

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-130

15.2.2019

Protector Forsikring ASA

WA - Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Renovert baderom – vedtatt rørfornyning i borettslaget – avhl. § 3-7.

En leilighet i Bergen oppført i 1959 ble solgt som den er for kr 2,675 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.8.18. Før salget ble det opplyst at badet i boligen var renovert i 2015, men at det var planlagt rørfornyning i borettslaget. Kjøper fikk vite etter overtakelsen at alle badene i borettslaget skulle renoveres som følge av rørfornyningen. Kjøper fremsatte krav til selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste ansvar og viste til at kjøper hadde blitt opplyst om forholdet i forkant av salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har krevd dekket ca. kr 40 000 for å oppgradere badet til samme standard som på kjøpstidspunktet, pluss leie av bolig i to måneder på totalt kr 21 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av manglende opplysning om renovering av baderom, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en 3-roms leilighet i Bergen oppført i 1959.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen er betydelig renovert i nyere tid og innvendig holder leiligheten en meget god standard med blant annet følgende kvaliteter:

...

Nytt bad fra 2015

...

Badet ble renovert i 2015 og fikk da lagt opp nye rør-i-rør, ny sluk, fliser, varmekabler og stoppekran

Under punktet "*informasjon om borettslaget*" fremgikk:

Planlagte påkostninger: Det er vedtatt rørfornyning i borettslaget. Dette vil medføre en økning i fellekostnadene på kr 539,- i 2019 og kr 482,- i 2020. Økningen er basert på at boligene påvirket av rørfornyning også får nytt bad.

I eierskifterapporten som forelå ved salget fremgikk følgende:

"Rør i rør" vannforsyning og synlige avløpsrør i plast.

- Ikke funnet lekkasjer på befaringsdagen.

...

VVS anlegg er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Om badet, ble følgende opplyst i eierskifterapporten:

Vegg- og gulvflatene er belagt med flis.

...

Målt ca 40mm høyde fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ellers godt lokalt fall til sluk.

...

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås.

- Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

...

Arbeid er utført av eiers far som er murer/fliselegger. Eier kan skaffe dokumentasjon på utført arbeid.

Dokumentasjon er dog ikke fremvist på befaringsdagen.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger gitt følgende opplysninger:

Bad er totalrenovert i 2015. Rør i rør, ny sluk, varmekabler, fliser vegger/gulv, downlights i tak, ny varmtvannsbereder, stoppekran (tilgang fra kjøkken) og ny baderomsinnredning.

Arbeidene var opplyst utført av faglærte, og selger oppga at det forelå dokumentasjon på arbeid utført av rørlegger og murmester. Deler av arbeidene var opplyst utført "*ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte*", herunder varmekabler, downlights og lys i speil, som var utført av elektriker som var venn av eier, og utlekting av vegg og tak, litex-plater, panel og montering av innredning, som var utført av eier.

På spørsmål i egenerklæringen om selger kjente til "*vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter*" var det krysset av for "ja" med følgende opplysning:

Det er vedtatt rørfornyning i borettslaget. For mer info se avsnitt "Informasjon om borettslaget" i salgsoppgave.

Det ble avholdt visning 19.8.18 og boligen ble solgt "som den er" for kr 2 675 000 ved kjøpekontrakt datert 23.8.18.

Kjøper har forklart at megler på visning ga uttrykk for at sannsynligheten for at badet ville bli renoveret var liten, siden badet var totalrenovert i 2015.

Kjøper har gitt følgende forklaring om kontraktsmøtet og dagene etterpå:

Da vi hadde signert kontrakten sa jeg til selger og hans kone at vi regnet med at badet i leiligheten ville bli spart siden det jo var nyrenovert. Hverken selger eller hans kone sa på noe tidspunkt under møtet at vi måtte forvente at badet ville bli renoveret uansett.

...

To dager etter at vi hadde signert kontrakt dro jeg opp til (adresse) der arbeidet i naboblokken med rørfornyning pågikk. Jeg ville høre om når de skulle starte arbeidet i vår oppgang. Videre ville jeg ha svar på når de skulle se på badet i leiligheten for å konstanter at badet ville bli spart.

Formannen så på meg og sa: Nei vi skal ikke se på om badet ditt vil bli spart.

Samtlige bad i (adresse) borettslag ville uansett tilstand bli renoveret i forbindelse med rørfornyningen. Vi hadde regnet med at badet ville spart og at vi kunne flytte inn 01.10.2018 Jeg fikk sjokk. Han sa videre at dette har vært kjent for beboerne lenge.

Den 28.8.18 mottok kjøper en e-post fra borettslaget som var sendt til selger via megler, hvor det fremgikk at arbeider skulle skje på samtlige bad i blokken:

I forbindelse med rørfornyningen som er satt i gang, skal alle badene rehabiliteres. Dette er uavhengig om badet er nytt eller gammelt. Borettslaget leverer en standard løsning som inneholder følgende:

...

Det vil være muligheter for å oppgradere utover standard, mot et tillegg i prisen.

...

Dersom badet ditt per i dag har funksjoner utover standard løsning vil du ha muligheter til å søke deler eller hele tillegget refundert.

Kjøper sendte e-post til megler den 28.8.18:

Dette var ikke bra. Her haster det med å ta tak i dette. Vi overtar jo ikke før 01.09 (eller fredagen før) Regner med at selger tar nødvendig kontakt med styret og OJ AS for skriftlig å dokumentere hva som er gjort med badet i håp om at vi slipper å gjøre noe der.

I tillegg leverer dokumentasjon på kostnadene for å få badet i den stand det er nå og samtidig søke om refusjon om de må gjøre noe med badet. Denne refusjon må vi da eventuelt bruke til å oppgradere badet til slik det er i dag.

Håper selger klarer å overbevise firma OJ AS om at de ikke behøver å gjøre noe med badet.

Overtakelse av boligen ble gjennomført den 1.10.18.

Kjøper fremla innkalling til ekstraordinær generalforsamling 8.2.18 hvor rehabilitering av baderom og felles rør var tema. I tillegg ble det fremlagt dokument fra styret om "*kort info om rørfornyng og beboermøte 31.1*". I protokollen som ble sendt ut i etterkant fremgikk det at rørfornyng og rehabilitering av badene i borettslaget hadde blitt vedtatt.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har holdt tilbake opplysninger ved salget av eiendommen, jf. avhl. § 3-7. I salgsoppgaven var det opplyst at det var vedtatt rørfornyng i borettslaget der de leilighetene som ble berørt ville få nytt bad. Det ble aldri fortalt kjøper at samtlige bad skulle gjennomgå rørfornyng og renovering. Dette var selger kjent med da boligen ble lagt ut for salg.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper ble opplyst om forholdet før salget, jf. avhl. § 3-1. Dersom dette var viktig for kjøper, skulle de ha gjort ytterligere undersøkelser, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet vurderte at kjøper hadde fått informasjon om risiko for at baderommet måtte rehabiliteres i forkant av kjøpet og det forelå ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det er gitt ufullstendige opplysninger om planlagt rørfornyng i borettslaget og hvilke konsekvenser dette har for badet i leiligheten. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. For at det skal foreligge en mangel, må en kunne gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Nemnda legger, som sekretariatet, til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at det var besluttet fornyng av røropplegget i borettslaget samt at nye bad skulle etableres. I sekretariatets vurdering heter det videre:

I den skriftlige informasjonen som ble forelagt kjøper i forkant av salget, fremkom det at det var vedtatt rørfornyng i borettslaget, samt at dette ville medføre en økning i felleskostnadene. Økningen var "*basert på at boligene påvirket av rørfornyng også får nytt bad*". Slik disse opplysningene fremgår kan det forstås slik at det kun skulle foretas rørfornyng og at det for denne boligen ikke skulle bygges nytt bad. Sekretariatet bemerker også at opplysningene er noe underlig utformet, sett hen til at det med vedtaket om rørfornyng også var vedtatt at alle badene i borettslaget skulle renoveres.

Kjøper har imidlertid forklart at megler opplyste på visning at sannsynligheten for at badet ville bli revet var liten, ettersom det var totalrenovert i 2015. Kjøper har også opplyst at han henvendte seg for å høre om når arbeidene skulle påbegynnes i kjøpers oppgang, samt at han ville *"ha svar på når de skulle se på badet i leiligheten for å konstatere at badet ville bli spart"*. Følgelig var kjøper informert om at det forelå en risiko for at badet kunne bli revet. Slik kjøper beskriver det, fremstår det for sekretariatet som at kjøper var kjent med risikoen for riving av badet, men at kjøper vurderte at det var mindre sannsynlig at det faktisk ville skje. (...)

Slik saken er opplyst for oss, fremstår det som at kjøper også i denne saken var kjent med muligheten for at badet kunne bli revet i forkant av salget, selv om de skriftlige opplysningene ikke var fullt ut dekkende for den faktiske situasjonen.

...

Til sammenligning med vår sak, hadde kjøper en oppfordring til å undersøke ytterligere, sett hen til den informasjonen kjøper faktisk hadde på kjøpstidspunktet og at badet syntes å være viktig for kjøper. Slik det totale opplysningsbildet fremstår for sekretariatet, kan vi ikke se at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering og tiltrer dets begrunnelse da denne også er dekkende for nemnda syn på saken. Slik nemnda ser det, må det ut fra kjøpers egen forklaring legges til grunn at kjøper var kjent med at det forelå en mulighet for at leilighetens bad ville bli påvirket av rørfornyingen og kjøper hadde da en oppfordring til å foreta ytterligere undersøkelser. Selv om det ville vært ønskelig at opplysningene i salgsdokumentasjonen var utformet med et noe høyere presisjonsnivå, kan ikke nemnda – i lys av det totale opplysningsbildet – se at selger har gitt ufullstendige opplysninger ved salget. Det foreligger da etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).