

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-149

27.2.2018

AmTrust Europe Limited

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

Manglende opplysning om vedlikeholdsbehov i borettslag — økt fellesgjeld — avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En borettslagsleilighet fra 1946 i Oslo ble solgt "som den er" ved kontrakt datert 8.12.16 for kr 3,8 mill., samt andel av fellesgjeld på kr 206.361. Selger ble representert av fullmektig ved salget. I prospektet ble det opplyst om budsjetterte vedlikeholdskostnader, men at endelig vedlikeholdsbehov først ville bli avklart etter en fagkyndigvurdering. Etter overtakelsen forelå fagkyndigrapporten som viste at vedlikeholdskostnadene ble lang større enn budsjettert. Dette medførte at leilighetens påheftede fellesgjeld økte betraktelig og den månedlige husleien økte med ca. 34 %. Kjøper anførte at det var tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om at vedlikeholdsbehovet ble større enn budsjettert og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste mangelsansvar, og viste til at forholdet var tilstrekkelig opplyst og at det ikke forelå en opplysningssvikt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 562.714, samt krav om forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av økt fellesgjeld og månedlige felleskostnader, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en borettslagsleilighet oppført i 1946.

I prospektet ble det opplyst følgende om felleskostnadene:

KR 3773,- pr. mnd. som inkl. kommunale avgifter, felles forsikring, varmt vann, vaktmestertjenester, kabel-TV, trappevask, vaskeri. Fordeling: Felleskostnader 3.222,- Balkongtillegg 551,- Kjente fremtidige endringer, kr 3.999,- per mnd.

Under punktet "*vedlikehold/tilstand*" i prospektet var det opplyst:

Under posten drift og vedlikehold i brl. Det er beregnet kr 16.000.000,- til større vedlikehold. Til dette har styret følgende kommentarer: Fordi vårt borettslag er gammelt, vil det bygningsmessige vedlikeholdet øke for hvert år. For å komme ajour/forebygge forfall av bygningsmassen ønsker styret å komme i gang med vedlikeholdsoppgavene som varslet i utdelt rundskriv oktober 2015. Etter at denne infoen ble sendt ut, har det blitt avdekket ytterlige vedlikeholdsoppgaver som må tas tak i. Da styret ikke innehar byggeteknisk kompetanse vil det bli innleid et konsulentfirma. De kan fortelle oss hvilke utfordringer vi står ovenfor og i hvilken rekkefølge man bør ta de ulike oppgavene, i tillegg til å gi oss et kostnadsestimat. Styret forholder seg til et vedlikeholdsbudsjett på 20 millioner, hvor av 4 er egenkapital, 16 millioner er lånt beløp.

På spørsmål i selgers egenerklæringsskjema om kjennskap til "*vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?*" var det krysset av "ja" og bemerket:

7 % økning av husleie fra 1/1-2017

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 8.12.16. Kjøpesum var kr 3.800.000, med tillegg av fellesgjeld på kr 206.361. Boligen ble solgt ved fullmektig. Overtakelse fant sted den 22.12.16.

Kjøper mottok den 3.2.17 e-post fra styret om at de hadde mottatt foreløpig fagkyndigrapport fra OBOS Prosjekt ang. vedlikeholdsbehov. På spørsmål fra kjøper om det var planlagt ytterligere endringer i felleskostnadene, opplyste styret i e-post av 4.2.17 følgende:

Angående husleien, man må nok forvente en husleieøkning med bakgrunn i det omfattende vedlikeholdes behovet som er avdekket og som må gjennomføres. Nevner kort, vannlekkasje på alle tak inn på loft, undertak, alle piper må ordnes, skade på fasadene, fukt inn i kjeller etc. Det vil bli en gitt nærmere informasjon hvorfor dette må gjøres og konsekvens for husleien på den ekstraordinære generalforsamlingen.

I senere e-post den 5.2.17 opplyste styret at:

Dette omfattende vedlikeholdsbehovet ble avdekket i 2015/2016. Det er blitt sendt informasjon samt avholdt beboer møte rundt dette. Den / de du kjøpte leiligheten av hadde denne informasjonen.

Kjøper fikk den 6.2.17 oversendt diverse informasjonsskriv fra styret som var sendt ut i selgers eiertid, blant annet interne nyhetsbrev kalt "*Nytt fra styret*" og referat fra et beboermøte avholdt 13.9.16. I nyhetsbrev fra mars 2016 var det bl.a. opplyst:

TILSTANDSVURDERING AV BYGNINGSMASSEN

Som tidligere nevnt har styret avdekket manglende og nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Da styret ikke innehar den byggetekniske kompetansen har vi engasjert et eksternt firma til å foreta tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan. De vil sette i gang arbeidet med dette så raskt som mulig.

I nyhetsbrev fra juni 2016 var det bl.a. opplyst:

RAPPORT FRA OBOS Prosjekt om tilstanden til borettslaget/vedlikehold

Styret har mottatt rapporten fra OBOS prosjekt som sier noe om vedlikeholdsbehovet/oppgraderingen som er nødvendig for borettslaget vårt. Styret har som mål å avholde et beboermøte i september/oktober hvor denne rapporten vil bli presentert, samt at vi vil legge frem en framdriftsplan.

I referatet fra beboermøtet den 13.9.16 fremgikk:

På Generalforsamlingen ble det informert om at styret hadde engasjert OBOS til å foreta en gjennomgang av vedlikeholdslepet i borettslaget. Den rapporten er nå mottatt og den sier noe om hvilke oppgaver dette styret bør ha fokus på. På dette beboermøte vektla styret de vedlikeholdsoppgavene som går på piper, tak og fasader. Mye av dette er så dårlig vedlikeholdt at borettslaget må få undersøkt problemene nærmere ved å inkludere fagfolk.

Eksempler på problemene:

- Murstein fra pipene løsner over tak. Pga vannlekkasje langs pipene begynner mange av pipene å smuldre opp. Takpapp som burde ha vært opp langs pipen, er dyttet ned, og vann har da kommet inn på undertak, loftgulv og takbjelker. For å avdekke omfanget må man opp på taket og ta av takstein. På mange blokker ser man at det er feil/skade på fasaden. Det vi vet, skyldes det pr nå fuktighet som kommer inn i fasaden, feil montering etc.

Hva skjer nå fremover?

Som en følge av den mottatte rapporten, har styret videre engasjert OBOS til å leie inn godkjente firmaer som fysisk tar nærmere undersøkelser av pipene, tak og fasadene. Når disse undersøkelsene er klare, vil styret motta en rapport som sier faktisk hvor stort eller lite vedlikehold det er på disse områdene. Totalt fortalte rapporten oss at det vil koste rundt 20 millioner å rette opp forefallent vedlikehold, men da var tak, piper og fasader ikke tatt med. Kostnaden på dette vil være på toppen av de 20 millionene. Dette vil komme frem i egen rapport med estimert kostnad på tak, piper og fasade.

Styret informerte om hvilke tanker de har gjort seg rundt de forslag som er nevnt i rapporten. Styret ønsker å pusse opp alle blokker innvendig og utvendig i løpet av noen få år. Gjør vi dette riktig nå, vil det holde i mange 10 år med normal vedlikehold.

Det kostnadsestimatet som ble nevnt på siste generalforsamling på ca 20 millioner blir for lite ut i fra det vi vet i dag. Hva den totale estimerte vedlikeholdskostnaden er, vet vi ikke før endelige rapporter blir lagt frem av OBOS. For å møte den kommende kostnaden for vedlikehold, må vi øke inntektene, dvs. husleien. Styret la frem 3 mulige løsninger:

- 1 - Ingen økning for vedlikeholdet startet, det må da forventes en kraftig økning
- 2 - Øke husleien med 4 % 01.01.017 og 4 % 01.06.2017
- 3 - Øke husleien med 7 % fra 01.01.2017

Styret oppfattet at flertallet var for å sette opp husleien så fort som mulig (fra 01.01.2017) for å starte å spare i forkant. Styret vil medio november ta den endelige beslutning til husleieøkningen, som vil bli formidlet ut.

I nyhetsbrev fra desember 2016 ble det opplyst at:

TIDLIGERE NEVNT VEDLIKEHOLDSPPGAVER PÅ TAK/VEGGER/PIPER - HVA SKJER?

Grunnundersøkelsen er ferdig. Vi venter på å få den endelige rapporten som sier noe om hvor stort eller lite vedlikeholdsbehovet er. Vi håper å få denne rapporten før nyttår. Styret har og tatt frem utomhusplanen som ble vedtatt gjennomført på generalforsamlingen i år 2000. Denne vil bli oppdatert til dagens nivå og behov. Vi har som mål at det skal avholdes et beboermøte/ ekstraordinær generalforsamling i starten av 2017. På dette møtet må det besluttet hvor mye vedlikehold man skal gjennomføre på blokkene i borettslaget.

DRENERING RUNDT BLOKKER

Det vil i 2017 bli drenert rundt den siste blokken som gjenstår i M. veien 8–10. I tillegg har vi fått beskjed om at det muligens er feil ved dreneringen rundt M. veien 14-16. Vi ser på hva som kan være mulige feil og får rettet dette opp. I M. 2–4 er det oppdaget en gjennomgående sprekk i grunnmuren. Dette vil man også se på/ordne i samme arbeidsprosjekt.

Det fremgikk av nyhetsbrev fra januar 2017 at:

Styret har nå mottatt vedlikeholds rapporten. Den avdekket dessverre store og nødvendige vedlikeholdssoppgaver som Styret forventet. Dette går på reparasjon av alle piper (piper kan være brannfarlige), legge om alle tak (vann inn på tak, dårlig underlagspapp mm), bytte samtlige fasader (vann / frostspreng i fasadene), bytte vinduer i leiligheter som ikke ble byttet sist. Bytte vinduer på loft og kjeller. Drenerer rundt alle blokkene pga. fukt gjennomslag. Dette arbeidet krever store investeringer og styret har fått en ESTIMAT på kr 150 millioner for å rette opp alle avvik. Dette går både på blokkene og uteområde. Dette betyr at husleien må forventes å øke fremover. Hvor stor vet vi ikke enda, men vi ser allerede nå behovet for en husleie økning fra juni 2017 på ca. 20 %.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i borettslaget den 22.5.17. I innkallingen datert 9.5.17 ble endelig rapport fra OBOS fremlagt. Ifølge kjøper ble det besluttet å gjennomføre tiltakene beskrevet i rapport og at dette bl.a. skulle finansieres ved et låneopptak på kr 139.000.000. Ifølge rapport inkluderte dette innvendige og utvendige arbeider ved piper, omlegging av tak, ny ventilert fasade, utskiftning av vinduer, utbedring av grunnmur og drenering, og oppgradering av utemiljø.

Ifølge kjøper økte husleien fra 1.7.17 med 20 % og den ville øke frem til september 2018. Den totale husleieøkningen ville utgjøre ca. 34 %. Andelens påheftede fellesgjeld ville øke med kr 562.714 fra opprinnelig nivå på salgstidspunktet.

Megler har opplyst at han ikke hadde fått oversendt interne nyhetsbrev eller referatet fra beboermøtet fra forretningsfører. Selgers fullmektig har opplyst at *"vi har ingen annen informasjon å gi enn det som står i salgsoppgaven"*.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger og megler hadde tilbakeholdt opplysninger om vedlikeholdsbehovet, økning i fellesgjeld og månedlige felleskostnader. Videre har kjøper anført at avviket var så stort og upåregnelig at lovens vesentlighetsvilkår er oppfylt. Kjøper har fremsatt krav på kr 562.714 som tilsvarte økt fellesgjeld som følge av utbedringsarbeidene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har avvist kravet. Det ble i hovedsak vist til at hverken selger eller megler hadde tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at opplysningene i salgsoppgaven tilsa at kjøper uansett hadde overtatt risikoen for de økte kostnadene, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN-2017-435. Ved vurderingen etter avhl. § 3-7, bemerket sekretariatet at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at hverken selger, fullmektigen eller megler hadde eller måtte ha hatt ytterligere opplysninger om vedlikeholdsbehovet enn hva som var opplyst i salgsoppgaven. I mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum ble det bl.a. vektlagt at kjøper hadde fått opplyst om et uavklart utbedringsbehov som ville bero på en senere fagkyndigvurdering og bygningsdelenes alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, og etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning om boligen. Det er i nemndspraksis forutsatt at det må foreligge konkrete holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt. Bevisbyrden tilligger kjøperen. For begge bestemmelsene er det videre et vilkår for at mangel skal foreligge, at den manglende eller uriktige opplysningen må ha vært egnet til å virke inn på avtalen.

I salgsdokumentasjonen var det vist til at borettslaget er gammelt, og at det bygningsmessige vedlikeholdet vil øke for hvert år. Videre var det opplyst at det var avdekket ytterligere vedlikeholdsoppgaver som må tas tak i, og at det ville bli innleid et konsulentfirma for å vurdere vedlikeholdsbehovet, anbefale i hvilken rekkefølge de nødvendige tiltakene burde iverksettes og gi et kostnadsestimat. Det fremgår at *"styret forholder seg til et vedlikeholdsbudsjett på 20 millioner"*. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at husleien ville øke med 7 % fra 1.1.17. Salgskontrakten ble i foreliggende sak inngått 8.12.16, og boligen ble overtatt 22.12.16.

Ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter enten avhl. §§ 3-7 eller 3-8, må det ses hen til hva som på salgstidspunktet rent faktisk var besluttet vedrørende vedlikeholdstiltakene i borettslaget samt i tilfelle hva selger, dennes fullmektig eller megler kjente eller måtte kjenne til om dette.

I informasjonsbrev fra styret i mars 2016 redegjøres det for at det er et vedlikeholdsbehov i borettslaget, og at det er en problemstilling når de enkelte tiltakene skal iverksettes. I informasjonsbrev fra styret i september 2016 er det redegjort for at OBOS har utarbeidet en rapport om vedlikeholdsbehovet i borettslaget, og at det vil bli avholdt et beboermøte i september/oktober samme år hvor rapporten presenteres sammen med en fremdriftsplan. I referatet fra dette beboermøtet fremgår det at styret, på bakgrunn av OBOS-rapporten, hadde engasjert OBOS for å leie inn ulike faglærte firma som skulle gi en nærmere vurdering av vedlikeholdsbehovet og kostnadsnivået. Videre heter det i referatet:

Det kostnadsestimatet som ble nevnt på siste generalforsamling på ca 20 millioner blir for lite ut i fra det vi vet i dag. Hva den totale estimerte vedlikeholdskostnaden er, vet vi ikke før endelige rapporter blir lagt frem av Obos. For å møte den kommende kostnaden for vedlikehold, må vi øke inntektene, dvs. husleien.

Det var angitt tre ulike alternativ for å øke husleien. Ett av alternativene var å øke husleien med 7 % fra 1.1.17, som samsvarer med opplysningen i egenerklæringsskjemaet. Av referatet fremgår det videre at det vil bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling før de ulike vedlikeholdsoppgavene blir iverksatt, og da vil det også bli fremlagt en oversikt over kostnadsbildet.

I informasjonsbrevet fra styret i desember 2016 heter det at styret fortsatt venter på den endelige rapporten *"som sier noe om hvor stort eller lite vedlikeholdsbehovet er"*. Det ble innkalt til en ekstraordinær generalforsamling i mai 2017, *"med avstemning om vedtak på rehabilitering av piper, tak og fasade med mer i borettslaget"*. Det ble på den ekstraordinære generalforsamlingen besluttet å starte vedlikeholdsarbeidet, og som en følge av dette øke husleien med 20 % fra 1.7.17.

Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at det først i løpet av første halvdel av 2017 ble endelig avklart hvilket vedlikeholdsbehov som rent faktisk forelå i borettslaget samt når de enkelte vedlikeholdstiltakene skulle iverksettes. Frem til dette tidspunktet heftet det, slik nemnda ser det, usikkerhet ved omfanget av vedlikeholdsbehovet, når vedlikeholdstiltakene skulle iverksettes, samt størrelsen på kostnadene. I lys av dette og den informasjonen som ble gitt i salgsdokumentasjonen om blant annet usikkerheten ved omfanget av vedlikeholdsbehovet, jf. over, kan ikke nemnda se at det er gitt verken uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget. Nemnda finner følgelig at det ikke foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, da boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva som var påregnelig for kjøper. Vesentlighetsvurderingen har både en kvantitativ og kvalitativ side, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. HR-2017-1073-A med videre henvisninger.

Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og fra sekretariatets avgjørelse siteres:

Sekretariatet finner grunn til å fremheve at det under punktet "vedlikehold/tilstand" i salgsoppgaven opplyses at borettslaget har budsjettert med kr 20.000.000 til vedlikeholdsarbeider. Videre fremgår det at "Da styret ikke innehar byggeteknisk kompetanse vil det bli innleid et konsulentfirma. De kan fortelle oss hvilke utfordringer vi står ovenfor og i hvilke rekkefølge man bør ta de ulike oppgavene, i tillegg gi oss et kostnadsestimat". Ved salget ble det følgelig opplyst om et uavklart utbedringsbehov som ville bero på en senere vurdering fra fagkyndige. Kjøper måtte dermed ta høyde for at kostnadene kunne bli langt større enn hva styret selv hadde budsjettert. Bygningsdelene som må utbedres er i all hovedsak fra byggeår, og vedlikehold og utskiftninger vil dermed anses påregnelig.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder da det også er dekkende for nemndas syn. Det vises videre til at beslutningen om å iverksette vedlikeholdsarbeidene ble tatt etter at kjøpekontrakten var signert og leiligheten var overdratt til kjøper. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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),

*Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og
Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).*