

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-435

25.7.2017

Protector Forsikring ASA

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

Kostnader til fasaderehabilitering — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Kristiansand ble solgt "som den er" for kr 5,25 mill. ved kontrakt datert 15.3.16. I prospektet var det opplyst at det pågikk utskiftning av fasaden på bygget, og at det p.t. ikke var avklart om det ville bli behov for ytterligere innbetalinger fra sameierne. Før overtakelsen fikk kjøper kjennskap til at kostnadene til utbedring av fasaden ville bli om lag dobbelt så stor som først antatt. På den bakgrunn reklamerte kjøper til selskapet under henvisning til at det forelå opplysningssvikt som ga grunnlag for mangelsansvar for selger. Selskapet avviste ansvar og viste til opplysningene i prospektet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 87.702, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers krav om prisavslag grunnet opplysningssvikt knyttet til kostnader til fasaderehabilitering er dekningsmessig under selger eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Det pågår utskiftning av alle fasadeplater på byggene i H Brygge. (Se vedlegg til årsmøteprotokoll av 04.02.2015)

Selger har betalt inn sine andeler til sameiet (...) Det er p.t. ikke avklart om det vil bli behov for ytterligere innbetalinger fra den enkelte sameier. Dersom det kommer pålegg om dette, vil en kjøper være ansvarlig for å dekke ytterligere andel knyttet til denne leiligheten.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen som kunne medføre økt husleie/økte fellesutgifter, men i kommentarfeltet ble det bemerket:

Vet kun om oppgradering av fasade/engangsbeløp for hver enkelt snr.

I årsberetningen for 2015, datert 14.1.16, fremgikk at prosjektet med fasaderehabilitering hadde vært forventet ferdigstilt i 2016 med en kostnadsramme på kr 20 mill. Oppdaterte prognoser viste imidlertid at arbeidet først ville bli ferdig i 2017 til en total kostnad på ca. kr 30 mill. Det fremgikk i den forbindelse at:

Om sameiet skal investere ut over beløpet på kr 20 000 000 vil bli en beslutning som tas på ekstraordinært sameiermøte høsten 2016.

Den 15.3.16 ble eiendommen solgt "som den er" for kr 5,25 mill.

På ekstraordinært sameiermøte den 18.8.16 ble det vedtatt at sameiet skulle ferdiggjøre prosjektet med fasaderehabiliteringen til en beregnet samlet tilleggs kostnad på kr 20 mill. Det ble

vedtatt at kostnadene skulle fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk og med første innbetaling den 1.11.16.

Overtakelse av boligen fant sted den 28.10.16.

Kjøper har anført at det foreligger en opplysningssvikt hos selger knyttet til utgifter til fasaderehabiliteringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble i den forbindelse anført at selger allerede ved mottak av årsberetningen for 2015, datert 14.1.16, var klar over at innbetalingene som var gjort ikke var tilstrekkelige til å dekke de fulle utgiftene til fasadeprosjektet. Det ble fremsatt krav om prisavslag lik størrelsen på innbetalingen til sameiet på kr 87.702.

Selskapet avviste kravet, og viste i hovedsak til at kjøper fikk informasjon om usikkerheten omkring kostnader til rehabilitering av fasade, samt at det på salgstidspunktet ikke var avklart om ytterligere utgifter ville bli pålagt den enkelte seksjon.

Sekretariatets konklusjon: Sekretariatet for Finansklagenemnda vurderte kjøpers klage, og ga selskapet medhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter bestemmelsene foreligger en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger som er gitt av selger eller i salgsdokumentasjonen. Det er videre et vilkår for at det skal foreligge en mangel, at en kan gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. Nemnda bemerker at det er kjøperen som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forholdene ved eiendommen.

Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Det synes å være på det rene at det før avtaleinngåelsen i mars forelå prognoser for at prosjektet ville bli dyrere enn først ventet. Slik vi leser årsberetningen var det imidlertid ikke tatt en beslutning om man skulle gjøre den ekstra investeringen. Det var således, etter vår mening, ikke *avklart* om det ville påløpe ekstra kostnader for de enkelte sameierne. Denne usikkerhet omkring mulig fremtidige innbetalinger er kommunisert tydelig i salgsdokumentasjonen.

Først på sameiermøtet i august 2016 ble det vedtatt at investeringen skulle gjøres, og at dette skulle gjøres ved ekstra innbetalinger fra sameierne. Dette var som kjent etter kontraktsinngåelsen.

På bakgrunn av ovenstående kan vi ikke se at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om utgifter til fasaderehabilitering i forbindelse med salget.

Vi kan således ikke se at det foreligger mangelsansvar for selskapet på grunnlag av avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda viser til sekretariatets drøftelse, som også er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda bemerker for ordens skyld at den forstår faktum slik at årsberetningen for 2015, datert 14.1.16, ikke var vedlagt salgsprospektet selv om dette er utarbeidet etter januar 2016. Det hadde vært en fordel om det i salgsprospektet også var opplyst om nevnte årsberetning og hva som der fremkom om fasaderehabiliteringen. Men på bakgrunn av den informasjonen som faktisk var gitt i salgsprospektet med vedlegg, hvor det klart kom frem at det heftet usikkerhet ved omfanget av kostnadene til fasaderehabiliteringen, kan nemnda uansett ikke se at dette forholdet kan ha virket inn på avtalen som ble inngått.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Paal Bjønness (forbrukerrepresentant) og Ingebjørg Kiil (forbrukerrepresentant).