

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-888

4.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

Kostnader til oppgradering av avløpsrør og varmeanlegg – dødsbo – meglers kunnskap – avhl. § 3-7.

En leilighet i Oslo oppført i 1939 ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill. ved kontrakt datert 29.3.17, og overtatt av kjøper den 7.4.17. Det ble opplyst ved salget at boligen ble solgt som et dødsbo, og selgerne var arvingene til tidligere eier av boligen. Etter overtakelsen ble kjøper gjort kjent med at sameiet hadde vedtatt å oppgradere avløpsrør og installere bergvarmeanlegg. Kjøpers andel av kostnadene ville utgjøre kr 154 976. Sameiet hadde fattet vedtak om oppgraderingene i sameiermøte den 16.3.17, og møteinnkallingen hadde blitt sendt den 6.3.17. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selgerne måtte ha vært kjent med møteinnkallingen og innholdet av denne. Selskapet avviste kjøpers krav og viste til at verken selger eller megler var kjent med forholdet. Selskapet viste til at boligen hadde stått tom året før salget og at boligen ble solgt som et dødsbo. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på kr 154 976, samt forsinkelsesrente

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet som en følge av kostnader til oppgradering av avløpsrør og bergvarmeanlegg, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms leilighet oppført i 1939.

Fra opplysninger i prospektet gikk det frem:

Innholdsrik og gjennomgående 4-roms selveierleilighet. Funkisgårder gir en ekstra takhøyde som gir rommene et luftig preg.

Fellekostnader kr 3 886 pr Mnd. Eiendomsskatt utgjør kr 557 pr er. Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Sentralvarme med radiatorer i alle soverom, stue, kjøkken og entre

Det ble opplyst i egenerklæringsskjemaet at boligen var et dødsbo, og skjemaets øvrige spørsmål ble ikke besvart. Boligen ble solgt av arvingene til tidligere eier av boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.3.17, og overtatt av kjøper den 7.4.17.

Etter overtakelsen ble kjøper gjort kjent med at sameiet hadde planer om å oppgradere avløpsrør og installere bergvarmeanlegg. Kjøpers andel av kostnadene ville utgjøre kr 154 976. Sameiet hadde fattet vedtak om oppgraderingene i sameiermøte den 16.3.17. I innkallingen til sameiermøtet datert 6.3.17 het det bl.a. at:

a) Vedtektsendring punkt 4 Felleskostnader (krever 2/3 flertall av de fremmøtte).

Forslag om nytt avsnitt under punkt 4. Felleskostnader:

"Nyinstallasjoner hvor særkostnader påløper fordeles etter nytte".

b) Fyrrom og varmeanlegg (krever 2/3 flertall av de fremmøtte).

Skifte ut oljefyren med bergvarmeanlegg – vedlegg 1

c) Sanitæranlegg, berederanlegg og WS (krever 2/3 flertall av de fremmøtte).

Utbedre sanitær- og berederanlegg. – vedlegg 2

d) Finansiering av prosjekter (krever 2/3 flertall av de fremmøtte).

Forslag til vedtak: Sameiermøte gir sin tilslutning til at styret tar opp et serielån på kr 5 000 000 med 30 års løpetid. Lenet skal finansiere utgiftene knyttet til nytt bergvarmeanlegg, rehabilitering av sanitæranlegg og fyrrom m/ berederanlegg. – vedlegg 3

Forretningsfører bekreftet i e-post til kjøper at innkallingen til sameiermøtet hadde blitt sendt til boligens postadresse. Forretningsfører oppga videre:

Jeg kan bekrefte at jeg ovenfor (megler) informerte at Sameiet var i en prosess hvor vi vurderte fjernvarme og bergvarme som alternativer til oljefyring. Det ble også informert om at et ekstraordinært årsmøte mettes avholdes for å beslutte hvilke av de to alternativene som sameiet skulle gå for, og at styrets innstilling var bergvarme.

Eiendomsmeglerforetaket ga følgende forklaring i e-post til selskapet:

Jeg har gått igjennom all dokumentasjon som ligger på sak.

Ut fra den dokumentasjon vi har fått kan jeg ikke se at vi har fått informasjon om at det skal gjennomføres ekstraordinær generalforsamling/at det er andre større oppgraderinger på gang. Salget skjedde før årsmøte 2017 var avholdt. Det var derfor papirer fra generalforsamling 2016, samt innkalling til allerede gjennomførte ekstraordinære generalforsamlinger (26. 11.13 og 13. 06. 16), som ble vedlagt fra forretningsfører og videreformidlet i salgsoppgave. Påkostningene/utbedringene det vises til i disse protokollene er kun oppgradering av søppelskur og oppganger. Disse omhandler ikke overgang til bergvarme/alternativ fyring og soilør. I tillegg er det fra forretningsfører informert om innbetaling av kr 5 000 til vedlikeholdsfond. Det er ikke informert om noe annet.

Jeg finner ingen informasjon fra styreformann på sak. Ei heller annen dokumentasjon på at styreformann har informert megler om utbedringer/påkostninger eller at han har informert om at det var sendt ut innkalling til ekstraordinær generalforsamling.

En slik innkalling skal normalt sett ligge ved i meglerpakken fra forretningsfører/de vil skrive at det er oppgraderinger på gang og henvise til styreformann. Dette er ikke gjort fra forretningsførers side. Vi har heller ikke fått slik informasjon fra selger om at de har mottatt slik innkalling.

Ifølge selskapet var både megler og selger ukjente med det påreklamerte forholdet. Selger svarte nei på spørsmål fra selskapet om selger hadde gått gjennom post som hadde blitt sendt til boligens postadresse. Selger forklarte videre:

Jeg har ikke fått noen som helst beskjed om dette, da hadde det selvfølgelig vært opplyst om.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at selgerne må ha vært kjent med innholdet i innkallingen til sameiermøte da denne ble sendt til boligens adresse, og at forretningsfører informerte megler om forholdene. Det måtte vektlegges at uttalelsen fra meglerforetaket ikke var gitt av ansvarlig megler ved salget, men at forholdet ble redegjort for av en annen megler.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 154 976, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at verken selger eller megler var kjent med de påreklamerte forholdene. Selgerne hadde ikke hørt om noe hverken fra sameiet, fra sin mor, eller mottatt innkallingen til sameiermøtet. Boligen ble solgt som et dødsbo og hadde vært ubebodd året før salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for at hverken selger eller megler kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om sameiets planer om oppgradering av avløpsrør og installering av bergvarmeanlegg. De aktuelle opplysningene var inntatt i innkalling til sameiermøtet datert 6.3.17.

Når det gjelder spørsmålet om selgers kunnskap, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel på dette grunnlaget. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Vi forstår det slik at møteinnkallingen ble adressert til avdødes dødsbo. Sett i lys av at avdøde gikk bort i desember, leiligheten hadde stått tom i over ett år, og at post hadde blitt omadressert til pleiehjemmet i den perioden avdøde bodde der, er det etter vårt syn naturlig at arvingene ikke sjekket postkassen til avdøde jevnlig opp mot salget. Det kan videre legges til grunn at forberedelser i forbindelse med salget alt var foretatt ettersom boligen ble lagt ut for salg i mars. Det kan tenkes at incentivet til å følge opp denne type gjøremål ikke lenger var tilsvarende tilstede for arvingene. Det tok videre relativt kort tid fra møteinnkallingen ble sendt ut og til tidspunktet for budaksept. På bakgrunn av de fremlagte dokumentene kan vi ikke se at det foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for at selger eller fullmektigen "kjente eller måtte kjenne til" forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til dette. Det vises i tillegg til at tidsperioden fra innkalling til sameiermøtet ble sendt og til kjøpers overtakelse var meget kort, ca. en måned: Innkallingen var datert 6.3.17, vedtaket i sameiet ble truffet 16.3.17, kontrakt om salg av boligen ble inngått 29.3.17 og overtakelsesdato var 7.4.17. I lys av dette, samt de opplysninger som er fremlagt i saken om avdødes postkasse og omadressering, finner nemnda ikke at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at det ble holdt tilbake informasjon fra selgers side.

Megler skal etter fast praksis identifiseres med selger for så vidt gjelder opplysningsplikten etter avhl. § 3-7. Sekretariatet har i sin uttalelse imidlertid kommet til at det heller ikke foreligger en mangel på dette grunnlaget, og bl.a. vist til følgende:

Meglerhuset har i sin tilbakemelding til selskapet redegjort for de opplysningene de mottok fra forretningsfører. Av megler sin forklaring går det frem at hun ikke fikk beskjed om forholdet i forbindelse med salget, dette ville hun i så tilfelle ha opplyst om. Det forelå videre ikke annen dokumentasjon på at styreleder informerte megler om utbedringer/påkostninger. Meglerhuset har redegjort for at de har gjennomgått alle dokumenter på saken uten at det er funnet dokumentasjon relatert til det påreklamerte forholdet. Basert på sakens dokumenter og redegjørelse fra meglerhuset kan vi ikke se at det er noe som ble kommunisert fra forretningsfører til megler. Det er dermed ikke sannsynliggjort at megler har vært kjent eller skulle gjort seg kjent med denne informasjonen.

Det foreligger motstridene forklaringer om forholdet, hvorvidt forretningsfører har informert megler om forholdet eller ikke. Slik saken er fremstilt for sekretariatet fremstår ikke den ene versjonen som mer sannsynlig enn den andre. Vår saksbehandling er skriftlig, og sekretariatet har ikke grunnlag til å vurdere dette konkret.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).