røropplegg i nyere tid. Kjøperne måtte i lys av dette være forberedt på omfattende fremtidig vedlikehold og oppgradering av røropplegget i gården, og de måtte regne med å ta sin del av kostnadene ved tiltakene. Nemnda fastsetter prisavslaget skjønnsmessig til ca. 25 % av de kostnadene som nå påløper, og tilkjenner kjøperne kr 70.000. Behovet for erstatningsbolig mens arbeidene pågår er ikke godt dokumentert for nemnda, og nemnda tar ikke standpunkt til kravet om erstatning for utgifter til erstatningsbolig.

Konklusjon: Kjøperne gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Thorunn Falkanger, Thalina Kofoed Skramstad, Elisabet Okkenhaug, Marianne Kvanvik, Thomas Iversen og Odd-Arne Eidsmo.

Saken gjelder krav om prisavslag etter kjøp av fast eiendom. Kjøperne har anført at selger holdt tilbake opplysninger om at det var behov for utbedring av vann- og avløpsrørene i borettslaget.

Borettslagsleilighet i bygård bygget i 1892, ble annonsert for salg sommeren 2011 med en prisantydning på kr 2,5 mill. Det var opplyst at andel fellesgjeld pr 1.6.11 var på kr 81.489 og fellesutgiftene ble oppgitt å være kr 2.540. Det ble informert om at første fase av oppussing av oppgangene var gjennomført i 2010. Det ble videre gitt følgende opplysninger:

Vedtatt og iverksatt Bevaravtale (langtidsplan for vedlikehold)

Under punktet "Planlagte rehabiliteringsarbeider" ble følgende informasjon gitt:

Borettslaget holder på med oppussing av oppgangene, maling nytt gulvbelegg, nye postkasser og arbeid med det elektriske anlegget.

Prospektet inneholdt også en beskrivelse av badet som et pent baderom med flislagte vegger og vinylbelegg på gulv.

I selgers egenerklæringsskjema datert 31.5.11 fremkom at selgerne hadde bodd i leiligheten i ni år. På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kunne medføre økt husleie eller økte fellesutgifter, svarte selgerne "nei".

I verdi- og lånetaksten ble leiligheten opplyst å ligge i et velholdt borettslag med kontinuerlig vedlikeholdstiltak. Under punktet "VVS-installasjoner, generelt", opplyste takstmannen at det var "noe nyere rør og avløp".

Selger aksepterte kjøpers bud på kr 2.550.000 og kjøpekontrakt ble signert. Som vedlegg til kjøpekontrakten forelå bl.a. borettslagets siste årsberetning med regnskap, borettslagets budsjett og protokoll fra siste årsmøte. Av årsmeldingen fremgikk at bevaravtalen var vedtatt og iverksatt. Leiligheten ble overtatt av kjøperne 15.8.11.

I oktober 2011 reklamerte kjøperne på at det var avdekket at borettslaget hadde planlagt større arbeider i bygget, uten at kjøperne hadde fått informasjon om dette. Fra henvendelsen fra kjøpers advokat til eierskifteforsikringsselskapet gjengis:

Sameiet har tidligere avdekket at det er feil på rørsystemet. Dette er så kritisk at rørene må byttes omgående, i den forbindelse har borettslaget bestemt at alle bad må oppgraderes og sertifiseres i henhold til krav i 2011.

Det ble også reklamert på at brannteknisk etat hadde gitt pålegg om skifte av inngangsdør og loftsdører i bygget, samt at bad måtte bygges som brannceller ved oppgradering. Samlete kostnader ville trolig bli kr 307.700 pr. leilighet.

Kjøpers advokat oversendte dokumentasjon som de mente viste at det var kjent for selger at rørsystemet i bygården måtte oppgraderes. Det ble også vist til en skaderapport fra 2009 hvor det ble avdekket flere feil i bygget. Ifølge styreleder var det sendt ut et skriv fra styret til beboerne 14.3.11 med følgende ordlyd:

Vi vurderer en utskifting av alle stamrør i gården, og trenger i den forbindelse tilgang til alles baderom i en befaring som finner sted 27. og 28. april. Dette gjøres for å kunne utrede kostnader, osv.

Det vil bli mer informasjon om dette på generalforsamlingen mandag den 9. mai kl. 19 hos ...

I mars 2012 opprettholdt kjøperne sin reklamasjon og viste til at det i henhold til Bevaravtalen var nødvendig med omfattende utbedringer i bygget/borettslaget. Kostnadene var beregnet til totalt kr 15.399.500. Det ble anført at selger hadde brutt sin opplysningsplikt med henvisning til at det ikke var gitt opplysninger om forholdene i egenerklæringsskjemaet. Videre mente man at kjøperne, ut fra opplysninger i prospekt og takst, ikke kunne forvente at det var planlagt andre arbeider i bygget enn oppussing av oppgangene og at VVS-installasjonene i bygget var i god stand. Fra reklamasjonen hitsettes:

Forholdsvis kort tid etter innflytting ble kjøper innkalt til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget, den 10.10.2011. Kjøper ble da kjent med at det var nødvendig å skifte ut rørsystemet i bygget. Borettslaget ville da kreve at alle badene i bygget samtidig ble renovert. Kjøper fikk senere vite at beboerne i borettslaget, inkl. selger hadde vært klar over dette lenge.

Selger var medlem av styret i borettslaget i 2010 og 2011. Kjøper har fått vite at styret i borettslaget allerede i 2009 fikk vite at rørene i bygget var i dårlig forfatning, da et av badene i bygget ble renovert. Dette fremgår av rapport datert 16.11.2009. Av rapporten fremgår det for øvrig at bygget har en rekke feil, bl.a. dårlig brannsikring mellom leilighetene.

I desember 2010 innhentet styret i borettslaget en vedlikeholdsplan og tilstandsrapport fra USBL, kalt "Bevaravtalen". Som det fremgår av rapporten konkluderer USBL med at det er nødvendig å skifte ut rørsystemet i bygget. ... Det konkluderes med at vann- og avløpsrør må byttes. ...

Selger har vært kjent med (Bevaravtalen) og rapporten (av 16.11.2009). Disse rapportene har vært tema på styremøter i borettslaget, og det ble besluttet å gå inn i "Bevaravtalen" i november 2010, ... uttalelse fra styreformann i borettslaget. Beboerne hadde ved flere anledninger blitt informert om undersøkelsene og tilstanden i bygget, slik at det fremsto som klart at det var nødvendig med utbedringer også for de beboerne som ikke var i styret. ...

Det ble også anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand som følge av de anførte forhold. Kjøperne fremmet et krav om prisavslag for andel av lån som falt på dem, kr 280.000, og erstatningsbolig i oppussingsperioden på kr 25.350. Samlet krav var kr 305.350.

Selskapet bestred ansvar og viste til at selger ikke var kjent med omfanget av rehabiliteringen. De anførte at det verken forelå en endelig befaringsrapport eller et vedtak i borettslagets generalforsamling om å starte slike omfattende arbeider. Omfang og investeringsbehov ble først fastslått for beboerne og vedtatt i ekstraordinær generalforsamling høsten 2011. De viste videre til at kjøperne hadde fått opplyst i prospektet at Borettslaget hadde vedtatt og iverksatt Bevaravtalen i 2010. Selgerne hadde ventet å få mer informasjon om resultatet av baderomsbefaringene, under generalforsamlingen 9.5.11, men denne informasjonen hadde blitt utsatt og ble først tatt opp i oktober 2011, etter kjøpers overtakelse. Angående påstanden om at selger hadde kjennskap i kraft av å være styremedlem, skrev selskapet følgende:

(Selger) bekrefter at hun var del av styret, men hun opplyser om at hun ikke har jobbet med vedlikeholdsplanen i styresammenheng. Dette følger av arbeidsfordeling mellom de ulike medlemmene i styret, skriver selger. Hennes hovedoppgave var å se på forholdet til, og avtalen med, én av næringsseksjonene i borettslaget. Hun har dermed ikke sett den fulle BEVAR-avtalen som vedlagt i reklamasjonen før nå.

Rapporten fra 2009 er ikke kjent for selger, hverken som beboer eller som senere del av styret. Det bemerkes at styreleder skriver at arbeidet vedrørende rørene ikke ble prioritert på dette tidspunktet, da oppussingen av oppgangene var i gang.

Selskapet bestred videre at opplysningen i taksten om nyere rør var en uriktig opplysning og de mente at eiendommen heller ikke var i vesentlig dårligere stand.

I klage til sekretariatet for Finansklagenemnda fastholdt kjøperne at selger hadde brutt sin opplysningsplikt og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand.

Selskapet opprettholdt at selger ikke hadde holdt tilbake opplysninger i forbindelse med salget. De viste til opplysningene i salgsdokumentene og mente at kjøperne hadde fått tilstrekkelig med informasjon, ut fra hva selger kjente til på avtaletidspunktet.

Sekretariatet ba selskapet kommentere hvorvidt selgerne var kjent med innholdet i Bevaravtalen hva gjaldt vedlikeholdsbehovet. Fra brevet gjengis:

Vi mener dette er viktig ettersom det i rapporten at "vannrørene er gamle og bærer preg av dette" og at det angående avløpsrørene uttales at "støpejernsoilen har store tegn til korrosjon og avløpsnettet i gården generelt, består avløpsrør av ulikt fabrikat". Det er også konkludert med at vann- og avløpsrør byttes "under våtromsprosjektet". Hvis vi i det videre forutsettes at selgerne var kjent med konklusjonene i rapporten, må det ses på om det foreligger brudd på selgers opplysningsplikt. Det ta forbehold om at våre vurderinger kan endres dersom selger likevel ikke var kjent med hvilke konklusjoner som fulgte av rapporten. ...

Kjøpers advokat har også pekt på at selgerne må ha fått informasjon om vedlikeholdsbehovet vedrørende stamrørene, med henvisning til uttalelse fra en nabo. Selskapet har pekt på at det ikke var avklart eller vedtatt at alle rørene skulle skiftes. I lys av uttalelsen fra naboen samt opplysningene i Bevareravtalen, synes det likevel å være mer nærliggende for slike utskiftinger enn at dette ikke skulle gjøres. Følgelig kan dette tale for at selgerne skulle ha informert om dette til kjøperne. Selgerne har besvart spørsmål 17 i egenerklæringsskjemaet negativt. Dette spørsmålet etterspør kjennskap til "vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen". Konklusjonene i en slik Bevareravtale med påfølgende befarings for å utrede kostnadsbehovet kan muligens anses å falle inn under "forslag til vedtak".

Ut fra ovennevnte, gitt at selgerne var kjent med konklusjonen i Bevareravtalen hva gjaldt vann- og avløpsrør, kan det synes som om det er holdt tilbake opplysninger som kjøperne hadde grunn til å regne med å få. Selv om det var opplyst om en Bevareravtale, er det ikke nevnt annet enn oppussing av oppgangen og arbeid med elektrisk arbeid under punktet "Planlagte rehabiliteringsarbeider". Følgelig kan opplysninger om behov for vedlikehold av VVS anses å ha virket inn på avtalen, ettersom kjøperne ikke nødvendigvis måtte påregne slikt umiddelbart behov som faktisk var realiteten.

Selskapet bestred at selger var kjent med innholdet i Bevaravtalen og gjentok tidligere anførsler om at selger ikke kjente til omfanget av vedlikeholdsbehovet i sin eiertid.

Sekretariatet viste til at kjøperne hadde bevisbyrden for at selgerne hadde kjennskap til forholdet, og at det ikke var dokumentert at selgerne var kjent med innholdet i Bevaravtalen. Sekretariatet fant derfor ikke grunnlag for å rette innvendinger mot selskapets standpunkt.

Kjøperne mente det var overveiende sannsynlig at den av selgerne som hadde sittet i styret, hadde vært kjent med innholdet i Bevaravtalen. Det ble vedlagt kopi av e-postkorrespondanse i styret angående dette og anført at organisering av vedlikehold var så å si hovedoppgaven til styret i borettslaget. Følgelig måtte det være overveiende sannsynlig at styret hadde snakket om innholdet i denne etter at rapporten ble mottatt i 2010. Det ble også pekt på at styret var lite, fem medlemmer og to varamedlemmer. Kjøperne viste til opplysningene i informasjonsskrivet fra mars 2011 og uttalelsen fra naboer om at det var kjent at det var behov for oppgraderinger. De opprettholdt derfor at det forelå mangel etter avhl. § 3-7. Det ble også fastholdt at eiendommen var i vesentlig dårligere stand og de viste til at utbedringskostnadene utgjorde 14,5 % av kjøpesummen.

Kjøperne sendte inn en kommentar fra et styremedlem som bekreftet at Bevaravtalen og behovet for oppgradering av rørsystemet ble diskutert på flere styremøter som selger hadde deltatt på. Kjøperne mente derfor at det ikke var noen rimelig grunn til at selger ikke skulle være kjent med innholdet i Bevaravtalen.

Selskapet fastholdt sitt standpunkt og viste til en e-post fra selgerne hvor de kommenterte påstandene fra kjøpers advokat. Fra e-posten gjengis:

Det framholdes at (selger) skal ha hatt kjennskap til innholdet i Bevar-avtalen, fra verv som styremedlem. Dette er vi uenige i, av følgende grunner:

- Hun hadde ikke vedlikehold som sitt ansvarsområde i styret og jobbet ikke med disse sakene. Hun jobbet med leiekontrakt næringslokale, søppeltaxi og andre mindre oppgaver.
- Hun deltok dermed ikke i detaljerte diskusjoner om rehabilitering av WS og kjente ikke til anslåtte omfang av tiltak eller konklusjonene fra rapporten.
- Det kan ha blitt diskutert aspekter av Bevar-avtalen i plenum med (selger) til stede, men ikke på et detaljert nivå, og hun deltok ikke aktivt i disse diskusjonene.
- Bevar-avtalen og spesielt oppfølging av USBL og andre på befaringer og diskusjoner ble hovedsakelig håndtert av (styremedlem) og styreleder i tidlig fase (inngåelse). Senere hadde N et hovedansvar i gjennomføring sammen med ny styreleder.
- Selger deltok ofte kun i deler av styremøter og måtte flere ganger melde avbud, på grunn av arbeid med doktorgradsavslutning.
- Til slutt er det verdt å påpeke at vanlig praksis i styrearbeid er å føre referater som godkjennes (evt. med endringer) og underskrives på neste møte, for å ha innsikt i hva hvert styremedlem bidrar med. Det synes ikke å ha blitt dokumentert her.

Det framholdes at jeg skal ha hatt kjennskap til innholdet i Bevar-avtalen, basert på diskusjoner som skjedde i bakgården. Dette er vi også uenige i:

- Jeg kjente kun til at det fantes en vedlikeholdsplan / Bevar-avtale og ikke de anbefalte tiltakene, omfanget eller konklusjoner i rapporten.
- Jeg var videre klar over at enhver bygård i denne alder har et kontinuerlig vedlikeholdsbehov, men ikke noe konkret om behovene for WS-rehabilitering. Slike vedlikeholdsbehov er ofte gjenstand for diskusjon blant beboere og i styret; også i dette borettslaget var det tilfelle.
- Jeg visste videre om at befaringer ble gjennomført for å undersøke reelle omfang og behov for rehabilitering, men vi deltok ikke selv på slik leilighetsbefaring og fikk ikke noen konklusjoner fra disse.
- Fra diskusjoner i bakgården (jeg deltok her, men husker ikke spesifikt innhold i praten) kan det ha kommet oppfatninger fra beboere etter befaringene. Det er likevel bare prat og spekulasjoner som ikke er underbygget av fakta på dette tidspunkt.
- (Fra styreleders forklaring: "...selv i august 2011 var det ikke klarhet i omfang og kostnad.")
- (Fra tidligere brev fra Finansklagenemnda 04-Apr-2013 (annen sak): "...det er etter nemdas syn ikke unaturlig med diskusjoner om vedlikehold. Slike diskusjoner kan ikke i seg selv utløse opplysningsplikt")

Kjøperne viste til e-posten fra selgerne og mente at det var grunn til selger hadde fått opplysninger om hvilke tiltak som var nødvendige og hva det ville koste. De opprettholdt også at selger måtte ha større grad av kjennskap enn de innrømmet og viste til at Bevaravtalen forelå allerede i desember 2010 og de estimerte kostnadsrammene fremgikk svært klart av denne.

Selskapet fastholdt sitt standpunkt om at selger ikke hadde kjennskap til forholdene.

Finansklagenemnda Eierskifte bes ta stilling om det foreligger mangler etter avhendingsloven. Det bes videre om at nemnda tar stilling til størrelsen på et eventuelt prisavslag.

Tidligere uttalelse:

2012-537