

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-176

12.3.2018

AmTrust Europe Limited

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

Forestående kostnader til rehabilitering av røropplegg i aksjelag — eldre bygning — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En aksjeleilighet i bygård fra 1931 i Oslo, ble solgt "som den er" for kr 4 600 000 ved kontrakt datert 18.10.16, og overtakelse den 1.12.16. Etter overtakelsen ble kjøper gjort kjent med at det skulle foretas rehabilitering av soil- og vannrør samt våtrom med behov for låneopptak og økte fellesutgifter. Endelig vedtak ble fattet ved ekstraordinær generalforsamling i januar 2017. Kjøper anførte at selger måtte ha kunnskap om tilstanden til røropplegget og medfølgende kostnader, bl.a. ut fra sin tidligere posisjon som styreleder i aksjelaget. Selskapet avviste kravet, og viste til at ingenting ble besluttet eller avklart mens selger var styreleder, og at kostnader til rehabilitering av røranlegget uansett var påregnelig for kjøper. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 278 951, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av rehabilitering av felles røranlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Leiligheten er en aksjelagsleilighet i Oslo i bygård fra 1931. Det ble oppgitt i salgsoppgaven at felleskostnader inkl. renter og avdrag var på kr 3 547 pr. måned, og at fellesgjelden var kr 82 214.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst:

Gamle bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage på visuell befaring. Dette gjelder spesielt drenering, vann/ avløpsledninger og isolasjon i gulv, vegger og tak.

Badet var opplyst å være fra 2002, med nyere fliser i dusjsone, lagt flis på flis av selger i 2014. VVS-installasjoner ble vurdert til TG 2.

Selger fylte ut egenerklæringsskjemaet den 29.9.16, hvor selger svarte "nei" på følgende spørsmål:

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

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. ved budaksept den 12.10.16 og kontrakt datert 18.10.16. Boligen ble overtatt av kjøper den 1.12.16.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at aksjelaget skulle foreta rehabilitering av røranlegg og våtrom. Felleskostnadene økte med virkning fra mars 2017 til kr 4 150, og deretter til kr 4 773 fra 1.1.18. Fellesgjelden økte med kr 278 951 som en følge av aksjelagets låneopptak.

En av selgerne hadde vært styreleder fra generalforsamlingen i mai 2015 til generalforsamlingen i mai 2016, og han hadde vært styremedlem før denne perioden.

Kjøper fremla dokumentasjon fra selgers eiertid, og i årsberetningen for 2014 fremgikk det bl.a. at styret fortsatte å spare penger til utbedring av soil- og vannrør. I styrets årsberetning fra 2015 fremgikk det ikke noe direkte om røranlegget, men det ble opplyst at styret hadde fulgt opp diverse vannskader. I "vedlikeholdsnøkkel" fra OBOS Prosjekt datert 6.5.15 ble det konkludert med at VVS-anlegget bar preg av stor aldersslitasje, og at rørene hadde passert forventet levetid. Styret ble anbefalt å kartlegge behovet og mulige tiltak for å ivareta vedlikeholdsansvaret ved å utarbeide forprosjekt for rør og våtrom i 2015, og iverksette nødvendige tiltak i 2016. Rapporten ga et estimat per enhet på i underkant av kr 200 000 for en komplett utskiftning av alle vann- og avløpsrør og oppgradering av våtrom.

Ifølge styreleder, ble det den 19.6.16 lagt ut følgende melding på aksjelagets Facebook-side:

19.6.2016 OPPUSSING AV BAD

Torsdag 16.juni ble det gjort undersøkelser av rørene i blokka. Endelig rapport på tilstand vil foreligge i aug/sep.

Det er mulig at vann- og avløpsrør må byttes. Styret anbefaler derfor beboere å vente med å pusse opp bad til rapporten foreligger.

Ifølge styrelederen skal melding, tilsvarende et nytt informasjonsskriv på felles inngangsdør i oktober/november, ha blitt lagt ut på Facebook den 5.10.16. Informasjonsskrivet på døra var udatert og lød for ett av punktene:

Utskiftning av soil- og vannrør. Styret har mottatt rapport fra OBOS prosjekt som sier at rørene har utløpt sin levetid og må skiftes. Dette vil øke felleskostnader, som meldt. Avgjørelsen er basert på befaring og profesjonell fagvurdering. Vi har noen alternativer som skal vurderes. Møt opp til informasjonsmøte mandag 5. desember (...).

Selger forklarte til selskapet at informasjonsbrev om at rørene skulle byttes ut ble sendt ut etter at leilighetene var solgt og etter kontraktsmøtet, og at de ble kjent med dette rett før overtakelsen. Det ble anført at ingenting var avklart på tidspunktet en av selgerne var styreleder, og at prosjektet ble avklart og besluttet etter at han gikk av som styreleder i mai 2016.

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at selger ut ifra sin tidligere posisjon i styret, og på bakgrunn av vedlikeholdsnøkkel, møteprotokoller og informasjon til beboerne, måtte ha vært kjent med den forestående økningen i fellesgjelden. Videre var opplysningene om størrelsen på fellesgjeld og -kostnader, samt selgers svar i egenerklæringsskjemaet uriktige.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende økningen i fellesgjeld som var beregnet til kr 278 951, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhendingslova, og har bl.a. vist til at selger ikke lengre satt i styret da det ble besluttet å øke fellesutgiftene, og at fellesskrivet med informasjon først ble slått opp etter avtaletidspunktet. Videre anførte selskapet at et eventuelt brudd på selgers opplysningsplikt ikke hadde virket inn på avtalen, og viste til at det på bakgrunn av bygningens alder måtte være påregnelig for kjøper med kostnader til oppgradering av røranlegget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel på grunn av opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda behandler først spørsmålet om selger har gitt uriktige opplysninger om forhold ved boligen. Det er på det rene at opplysningen om felleskostnader på kr 3 547 pr. måned ikke var

uriktig på salgstidspunktet. Nemnda finner ikke at det er dokumentert at selger ved salget var kjent med konkrete vedtak eller forslag til vedtak som ville medføre økte fellesutgifter/fellesgjeld, og det kan ikke legges til grunn at han ga en uriktig opplysning da han svarte *"Nei"* på spørsmål om dette i egenerklæringsskjemaet. Nemnda konkluderer etter dette med at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet blir derfor om forholdet rammes av bestemmelsen om tilbakeholdte opplysninger, jf. avhl § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger har unnlatt å opplyse om en omstendighet ved boligen som han kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om. Det er et vilkår at den tilbakeholdte opplysningen ville ha innvirket på salgsavtalen. I dette tilfellet var en av selgerne styreleder i perioden mai 2015 til mai 2016, og han var før dette styremedlem. Det må derfor kunne legges til grunn at han hadde meget god kjennskap til utbedringsprosjektets status frem til generalforsamlingen i mai 2016. "Vedlikeholdsnøkkel" fra OBOS Prosjekt med utskriftsdato 6.5.15 tilsa at selger måtte kjenne til at rørene hadde passert forventet levetid og at de bar preg av slitasje, og det må ha fremstått som sannsynlig at konklusjonen på behandlingen av saken ville bli at utbedringstiltak ble iverksatt. På generalforsamlingen i aksjelaget i mai 2016 ble det ifølge den nye styreformannen forklart at *"forprosjektet var bestilt og hvis noe skulle skiftes, måtte felleskostnadene økes."* Styret informerte på Facebook-siden den 19.6.16 følgende om saken: *"Det er mulig at vann- og avløpsrør må byttes. Styret anbefaler derfor beboerne å vente med å pusse opp bad til rapporten foreligger."*

Nemnda er etter en samlet vurdering kommet til at selgeren på salgstidspunktet måtte forstå at behandlingen av saken i aksjelaget var kommet til et stadium hvor muligheten for at røropplegget ville bli besluttet utbedret, var så nærliggende at kjøper ville ha en berettiget forventning om å få dette opplyst, og det foreligger da etter nemndas mening en mangel etter avhl. § 3-7.

Siden bygården var fra 1931 og det ikke var opplyst at det siden var gjort noe med soil- eller vannrør, har det vært anført at kjøper — uavhengig av aksjelagets behandling som var i gang — måtte forvente at det innen relativt kort tid ville kunne påløpe utbedringskostnader av et tilsvarende omfang som det som her skjedde. Nemnda er enig i denne vurderingen. Nemnda kan imidlertid ikke se at en slik betraktning kan slå igjennom overfor den plikt nemnda mener at selger i dette tilfellet hadde til å opplyse om forprosjektet og den konkrete behandling av saken i aksjelaget.

Selger har bevisbyrden for at den mangelfulle opplysningen ikke har hatt betydning for innholdet av salgsavtalen. Nemnda kan ikke se at denne bevisbyrden her er oppfylt. Arbeidet med saken i aksjelagets organer hadde kjøper i dette tilfellet et berettiget behov for å bli gjort kjent med, nettopp fordi dette kunne ha betydning for den avtale som skulle inngås. Denne betraktning gjelder også et tilfelle som det foreliggende, hvor boligdelens alder tilsier at en utbedring i alle tilfelle var påregnelig innen forholdsvis kort tid.

Prisavslaget for mangelen utmåles etter avhl. § 4-12 andre ledd på grunnlag av de relevante utbedringskostnadene. I dette tilfellet har disse vært ansett å tilsvare økningen i kjøpers andel av fellesgjelden. Denne økningen utgjør kr 278 951. Når utbedringen medfører standardheving eller forlenget levetid for den aktuelle bygningsdelen gjøres det fradrag i prisavslaget. Denne saken gjelder en bolig fra 1931, og det er — som tidligere fremholdt — på det rene at kjøper uansett måtte vært forberedt på at det innen relativt kort tid ville bli behov for omfattende utbedringer. Nemnda fastsetter prisavslaget skjønnsmessig til mellom 20 og 25 % av den økte andelen av fellesgjelden, og tilkjenner kjøper kr 60 000 i prisavslag, samt forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).