

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-485

2.7.2020

Protector Forsikring ASA

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

Opplysningsplikt om konfliktnivå i sameie? – feil ved el-anlegg – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i en tremannsbolig i Trondheim oppført i 1953 ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill., og overtatt av kjøper den 17.11.17. I forkant av salget var det samtaler mellom kjøper og selger knyttet til naboforholdene. Det ble videre opplyst at det delvis forelå samsvarserklæringer for elektriske arbeider, og at el-arbeider kun var utført av faglærte. Etter overtakelsen opplevde kjøper konfliktnivået i sameiet som svært høyt og oppdaget at det var vanskelig å oppnå enighet om drift og vedlikehold. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten om naboforholdene, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste bl.a. til at kjøpers gjengivelse av samtalene før salget om naboforholdene var bestridt av selger, og at selger ikke kjente til feil ved el-anlegget. Det forelå dermed ingen opplysningsvikt, og heller ingen vesentlig mangel fra det forventbare. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 475 000, krav om erstatning for juridisk bistand kr 170 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av konflikt i sameiet og feil ved el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en to-plans eierseksjonsleilighet i en tremannsbolig i Trondheim, oppført i 1953 og seksjonert i 2005. Seksjonen har en sameiebrøk på 104/208.

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

(..) en svært innholdsrik og innbydende leilighet over 2 plan beliggende på nedre del av R. Boligen ligger i en 3-mannsbolig i et rolig og etterspurt boområde bestående primært av større familieboliger. Boligen ligger i et attraktivt og spennende boområde som er under stor utvikling, det er blant annet planlagt et større bydelssenter i nærområdet.

Leiligheten går over 2 plan, og går over hele byggets 2. etasje, og har også innredet loft. Boligen har en god planløsning og fremstår i dag som en innholdsrikt bolig.

FORRETNINGSFØRER

Sameiet er ikke tilknyttet ekstern forretningsfører.

Styreleder er (selger).

OPPVARMING

Varmepumpe og elektrisitet

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

ELEKTRISKE ANLEGG - LEILIGHET

Sikringsskap på gang i andre etasje, med automatsikringer. Samsvarserklæring for div. elarbeider og automatsikringer datert 08.12.2011.

Samsvarserklæring ble ikke fremlagt for el-arbeider på våtrom, samt el-arbeider i 2017. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På bakgrunn av overnevnte begrensning er det ikke vurdert tilstandsgrad. Normalt intervall for utskifting av undersentraler (sikringsskap) er mellom 20 og 40 år. Dersom el-arbeider er utført etter 1. Jan 1999 er det huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt framskaffesamsvarserklæring fra utførende elektriker. TG IU

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1984, og at hun hadde bodd i den siden, inkl. de siste 12 månedene. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget. Selger svarte "ja – kun av faglærte" på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider/kontroll på el-anlegget, og oppga et firmanavn.

Selger svarte videre "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om sameiet var involvert i tvister av noe slag.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.10.17, og overtatt av kjøper den 17.11.17.

Kjøper opplevde etter overtakelsen at det var et høyt konfliktnivå mellom seksjonseierne, og at han ikke hadde den avgjørende stemmen i sameiet, slik han hadde trodd. Kjøper avdekket også feil ved det elektriske anlegget i forbindelse med el-kontroll utført 13.4.18.

Partene er dels uenige om hva som i forbindelse med salget ble formidlet om naboforholdene og om den aktuelle seksjonen har en avgjørende stemme i sameiet.

Ifølge kjøper spurte han under visningen selger om hvordan sameiet fungerte. Kjøper hevder at selger svarte at sameiet fungerte bra, men at det hadde vært noen små bagateller av ubetydelig karakter. Kjøper har forklart at selger tok opp forholdet igjen etter kontraktsinngåelse og spesielt ved overtakelsen, og da ga selger uttrykk for at det hadde vært mange vedvarende situasjoner i sameiet. Selger har i ettertid forklart at hun hadde hatt et noe anspent forhold til den ene naboen, men at forholdet til den andre naboen hadde vært greit.

Kjøper har videre hevdet at selger hadde lovet ham den avgjørende stemmen i sameiet, slik at eventuelle konflikter ville være uten betydning fordi han kunne bestemme alt. Ifølge selger skal hun ha sagt hun trodde at seksjonen hadde en avgjørende stemme ved avgjørelser, da hun hadde hørt dette tidligere. Hun hevdet å ha redegjort for at hun var usikker på dette, og at usikkerheten skyldtes at dette ikke fremgikk av vedtektene. I ettertid har kjøper hevdet at de to naboeksjonene har samarbeidet om å styre sameiet, og at dette medførte at det ikke var mulig å fatte nødvendige tiltak i sameiet.

Til støtte for sitt syn om at det hadde vært høyt konfliktnivå i sameiet, har kjøper fremlagt dokumentasjon på at det i 2012 ble inngått et rettsforlik mellom selger, den ene eksisterende naboen og daværende eier av den andre seksjonen. Årsaken skal angivelig ha vært at selger ikke opplyste naboen om at boenhetene i underetasjen ikke var godkjent til boligformål.

Kjøper har også lagt frem referater fra sameiermøtet avholdt 30.5.17, der selger møtte med en advokat, og de to naboen med en annen, samt en e-post fra den ene naboen datert 8.6.17 der naboen hevdet at selger hadde holdt styremøte alene der hun hadde skrevet vedtekter som ikke hadde blitt fulgt. Ifølge kjøper hadde situasjonen også vært så betent etter overtakelsen at det var nødvendig å møte med egen advokat, mens de to andre seksjonseierne møtte med en annen advokat. Kjøper har i den forbindelse lagt med referat fra sameiermøtet datert 28.8.19.

Videre har kjøper fremlagt en e-post fra en av naboen datert 17.11.17 der naboen omtaler sameiet som et sameie med lite enighet.

Den 3.9.18 ble det innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler. Eiendomsmegleren hadde befart boligen og vurdert opplysninger mottatt fra kjøper, herunder at de øvrige seksjonseierne ikke ville bidra til å utbedre taket, slik at kjøper måtte påregne å ta kostnaden for dette selv, samt at det tidligere hadde vært inngått et rettsforlik. Etter meglerens skjønn ville kjøper måtte opplyse om disse forholdene ved et eventuelt videresalg. Megleren vurderte at boligens markedsverdi på daværende tidspunkt var kr 3,1 mill.

Kjøper har ikke oversendt en lesbar rapport fra el-kontrollen av 13.4.18. Ifølge kjøpers gjengivelse ble det ved kontrollen avdekket at *"deler av anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse"*. Kjøper har fremlagt et pristilbud for utbedring av anmerkede avvik datert 22.3.19, der kostnadene ble angitt til kr 25 000.

Selskapet har fastholdt at selger ikke var kjent med feil ved el-anlegget. Ifølge selger hadde alle elektriske arbeider i boligen blitt utført av autorisert elektriker. Selger har også opplyst at hun ikke kjente seg igjen i kjøpers beskrivelse av sameiet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble blant annet vist til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om sameiets konfliktnivå, og at det samlede avviket måtte betegnes som vesentlig. Kjøper viste bl.a. til RG 2001 s. 643.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på totalt kr 475 000, hvorav kr 450 000 utgjorde verdiforringelse og kr 25 000 var utbedringskostnader for el-anlegget, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning for nødvendige utgifter til juridisk bistand på kr 170 000, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet har blant annet vist til at alminnelige diskusjoner i et sameie ikke utløste opplysningsplikt, og at det ikke var ført bevis for at sameierne over tid hadde vært imot alminnelig vedlikehold. Videre ble det vist til at selger ikke kjente seg igjen i problemene kjøper oppga, noe som etter selskapets syn viste at forholdet måtte ha oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Selskapet har anført at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar knyttet til feil ved el-anlegget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at naboforholdene i denne saken var av en slik art at det skulle ha blitt opplyst om dette, jf. avhl. § 3-7, eller at det var gitt en uriktig opplysning om at seksjonen hadde en avgjørende stemme, jf. avhl. § 3-8. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har blant annet anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet feil ved det elektriske anlegget i leiligheten. Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte manglene ved el-anlegget. Slik nemnda ser det, har kjøper heller ikke sannsynliggjort at det er utført arbeid på det elektriske anlegget av ufaglærte.

Det foreligger ingen mangel på dette punktet etter avhl. § 3-7. Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på grunn av at selger ikke ga tilstrekkelige eller korrekte opplysninger om samarbeidsforholdene i sameiet, og om seksjonen hadde den avgjørende stemmen i sameiesaker.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger har gitt uriktige opplysninger om at seksjonen hadde den avgjørende stemmen i sameiesaker, slik kjøper har anført. Det vises til at selger har forklart at hun ga uttrykk for at hun var usikker på hvorvidt seksjonen rent faktisk hadde den avgjørende stemmen. Det foreligger følgelig ord mot ord. Nemndas saksbehandling er skriftlig og lite egnet til å ta stilling til hvilken forklaring som er mest pålitelig. Slik saken er opplyst for nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at selger har gitt uriktige opplysninger på dette punktet. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om selger plikter å gi opplysninger om naboforholdene i sameiet ved salget, jf. avhl. § 3-7. Nemnda er enig med sekretariatet i at krevende naboforhold etter omstendighetene kan omfattes av selgers opplysningsplikt. Dette kan blant annet gjelde der det foreligger et høyt konfliktnivå, og der det er gjentatt motstand mot alminnelig vedlikehold.

Nemnda bemerker innledningsvis at det basert på sakens dokumenter er krevende å ta stilling til hvordan dynamikken mellom sameierne og samarbeidsforholdet dem imellom rent faktisk var i selgers eiertid, og hva som var årsaken til at forholdene var som de var. Disse spørsmålene kan i noe begrenset grad belyses ved skriftlig saksbehandling. Selv om umiddelbar bevisførsel kunne opplyst saken noe bedre, finner nemnda at den har et forsvarlig grunnlag for å ta stilling til kjøpers anførsel hva gjelder den anførte mangelen.

Nemnda viser til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

Ved gjennomgang av dokumentbevisene har vi registrert at det har vært uenighet om flere forhold i sameiet, og at tonen mellom seksjonseierne tidvis har vært skarp. Sameierne har også ved flere anledninger sett grunn til å benytte advokatbistand, og vi oppfatter ikke samarbeidet mellom seksjonseierne som tett. Det kan derfor være liten tvil om at sameiet ikke fungerer optimalt. Ettersom sameiet også er lite, har vi forståelse for at uenighetene kan ha vært opplevd som en belastning.

(...) Rettsforliket i 2012 innebar en endelig løsning på et konkret problem, og det at naboens søknadsprosess hos kommunen i ettertid tok lang tid, er etter vårt syn ikke uvanlig. Basert på sakens dokumenter vurderer vi denne konflikten som et problem som fant sted for lang tid siden, og som ikke har vist seg senere, (...).

Sameiereferatene viser også at det har blitt oppnådd enighet på flere punkter, herunder bl.a. husleieøkning, parkeringsplass og bruksrett til hageflekk. I meglervurderingen datert 2.9.18 er det lagt til grunn at kjøper må dekke den fulle utbedringen av taket alene. Sameiereferatet datert 28.8.19 tilsier imidlertid noe annet, da det ble fattet et enstemmig vedtak om taket.

Selv om forholdet mellom seksjonseierne tidvis har fremstått tilspisset, kan vi ikke se at konfliktnivået er av slik art som lagmannsrettssakene, og lagmannsretten kom i begge tilfeller til at konfliktnivået ikke var høyt nok til å utløse opplysningsplikten.

Selskapet har i klagesvaret skrevet at det er alminnelig med diskusjoner i sameier over hvilke løsninger man skal forfølge, fastsettelse av fellesutgifter, og at alle mennesker ikke nødvendigvis har like god kjemi, uten at dette innebærer at det faller innunder de forhold en selger plikter å gjøre oppmerksom på ved salg. Vi er enige i denne anførselen, og har etter en konkret vurdering av sakens dokumenter kommet til at dette også er tilfellet i denne saken.

Kjøper har følgelig ikke sannsynliggjort at naboforholdene klart adskiller seg fra hva som generelt kan forventes i et tett naboforhold, og da hadde heller ikke kjøper grunn til å regne med å få opplysninger om forholdene, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Slik nemnda ser det, har ikke kjøper sannsynliggjort at det foreligger slike særlige forhold ved samarbeidsforholdene i sameiet i denne saken at det foreligger en opplysningsplikt om disse. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Slik saken er forelagt nemnda, er det heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan ikke se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).