

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-756

28.10.2020

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Planer om renovering i borettslaget – gitt tilstrekkelige opplysninger ved salget? – vedlegg til salgsoppgave – avhl. §§ 3-7, 3-10, 4-12 og 4-14.

En 3-roms leilighet i Oslo oppført i 1960 ble solgt "som den er" for kr 4,075 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.19. Ved salget ble det i prospektet opplyst om at borettslaget hadde "*utarbeidet forslag til vedlikeholdsplan*", hvor det ble vist til en protokoll fra et beboermøte avholdt i 2018. Det ble videre opplyst om felleskostnader på kr 3 311 per måned, om fellesgjeld på kr 11 000/kr 17 578, og at selger ikke var kjent med planer om ekstraordinære tiltak som ville kunne medføre endringer i fellesutgiftene. Det ble særlig fremhevet en innglasset balkong og et delikat og utvidet bad fra 2016. I egenerklæringen svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til vedtak eller forslag til vedtak som kunne medføre økte felleskostnader eller fellesgjeld, og skrev "*konferer megler*". Etter salget ble kjøper gjort oppmerksom på at det var planlagt omfattende renovering i borettslaget, hvor både bad og innglasset balkong i verste fall måtte gjøres på nytt. I henhold til protokoll fra møtet fra 2018 var det oppsatt ulike alternativer, hvor det rimeligste alternativet som måtte utføres var antatt å medføre en økning i felleskostnadene på kr 2 811 per måned, og en økning i fellesgjelden på kr 700 000 for kjøpers andel. Kjøper bestred at dokumentene var vedlagt prospektet ved salget. Borettslaget vedtok i november 2019 rehabilitering i tråd med det rimeligste alternativet, på dette tidspunktet beregnet med økning i felleskostnader på kr 2 471 og fellesgjeld på kr 600 000. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at selger hadde opplyst om kjente vedlikeholdsplaner ved salget, og at kjøper hadde en undersøkelsesplikt i lys av opplysningene i prospektet og egenerklæringsskjemaet. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 108 577, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle opplysninger om planlagt rehabilitering i borettslaget, jf. avhl. § 3-7.

Treromsleiligheten i Oslo ble oppført i 1960.

Ved salget ble boligen markedsført på Finn.no. Fra annonsen hitsettes:

Rålekker og stilren 3-roms leilighet i 3. etg med innglasset balkong. Omfattende oppusset i 16-17. Fyring og V.vann inkl

Fellesgjeld: kr 11 000

Felleskost/mnd.: kr 3 311

- Her kan du flytte rett inn!

- Innglasset sydvendt balkong på ca. 7 m2

- Delikat, utvidet bad fra 2016

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Rålekker og stilren 3-roms leilighet i 3. etg med innglasset balkong. Omfattende oppusset i 16-17. Fyring og V.vann inkl

Oppsummert

- Rålekker og stilren 3-roms leilighet i 3. etasje
- Leiligheten ble omfattende oppusset i 2016-2017
- Her kan du flytte rett inn!
- Innglasset sydvendt balkong på ca. 7 m2 med utelys og strømuttak
- God plass til møblement og grill på balkongen
- Gjennomgående leilighet med meget gode sol- og lysforhold
- Delikat, utvidet bad fra 2016
- Bad med downlights, varmekabler, veggmonterte svingbare dusjvegger. vegghengt klosett, badekar og opplegg til full størrelse vaskemaskin (60 cm)
- Varmtvann, fyring og kabel-tv/Internett (fiber fra GET, med meget god internetthastighet) inkludert i felleskostnadene
- Veldrevet borettslag med effektiv vaktmestertjeneste

Eier opplyser om følgende:

Oppussing av hele leiligheten, startet i 2016 og ferdig i 2017, dette i regi av tidligere eier.

Bad er pusset opp av (Rørlegger F.), med det elektriske på badet er gjort av (elektriker M.).

Utskiftning av utgangsdør er gjort i 2016 av (Snekker L.)

Innglassing av balkong skjedde i 2016, gjort av ditt prosjekt (J.) (org nr ..)

Oppussing av leilighet skjedde 2016 i regi av (Malermester B.) og (Tømremester J.). (begge soverommene er malt på nytt i 2018) ... Vi har samsvarserklæring for det elektriske anlegget utført av (elektrikerfirma C.), signert 24.03.18.

Borettslag

Borettslagets rehabiliteringshistorikk kan ses i årsberetningen som er vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslaget har utarbeidet forslag til vedlikeholdsplan som ble fremlagt på beboermøte høsten 2018 (protokoll fra møtet er vedlagt prospektet). Nye informasjonsmøter vil avholdes i løpet av første halvår 2019. Ekstraordinær generalforsamling med forslag til konkret vedtak tidligst høsten 2019. Ved positivt vedtak er det mulig med oppstart av prosjekter 2020. Ca. 2-3 års gjennomføring avhengig av vedtak.

Økonomi

Faste, løpende kostnader

Kr 3 311 pr. Mnd.

Fellesutgifter som inkluderer: Fyring, varmtvann, kommunale avgifter, felles forsikring, vaktmestertjenester, fibernet, trappevask, vaskeri, kapitalkostnader.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter. Selger er ikke kjent med planer om ekstraordinære tiltak som vil kunne medføre endringer i fellesutgifter.

Andel fellesgjeld / formue

Kr 11 000 / Kr 17 578 pr 01.06.19 ifølge forretningsfører.

Andel fellesgjeld og evt. formue overtas av kjøper.

I vedleggene til salgsoppgaven lå informasjon om borettslaget og rehabilitering, hvor det bl.a. var vedlagt en protokoll fra et informasjonsmøte om rehabilitering avholdt den 25.10.18. I protokollen fremgikk det at borettslaget hadde et vedlikeholdsbehov ettersom enkelte bygningsdeler hadde passert teknisk levetid. Det ble bl.a. angitt behov for utskifting av vinduer og balkongdører, etterisolering av alle fasader, nye inngangsfasader/inngangsparti, utbedring og isolering av tak,

skifte dører, oppgradere fellesareal, oppgradere el-tavler, skifte vann- og avløpsrør, nye våtrom, berederanlegg og rørisolasjon. Det ble presentert to alternativer, hvor det rimeligste anslo samlede kostnader på kr 287 mill., og det dyreste anslo kostnader på kr 324 mill. Det rimeligste alternativet ville medføre en økning i felleskostnadene på kr 2 811 per mnd. og en økning av fellesgjelden på kr 700 000 for kjøpers andel. Det fremgikk også at innglassingen av balkonger ville bli ubrukelig med etterisolering av fasader.

Kjøpers mor som bisto kjøper ved salget har forklart at bilagene til salgsoppgaven ikke var tilgjengelige på nett-annonsen, hvor kun en "standard salgsoppgave" var tilgjengelig for nedlastning. Ved forespørsel til megler den 7.7.19 fikk kjøpers mor tilsendt følgende e-post:

Takk for din interesse for salget av (adresse). Trykk på linken(e) for å laste ned: - [tilstandsrapport](#)

Fra etterfølgende korrespondanse mellom megler og kjøpers mor om prosessen vedrørende salgsdokumentene hitsettes:

Kjøpers mor:

Jeg vet du nylig oversendte link til "Standard Salgsoppgave" og "Vedlegg til Salgsoppgave" til (kjøper), hvilke jeg også har lest igjennom. Spørsmålet er i grunn hvorfor ikke "Vedlegg til Salgsoppgave", med all informasjon, lå tilgjengelig på nett linket til boligannonsen på Finn.no? Ei heller ble den linken oversendt meg på mail når jeg forespurte om å motta salgsoppgave på mail. Jeg mottok da kun "Tilstandsrapport" for leil. Hvorfor ble ikke link til "Vedlegg til Salgsoppgave" med all den viktige informasjonen tilsendt?

Megler:

Vi publiserte salgsoppgaven 09.07 kl. 10.49 via våre systemer. Der ligger informasjon vi har påkrevd å ha og det fremkommer også tydelige punktet om forslag til rehabilitering som jeg nevnte til (kjøper). 10.07.19 gikk kjøpere og selgere i direkte dialog om et salg før visning dvs alt av informasjon var tilgjengelig for kjøpere i forkant av kjøpet og undersøkelsesplikt til kjøper vil igjen ligge til grunn etter gjennomlesning.

Det er ihht våre retningslinjer i meglerfirma P. som vi benytter ved alle våre salg hva som lå tilgjengelig på våre nettstedet. På angitt salgstidspunkt var det ingen direkte konkrete vedtak som var bestemt annet enn forslagene som lå til grunn for avstemmelse som skal gjøres 13.11.19.

Da har iløpet av høsten kommet mer konkrete opplysninger fra (Borettslaget) som vi selvfølgelig har tilført våre nye annonser som for eksempel (adresse). Vi har opplyst hva vi på angitt tidspunkt har hatt kunnskap om fra forretningsfører og borettslaget.

Jeg vil anbefale at kjøpere tar kontakt med HELP boligkjøpsforsikring for å vurdere saken videre da vi ikke har tilbakeholdt noen form for informasjon annet enn det vi hadde på angitt salgstidspunkt.

Ifølge kjøper ble vedleggene til salgsoppgaven på 144 sider først oversendt til kjøper etter at kontrakten var signert.

I forbindelse med salget ble det også fremlagt en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

For rehabiliteringer i borettslaget, henvises det til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger.

Balkonger, terrasser ol. - 3. etasje

Beskrivelse: Fra stuen/kjøkkenet har boligen utgang til sydvestvendt innglasset balkong på ca 7 m2. Elektrisk stikkontakt og utebelysning.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 – 25 år.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad er ikke satt for balkongen da vedlikeholdet utvendig er borettslagets generelle ansvar.

Innredning og garnityr for våtrom - 3. etasje – TG: 1

Beskrivelse: Bad/wc består av dusjhjørne med dør av herdet glass og termostattstyrt blandebatteri med dusjgarnityr. Innebygget badekar. Baderomsinnredning med heldekkende servant, servantbatteri og folierte

glatte skapfronter. Speil med lys. Håndklettørker tilkoblet radiatorkrets. Veggmontert klosett av hvit porselen og opplegg for vaskemaskin. Gulvvarme. Downlights. Naturlig avtrekk fra bad/wc.

Det ble foretatt enkle fuktsøk i dusjonens gulv og vegger med fuktindikator (Protimeter MMS) på befaringsdagen. Søket indikerte ikke utslag utover normale verdier.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad er satt grunnet alder og visuell besiktigelse.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at badet var *"pusset opp"* i 2016, og svarte *"ja"* på spørsmål om *"tettesjikt/membran/sluk"* ble *"oppgradert/fornyhet"* i den forbindelse. På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag om vedtak vedrørende forhold på eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld svarte selger *"ja"*, og skrev *"konferer megler"*. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2018.

Kjøper og selger hadde privat visning mens megler var på ferie, og boligen ble solgt før felles visning. Ifølge kjøper ble selger spurt om det var noe mer de burde vite om boligen, hvor selger skal ha svart at det ikke var det.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,075 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.8.19, og overtatt av kjøper den 1.9.19. I kjøpekontraktens pkt. 13 fremgikk:

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg kjent med innholdet i disse:

- Bilag 2. Vedtekter for borettslaget
- Bilag 3. Husordensregler for borettslaget
- Bilag 4. Siste årsberetning med regnskap
- Bilag 5. Borettslagets budsjett
- Bilag 6. Protokoll fra siste årsmøte
- Bilag 7. Eventuelle andre dokumenter fra forretningsfører

Ifølge kjøper fikk de etter overtakelsen kjennskap til at det var planlagt en stor renovering av borettslaget. Etter henvendelse til megler fikk kjøper tilsendt vedleggene til salgsoppgaven. Kjøper ble også kjent med at det hadde blitt avholdt en rekke beboermøter om renoveringen siden 2018, og det ble fremlagt dokumentasjon for at det var avholdt flere møter i selgers eiertid.

På ekstraordinær generalforsamling den 13.11.19 ble det vedtatt å gjennomføre det rimeligste utbedringsalternativet. Dette medførte en forventet økning i felleskostnader for boligen på kr 2 471 og økning i fellesgjelden på kr 600 000.

Det ble reklamert overfor selskapet den 15.11.19.

Selskapet har fremlagt følgende uttalelse fra megler datert 18.11.19:

Prospektet lå tilgjengelig på annonsen før angitt kjøpstidspunkt.

Der står det opplyst om i prospekt:

"Borettslaget har utarbeidet forslag til vedlikeholdsplan som ble fremlagt på beboermøte høsten 2018 (protokoll fra møtet er vedlagt prospektet). Nye informasjonsmøter vil avholdes i løpet av første halvår 2019. Ekstraordinær generalforsamling med forslag til konkret vedtak tidligst høsten 2019. Ved positivt vedtak er det mulig med oppstart av prosjekter 2020. Ca. 2-3 års gjennomføring avhengig av vedtak."

Dette var alt vi hadde av informasjon på angitt salgstidspunkt. Avstemning om vedlikeholdsplan var 12 november 2019. Aksept av bud var 10.07.19.

Kjøper tok kontakt direkte med selger og ble enige om et salg uten involvering fra megler før visning. Se dialog vedlagt. Oppsatte visninger skulle være 14 og 15 juli. Fikk ingen spørsmål fra kjøper angående forslaget til vedlikeholdsplan i tiden hverken før, under eller rett etter budaksept.

Første mailen jeg fikk fra kjøper vedrørende reklamasjonen var 05.11.19 hvor han ikke fant opplysninger vedrørende informasjonen om vedlikehold. Oversendte kjøper det på nytt hvor svaret fra (kjøper) var:

"Hei,

Takk for raskt svar, da er det nok vi som dessverre har vært for raske på avtrekkeren her i dette kjøpet. Dog syntes jeg det kunne vært påpekt en del tydeligere, da dette er store endringer.

Vi må nå muligens rive hele badet og nedgradere i tillegg til å få økte fellesutgifter. Veldig lite hyggelig beskjed å få så kort tid etter kjøp. ... "

Det ble fremlagt et prospekt som var utarbeidet i forbindelse med salg av en naboileilighet i april 2019. Her ble det opplyst om borettslagets planer om rehabilitering/vedlikehold.

Ifølge kjøper hadde de ikke anledning til å beholde leiligheten grunnet økningen i fellesgjelden, og kjøper videresolgte boligen for kr 4,12 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.2.20.

Kjøper har fremlagt følgende kostnadsoppstilling fra megleren som gjennomførte videresalget, av utgiftene kjøper hadde i forbindelse med salget:

Provisjon og annet vederlag: kr 75 640
Utlegg: kr 20 862
Smart solgt: kr 10 900
er lik kr 107 402

I tillegg påløp det ifølge kjøper kostnader på kr 6 175 for utgifter til takstmann.

Ifølge selger ga de opplysninger om kjente forslag til vedlikeholdsplaner i prospektet.

I forbindelse med klage til nemnda har selskapet fremlagt følgende uttalelse fra selger:

Som det kommer frem så var megler på ferie under privatvisningen. De interessenter som ville se leiligheten fikk derfor vårt tlf nr fra megler. Under dette tidspunkt var vi selv på ferie, (..). Det var moren til min samboer som holdt privatvisning for kjøper og andre interessenter, eventuelle spørsmål som interessenter måtte ha fått under visningen er blitt henvist videre til megler ettersom at hun ikke har kunnet svare på de. Hun har ingen kjennskap til leiligheten, noe jeg informerte om til interessenter på telefon før privatvisning. (...) Det er ikke blitt kommunisert til oss at kjøper ikke har fått lastet ned eller mangler vedlegg før budet, dette er noe som er kommet frem en god stund etter kontrakt er signert.

(...) Jeg må også stille et spørsmål knyttet til: "Kjøper har opplyst at de spurte selger om det var noe viktig de burde vite om boligen, og selger skal da ha svart at det ikke var det." Jeg bestrider at dette spørsmålet er stilt, ettersom at vi ikke var i leiligheten under visning, (..).

Selskapet innhentet videre en ny uttalelse fra megler som gjennomførte salget. Fra uttalelse datert 15.9.20 hitsettes:

Slik vi kan lese av vårt system så var siste endring i prospekt med vedlegg gjort 09.07.2019 kl. 10.49 så da kan vi i hvert fall bekrefte at vedleggs hefte lå ute før inngitt bud til selger gjort den 10/07. Prospekt lå ute fra annonsen ble annonsert, men vedleggshefte ble det gjort siste korrigeringer på 09.07.2019 kl. 10.49. 10.07.19 kl. 12.07 fikk jeg beskjed at selger hadde akseptert bud.

Kjøper har samtykket i senere mail at han mottok informasjon om prosjekt i borettslaget før budaksept, men jeg eller mine kolleger mottok ingen spørsmål fra kjøper vedrørende dette før han valgte å inngi bud direkte til selger.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper mottok ikke vedleggene til salgsprospektet før salget, og opplysningene som ble gitt i prospektet var ikke adekvat informasjon om den planlagte renoveringen. Kjøper fikk ikke beskjed om at det tilgjengelige salgsprospektet i finn-annonsen hadde blitt endret, og hadde bestilt prospektet før vedleggene ble gjort tilgjengelig på annonsen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utgifter tilknyttet videresalget med fratrukk for gevinsten på totalt kr 68 577, jf. avhl. § 4-12. Kjøper krevde videre erstattet eget arbeid med flytting og videresalg, beregnet til kr 40 000, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble opplyst om rehabiliteringen ved salget, og kjøper hadde ikke dokumentert

at vedleggene ikke var vedlagt det opprinnelige salgsprospektet. Dersom kjøper mot formodning ikke mottok vedleggene, skulle kjøper ha etterspurt disse fra megler før de la inn bud, jf. avhl. § 3-10. Selger hadde ikke vært til stede på den private visningen, men visningen ble gjennomført av selgers mor som ikke var kjent med eiendommen. Forslagene var ved salget ikke vedtatt, og selger opplyste om det som var kjent ved salget. Innvirkningsvilkåret var heller ikke oppfylt, noe som kjøpers videresalg av boligen med gevinst også tydet på. Selskapet har i tillegg anført at eventuelle krav var tapt som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at selskapets reklamasjonsinnsigelse etter avhl. § 4-19 hadde falt bort som en følge av realitetsdrøftelser. Etter sekretariatets oppfatning representerte opplysningene om planlagt vedlikehold i prospektet en underkommunikasjon av selgers kunnskap om omfang og karakter av den kommende rehabiliteringen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper ble tilkjent prisavslag/erstatning for sine kostnader ved videresalget av boligen, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt om vedlikeholdsplaner i borettslaget.

Sekretariatet har i sin begrunnelse kommet til at det foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse, og vist til følgende:

Etter avhl. § 3-7 første pkt. foreligger det en mangel dersom kjøper ikke har blitt opplyst om omstendigheter ved eiendommen selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Dette dersom opplysningssvikten kan antas å ha virket inn på avtalen, jf. andre pkt.

Det fremstår uomtvistet mellom partene at selger hadde kjennskap til rehabiliteringsplanene slik de fremgikk av protokollen fra informasjonsmøtet den 25.10.18, og at det enda ikke var gjort et vedtak om rehabiliteringen på tidspunktet for salget.

Spørsmålet blir dermed om opplysningene som fremgikk ved salget må anses tilstrekkelige til å oppfylle selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.

Ved salget ble det opplyst at borettslaget hadde utarbeidet et forslag til vedlikeholdsplan, som fremgikk av en møteprotokoll som var vedlagt salgsprospektet.

Partene er uenige om vedleggene til salgsprospektet var fremlagt for kjøper før salget, og selskapet har anført at opplysningene uansett ga kjøper en undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10. Sekretariatet vil kort bemerke at megler i fremlagte uttalelser ikke synes å bestride at vedleggene til salgsprospektet ikke ble levert til kjøper, men megler synes å anføre at opplysningene i prospektet var tilstrekkelige. Kjøper har videre fremlagt en e-post fra megler hvor kun tilstandsrapporten var vedlagt. Vi har imidlertid ikke funnet spørsmålet av avgjørende betydning, idet vi i denne saken har kommet til at opplysninger av en slik karakter må fremheves særlig i salgsdokumentene. Begrunnelsen følger nedenfor.

Opplysningene om planlagt vedlikehold ble presentert under overskriften "Borettslag" i salgsprospektet, og fremstår ikke å ha fått en særlig fremhevet plass. Videre er opplysninger om at borettslaget har "utarbeidet forslag til vedlikeholdsplan" ikke nødvendigvis egnet til gi kjøper inntrykk om en gjennomgående rehabilitering av bygningsmassen av et større omfang. Riktignok gir de påfølgende opplysningene inntrykk av at det er en større prosess i gang, men en kjøper må kunne forvente at opplysninger med særlig betydning for den aktuelle leiligheten og kjøpers økonomi blir tydelig presentert.

Vi vil i den forbindelse vise til at opplysningene ikke ble gitt under overskriften "Økonomi" under faste kostnader, men at det under denne overskriften tvert imot ble opplyst om at "Selger er ikke kjent med planer om ekstraordinære tiltak som vil kunne medføre endringer i fellesutgifter". De lave felleskostnadene og fellesgjelden på kun kr 11 000 er klart opplysninger som virker kjøpsmotiverende for den gjengse kjøper, og som har betydning ved et låneopptak ved kjøp av bolig.

Riktignok krysset selger "ja" i egenerklæringen på spørsmål om kjennskap til vedtak eller forslag til vedtak om forhold som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, og skrev "konferer med megler". Salget ble imidlertid gjennomført etter en privat visning, hvor megler ikke hadde vært tilstede. Selger var dermed klar over at kjøper ikke hadde hatt visning med megler, og at det var selger som måtte gi kjøper eventuell relevant informasjon. Kjøper har opplyst at de spurte selger om det var noe viktig de burde vite om boligen, og selger skal da ha svart at det ikke var det. Vi kan ikke se at dette er bestridt av selger.

Informasjon av særlig betydning måtte dermed fremgå tydelig av salgsdokumentene. Ved salget ble leiligheten markedsført som rålekker, omfattende oppusset i 2016-2017, og at kjøper kunne flytte rett inn. Det var opplyst om et delikat utvidet bad fra 2016, og at balkongen ble innglasset i 2016. Badet og den innglassede balkongen ble særlig fremhevet gjennomgående i prospektet, selv om selger og megler var klar over at begge disse bygningsdelene potensielt sto for rehabilitering på kort sikt i forbindelse med vedlikehold av borettslaget. I møteprotokollen fra informasjonsmøtet fremgikk det bl.a. at "innglasseringen blir ubrukelig", og at ved skifte av vann-, avløpsrør og sluk måtte beboerne "skifte hele badene". Selv om arbeidet på salgstidspunktet ikke var vedtatt, var det klart at både det nye badet og den innglassede balkongen kunne miste sin verdi på kort sikt, hvor arbeidet i så fall måtte bekostes og gjøres på nytt. Etter sekretariatets oppfatning måtte det ha blitt fremhevet særskilt dersom planlagt vedlikehold omfattet særlig markedsførte bygningsdeler, og ville få såpass stor betydning for kjøpers bruk av leilighet og kjøpers økonomi på kort sikt. Dette selv om det i ettertid har vist seg at fjerning av balkongens innglassing likevel ikke ble en del av vedtaket. Vi viser i den forbindelse til FinKN 2017-346 og FinKN 2016-523, hvor nemnda i sistnevnte uttalte følgende:

Det er gitt en uriktig opplysning om størrelsen på de kommunale avgifter både i annonsen på finn.no og i prospektet, og etter nemndas oppfatning er dette en mangel etter avhl. § 3-8. Det er ikke avgjørende at det i et brev fra kommunen som er vedlagt prospektet, er opplyst at beløpet er terminbeløp – ikke årsbeløp. En kjøper må kunne stole på det som opplyses under overskriften "Nøkkelinfo om eiendommen" uten å måtte finlese vedlegg for å se om opplysningen er korrekt.

Se også FinKN 2019-686, hvor nemnda uttalte følgende:

Det var i salgsprospektet (side 31) opplyst at: "Det ligger ute kunngjøring av vedtak: Detaljreguleringsplan for B. Brygge. Ta kontakt med megler for mer informasjon". I egenerklæringsskjemaet pkt. 9 hadde selger besvart benektende på spørsmål om han var kjent med "reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser". Nemnda er enig med sekretariatet i at det ved salget er gitt ufullstendige opplysninger, og fra sekretariatets vurdering siteres:

" Slik saken er fremstilt for oss har megler kjent til utbyggingsplanene men selskapet er av den oppfatning at kjøper var tilstrekkelig opplyst om dette sett hen til salgsoppgaven side 31. Etter vårt syn innebærer oppføring av byggeprosjektet en endring hva gjelder utsikt og innsyn fra og til kjøpers bolig. Etter vår oppfatning er da en kort bemerkning om at det foreligger vedtak vedrørende "B. Brygge" ikke tilstrekkelig opplysning når prosjektet viser seg å være av et så stort omfang som her. At man snakket om høringsforslaget under felles visning kan videre tilsi at selger anså dette som noe han skulle videreformidle til potensielle kjøpere. "

Nemnda er enig i dette, og tilføyer at kjøper ikke deltok på den nevnte fellesvisningen.

Tilsvarende må anses gjeldende i denne saken. Det fremgikk også konkrete beregninger i møteprotokollen fra 2018, som oppstilte den forventede økningen i felleskostnader og fellesgjeld for de enkelte boenhetene. Det var dermed klart også i selgers eiertid at arbeidene ville medføre en betydelig økning i disse postene på kort sikt. Etter sekretariatets oppfatning hadde kjøper grunn til å regne med å bli opplyst om dette ved presentasjonen av de løpende kostnadene i prospektet.

Etter en helhetlig vurdering har sekretariatet kommet til at det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 første pkt. Riktignok fikk kjøper opplysninger som ga kjøper oppfordring til å undersøke forholdet nærmere, som tilsier at kjøper bar risikoen for planlagt vedlikehold av et visst omfang. Imidlertid representerer opplysningene en underkommunikasjon av omfanget av rehabiliteringsprosjektet, og dette må gå på selgers risiko. Vi viser i den forbindelse til avhl. § 3-10 tredje ledd, hvor det fremgår at selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 går foran kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10. Se til sammenligning FinKN 2020-389.

Sekretariatet anser det videre klart at opplysninger om planlagt økning av felleskostnader og fellesgjeld er egnet til å virke inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre pkt., og vi kan ikke se at selskapet har sannsynliggjort at opplysningssvikten likevel ikke har virket inn i denne saken.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet har vi dermed kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig. På den ene siden fikk kjøper gjennom opplysningene i selve salgsoppgaven/prospektet både beskjed om at borettslaget hadde utarbeidet et forslag til en vedlikeholdsplan, informasjon om videre prosess, samt en kort parentes henvisning til at protokoll fra beboermøtet var vedlagt. Det var også krysset av for "ja" i egenerklæringsskjemaet fra selger om kjennskap til forhold som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld og konkret anmerket "Konferer megler". Det er videre uomtvistet at kjøper selv ikke foretok seg noe aktivt overfor megler for å avklare innholdet i disse vedlikeholdsplanene ved å etterspørre vedleggene, men i stedet kontaktet selger direkte, anmodet om privat visning og deretter la inn bud direkte til selger.

På den andre siden er det utvilsomt slik at selgers opplysningsplikt går foran kjøper undersøkelsesplikt, og nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at vedlikeholdsplanene var kommet så langt at de samlet sett må anses underkommunisert i selve salgsoppgaven. Slik saken er opplyst, mener nemnda det var lite sannsynlig at borettslaget ville legge bort planene helt. Videre er det klart at selv det rimeligste alternativet – som altså til slutt ble vedtatt – innebar en betydelig økning av fellesutgifter og fellesgjeld. Opplysningen i salgsoppgaven under økonomi om at "Selger er ikke kjent med planer om ekstraordinære tiltak som vil kunne medføre endringer i fellesutgifter" er derfor direkte misvisende. Nemnda mener også vedlikeholdsplanene med tydelighet ville få store konsekvenser for både balkong og baderom, og fremhevelsen av disse i salgsoppgaven som nylig modernisert/rehabilitert gir dermed også et noe skjevt bilde.

Endelig viser nemnda til at salgsoppgaven etter det opplyste ble publisert på nett uten at vedleggene med vedlikeholdsplanene samtidig ble gjort tilgjengelig. Nemnda oppfatter at kjøper så nettannonsen den 7.7.19, og da fikk lastet ned prospekt og tilstandsrapport. Det er noe uklart når vedleggene også ble tilgjengelig for nedlasting på nett, men nemnda oppfatter meglers tilbakemelding slik at dette antagelig skjedde to dager senere – den 9.7.19. Allerede 10.7.19 innga kjøper bud, da uten kjennskap til vedleggene. Nemnda mener som sagt at kjøper i denne saken tok en ikke helt ubetydelig risiko gjennom å kun forholde seg direkte til selger, samt inngå en meget raskt handel. Samtidig er det ikke et ukjent fenomen i dagens boligmarked, og nemnda anser det uheldig at megler valgte å publisere eiendommen til salgs uten at alle relevante dokumenter samtidig ble gjort tilgjengelig. Særlig må dette gjelde når salgsoppgave/prospektet direkte henviser til vedleggene, og vedleggene inneholder informasjon av stor viktighet. Megler burde som et minimum ha tatt forbehold i nettannonsen om at vedleggene ble gjort tilgjengelig senere, og/eller om det var teknisk mulig, ettersendt disse til interessenter som allerede hadde lastet ned salgsoppgave uten vedlegg. I spørsmålet om opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 skal megler identifiseres med selger.

Etter en samlet vurdering av både utforming og håndtering av salgsoppgave, sett opp mot viktigheten av opplysningene om vedlikeholdsplanene, har nemnda kommet til at det foreligger tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7.

Nemnda finner det videre klart at innvirkningskriteriet er oppfylt. Det vises her til at kjøper har sett seg nødt til å videreselge boligen grunnet økningen i fellesgjeld og fellesutgifter.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 og erstatning etter avhl. § 4-14, har sekretariatet foretatt en samlet utmåling på til sammen kr 108 577. Nemnda slutter seg til denne, og i det alt

vesentlige den begrunnelse som er gitt. Nemnda vil likevel bemerke at erstatningen baserer seg på et skjønnsmessig anslag av pådratte flyttekostnader, der det i utgangspunktet kun er kostnader oppstått på kjøpers hånd som inngår. At kjøper har brukt tid og krefter på flytting kan i seg normalt ikke kreves dekket gjennom en udokumentert post om "*eget arbeid*".

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).