

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-736

3.10.2019

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om seksjonseiers vedlikeholdsplikt – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 4-12.

En leilighet i Oslo oppført i 1898 ble solgt "som den er" for kr 8,7 mill., og overtatt av kjøper 1.2.17. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var vedtatt nye vedtekter for sameiet i 2016, og at det ved salget var de gamle vedtektene som var vedlagt. Etter de nye vedtektene var det seksjonseierne selv som måtte bekoste utskiftning av vinduer, mens de gamle vedtektene henviste til eierseksjonsloven, som la skifte av vinduer til sameiets ansvarsområde. Leiligheten var en loftsleilighet med mange skrå takvinduer, og kjøper anførte at det ville være en betydelig ulempe om de måtte bekoste vindusskiftet selv, i stedet for etter sameiebrøken i regi av sameiet. Selskapet avviste kjøpers krav under henvisning til at det ikke var gitt en uriktig opplysning, og at kjøper uansett måtte betale for vinduene gjennom innbetaling av fellesutgifter. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktig opplysning om seksjonseierens vedlikeholdsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en leilighet i Oslo kommune oppført i 1898.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Bygningen, oppgangen og leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr. (..) Vinduer: Vinduer med 2 og 3-lags glass produsert i 1982 og 1995. Ett stuevindu fra 2006. Velux takvinduer. Ytterdører og porter: Tre terrassedør/skyvedør med 3-lags glass produsert i 1982.

Vedlagt prospektet var vedtektene for sameiet datert 1.5.02, hvor følgende fremgikk:

Det påhviler sameierene full innvendig vedlikeholdsplikt av leiligheten som seksjonen er knyttet til. Maling og beising av rekkverk på balkong og takterasse, vinduskarmer og lufteluker defineres som indre vedlikehold og påhviler den enkelte sameier. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid leiligheten siden 2011 og bebodd den totalt 15 måneder. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 8,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.11.16, og overtatt av kjøper den 1.2.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var de gjeldende vedtektene for sameiet som hadde vært vedlagt i salgsdokumentene. Vedtektene ble oppdatert i mai 2016, hvor det ble spesifisert at hver enkelt sameier hadde ansvar for vedlikehold av vinduene, noe som ikke var opplyst i vedtektene som var fremlagt i forbindelse med salget. Den 14.3.17 reklamerte kjøper til selskapet.

I vedtektene vedtatt på sameiermøte den 31.5.16 het det bl.a. at:

3.1 Bruksenhetene

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører, radiatorer og karmen, samt inngangsdør og annet.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, herunder inngangsdører til leilighetene og vinduer tilhørende leilighetene.

Ifølge kjøper ville differansen mellom faktiske kostnader og de forespeilede kostnadene dersom sameiet var ansvarlig for bytting av vinduene være kr 207 036, ifølge pristilbud fra byggefirma R.

Kjøper har fremlagt følgende e-post fra styret i sameiet datert 10.4.17:

En presisering først. Vedlikehold av vinduer har aldri falt inn under felleskostnadene til sameiet. Oppgardering eller utskifting av vinduer har alltid blitt bekostet av den enkelte sameier.

De nye vedtektene ble delt ut skriftlig til alle sameiere som bor i gården i innkallingen til årsmøtet 2016. (Selger) som da bodde i New York fikk innkallingen med vedlegg på epost. Vedtektene ble gjennomgått punkt for punkt på årsmøtet og enstemmig vedtatt. Oppmøtet var så vidt jeg husker 11 av 14 sameiere. Signerte vedtekter ble sammen med resten av de nødvendige dokumenter sent til OBOS som er vår forretningsfører.

Kjøper innhentet en vurdering fra eiendomsmegler J. i e-post datert 24.10.17 hvor det bl.a. het:

Jeg har lest prospekt med vedlegg samt befart leiligheten for å få et skikkelig inntrykk av vinduene.

Selv om det dessverre er umulig for meg å tallfeste et verdiminus mener jeg veldig klart at dette ofte vil være et verdiminus og en del av kjøpernes regnestykke ved kjøp.

- Dette regnestykke vil være veldig vesentlig om kjøper planlegger å pusse opp eller rehabilitere (og da spesielt ved rehabilitering).

...

Med tanke på at dette er en loftsleilighet med veldig mange takvinduer (vanlige Velux-vinduer), takløft med glasstak/ark og store vindusflater mot terrassen som nåværende eier kjøpte med tanke på rehabilitering mener jeg at det er veldig trolig at kostnad for evt utskifting av vinduer er noe de har hatt som fokus når de kjøpte.- Det faktum at nåværende eier ganske tidlig i prosessen (slik jeg har forstått det) tok kontakt med sameiet ang vinduene understøtter at dette sameiets sitt ansvar for vinduer var noe kjøper hadde fokus på.

Det ble også innhentet en vurdering fra eiendomsmegler W. datert 18.7.18, hvor det bl.a. fremgikk:

I salgsoppgaven som kjøper har mottatt og som er grunnlag for bud inngåelsen, ligger kun de gamle vedtektene som ble vedtatt på sameiermøte den 25. april 2002. I disse gamle vedtektene finnes det ikke noe spesifisert punkt om selvstendig vedlikeholdsplikt. I de gamle vedtektene fordeles f.eks. kostnader ved vedlikehold/utskifting av vinduer etter brøk. Etter de nye vedtektene er dette utelukkende seksjonseiers ansvar å besørge og bekoste.

Det vi da skal uttale oss om, er om dette er et verdiminus for leilighetens verdi eller ikke. Vi vurderer det slik at et verdiminus her vil ligge i differansen mellom innkjøpspris for en enkelt seksjonseier vs. Innkjøpspris for hele sameiet samlet. Hadde sameiet utført hele utskiftingen av vinduer etter gamle vedtekter, ville jo kostnaden påhvile den enkelte seksjonseier via fellesutgiftene, så her er det ingen forskjell, men altså innkjøpsprisen vil her kunne utgjøre en differansen.

Det er å kunne forvente at sameiet fort kan forhandle seg frem til en rabatt på 30 % ved samlet kjøp. Er totalkostnaden for (snr.) kr 200 000, ville denne verdireduksjonen her påløpe seg til kr 60 000, som så i måte påberopes som leilighetens verdiminus.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at selger og fullmaktshaverne hadde misligholdt sin opplysningsplikt om vedtektsendringer, noe som var egnet til å virke inn på kjøpsavtalen. Selger fikk tilsendt de nye vedtektene fra sameiets styre på e-post da hun bodde utenlands, og det var ingen rimelig grunn til at hun ikke hadde kjennskap til disse. Kjøper fremsatte krav om prisavslag tilsvarende verdiminuset mangelen utgjorde, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav til betaling skjer, jf. avhl. § 4-12 første ledd og rentel. § 2.

Selskapet avviste kravet og anførte i hovedsak at det ikke forelå en opplysningssvikt, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-7. Det ble bestridt at selger hadde fått tilsendt vedtektene per e-post, og verken selger eller fullmaktshaver deltok i sameiermøtet hvor vedtektsendringen ble vedtatt. Det var videre påregnelig for kjøper at man selv måtte stå for utskiftning av vinduer, selv om dette ikke var opplyst.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en mangelfull/uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn som ubestridt at det i salgsdokumentasjonen var vedlagt en tidligere versjon av sameievedtektene enn de som rent faktisk var gjeldende på salgstidspunktet. I de gjeldende sameievedtektene het det i punkt 3.2 "*Fellesarealer*" følgende:

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledning, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, herunder inngangsdører til leilighetene og vinduer tilhørende leilighetene.

I de sameievedtektene som var vedlagt salgsdokumentasjonen var det opplyst at hver seksjonseier har full innvending vedlikeholdsplikt, og for øvrig var det vist til eierseksjonslovens bestemmelser, jf. vedtektene punkt 12. Selger har bestridt at hun var kjent med vedtektsendringen.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Etter vår oppfatning er normalordningen etter eierseksjonsloven at sameierne plikter å vedlikeholde alle innvendige installasjoner, herunder også enklere tiltak knyttet til vinduene. Derimot vil en fullstendig utskiftning av vinduene berøre selve bygningskroppen som er fellesareal. Med mindre annet er vedtektsfestet tilsier gjerne dette at utskiftning av vindu med tilhørende vindusramme omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt. Se eierseksjonsloven av 1997 § 20 mfl. og eierseksjonsloven av 2017 §§ 32 og 33.

Vi har funnet det noe usikkert hvorvidt grensene mellom sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsplikt er godt kjent blant den gjengse boligkjøper. Slik vi forstår denne saken var dette av betydning for kjøper, da det er tale om en loftsleilighet med mange vinduer. Reklamasjonen ble for øvrig fremsatt kort tid etter overtakelse og ble begrunnet i vedlikeholdsansvaret, noe som underbygger betydningen av opplysningen ved salgstidspunktet. I et slikt tilfelle er vi av den oppfatning at det er selger som bærer risikoen for opplysningens innhold og hvordan de forstås av potensielle interessenter.

I de tidligere vedtektene fremgikk det uansett at sameierne har "full innvendig vedlikeholdsplikt av leiligheten", og at dette også inkluderte maling av vinduskarmen. Det må dermed være kjøpers forventning at arbeider som berører bygningskroppen ikke omfattes av sameiernes plikter. Kjøper må kunne stole på informasjonen som fremgår av vedlegg til prospektet, og at vedtektene var gjeldende på salgstidspunktet. Kjøper kunne derfor påregne at utskiftning av vinduene ble bekostet av sameiet, med mindre annet var regulert av vedtektene. Vår vurdering av bydd på tvil, men vi har etter en konkret vurdering kommet til at opplysningene kjøper ble presentert må betegnes som misvisende, og at det dermed foreligger en opplysningssvikt som rammes av avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

For at det skal foreligge en mangel etter de nevnte bestemmelsene, er det videre et vilkår at en kan gå ut fra at opplysningssvikten har virket inn på kjøpsavtalen. Det er selger som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Nemnda er enig med sekretariatet i at det må legges til grunn at eierseksjonslovens normalordning er at vedlikehold av sameiets bygningskropp, herunder vinduer, er sameiets ansvar. Det fremgår av salgsdokumentasjonen at vinduene i leiligheten er fra henholdsvis 1982, 1995 og 2006. Slik saken er opplyst, er det noe uklart hvilken alder det enkelte vindu har ut over at ett stuevindu er fra 2006. I tilstandsrapporten var vinduene gitt tilstandsgrad 2, noe som tilsier at det er middels kraftige symptomer på byggeteknisk tilstandssvekkelse. Det er videre opplyst i tilstandsrapporten at normal tid før utskiftning av trevinduer er 20-60 år. Den aktuelle leilighetens sameierbrøk utgjør 109/1508. Nemnda har funnet innvirkningsvurderingen krevende, men har kommet til at selger ikke har oppfylt sin bevisbyrde. Det er ved vurderingen særlig sett hen til vinduenes alder og tilstandsgrad, som taler for at det er påregnelig at det vil påløpe kostnader til utskiftning av vinduene i overskuelig fremtid, samt sameiebrøken. Videre bemerker nemnda at loftsleiligheten har forholdsvis mange vinduer.

Det foreligger etter nemndas syn en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda har kommet til at prisavslaget må utmåles skjønnsmessig, og etter en konkret vurdering er nemnda enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000 med tillegg av forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12 første ledd og forsinkelsesrenteloven § 2.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), Kristin Bjerkli (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).