

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-936

4.1.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Manglende opplysninger om rehabiliteringsprosjekt i borettslaget – megleransvar – kostnader dekket av kjøpers boligkjøperforsikring – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En andelsleilighet i Bergen oppført i 1952 ble solgt "som den er" for 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.4.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at det var planlagt utskifting av rørene i borettslaget. I forkant av budgivingen bekreftet megler per e-post at det ikke var noen andre rehabiliteringsplaner enn røropplegget. Kort tid etter budgiving deltok kjøper på et beboermøte, og fikk vite at rehabiliteringsprosjektet omfattet mer enn bare utskiftning av rørene, bl.a. totalrehabilitering av samtlige bad, og oppgradering av ventilasjonssystemet. Prosjektet ble vedtatt på generalforsamlingen den 7.5.19. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger fra selgers og meglers side om rehabiliteringsprosjektets omfang, og at det uansett forelå et vesentlig avvik ved boligen. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at rehabiliteringsprosjektet ikke var vedtatt på avtaletidspunktet. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om rehabiliteringsprosjektet, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 314 459, advokatutgifter kr 119 438, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av et rehabiliteringsprosjekt i borettslaget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en 3-roms andelsleilighet i Bergen oppført i 1952.

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

Andel f.gjeld/Formue

Andel fellesgjeld: kr 191 672 pr. 31.12.18

Andel fellesformue: kr 32 896 pr. 31.12.18

Felleskostnad

Kr 5 893 pr.mnd. Felleskostnadene pr. mnd. inkluderer: Kommunale avgifter/eiendomsskatt, driftskostnader, forretningsførsel, renter/avdrag lån, vedlikehold, TV/Internett(Fiber) og dugnad.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser om at borettslaget er i en tidlig fase i planleggingen av et rehabiliteringsprosjekt som går på rørene i borettslagene. Om det blir en rørfornyning av eksisterende rør eller en total utskiftning av rørene vil sannsynligvis vedtas ved generalforsamling i begynnelsen av mai. Dette vil kunne medføre en økning i fellesgjeld. Det er pr idag ikke planlagt ytterligere økning i felleskostnaden pr mnd.

I boligens finn-annonse var det i bildeteksten til bilde nr. 23 opplyst at *"Badet vil høyst sannsynlig bli pusset opp i regi av borettslaget. Dette skal opp til generalforsamling i begynnelsen av mai."*

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

KONKLUSJON

Leiligheten har gjennomgående normal standard på overflater og inventar. God og funksjonell planløsning. Overflater, inventar og boligen forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2 eller TG 3 (vesentlige avvik) - påkostninger kan da forekomme:

- Vinduer, TG 2 er satt på trevinduer grunnet alder og slitasje.
- Balkongdør, TG 2 er satt da utvendig vrider er ødelagt.
- Bad, TG 2 er satt på grunn av alder og anmerkning.
- Ledningsnett, TG 2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon og anmerkning.
- Ventilasjon, TG 2 er satt på grunn av naturlig ventilasjon

Det ble videre opplyst i tilstandsrapporten at badet var av ukjent alder (TG 2), at sluk og evt. membran i sluk ikke var kontrollert, og det ble bemerket noe misfarging i himling. VVS ble vurdert til TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016, men at de ikke hadde bodd i boligen de siste 12 månedene. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte planer som kunne påvirke eiendommen, og opplyste:

Planlagt utskiftning av rør i bygget. Borettslaget har ikke vedtatt dato. Generalforsamling forventes i begynnelsen av Mai.

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold som kunne medføre økte felleskostnader eller økt fellesgjeld, men bemerket følgende:

Planlagt rør-utskiftelse, Forventer at fellesgjeld øker, men felleskostnadene har allerede tatt høyde for dette og er nylig justert opp.

I vedlegg til prospektet var borettslagets budsjett for 2019 inntatt. Budsjettet viste bl.a. planlagte vedlikeholdskostnader på kr 8 mill.

I e-post av 26.3.19 forespurte megler styreleder i borettslaget om det var tatt høyde for rehabiliteringen i økningen i felleskostnadene, eller om disse kom til å øke ytterligere etter vedtak.

Styreleder svarte følgende i e-post til megler av 2.4.19:

Som tidligere nevnt er rehabiliteringsprosjektet helt i startfasen. Hva som skal gjøres og hvordan finansieringen blir, er det opp til Generalforsamling å avgjøre den 7.5.19.

Styret kan ikke forskutere hva utfallet vil bli.

I forkant av budgivningen henvendte kjøper seg til megler med spørsmål om det i borettslaget forelå planer utover rehabiliteringstiltak av rør som kunne føre til økning av fellesgjeld.

Megler besvarte kjøpers spørsmål i e-post av 3.4.19:

Ingen andre rehabiliteringsplaner enn røropplegget. De skifter for øyeblikket ut dårlige vinduer, men dette er så vidt jeg har forstått "løpende vedlikehold".

Budgivningen ble avsluttet 4.4.19, og kjøper fikk tilslag på kjøp av leiligheten for kr 3,4 mill.

Den 9.4.19 deltok kjøper på beboermøte hvor informasjon om rehabiliteringsprosjektet sto på agendaen. På møtet ble det ifølge kjøper opplyst at rehabiliteringsprosjektet også omfattet totalrehabilitering av baderom og oppgradering av ventilasjonssystemet med potensielt tilhørende asbestsanering, samt ytterligere mindre tiltak.

Ifølge kjøper fikk han vite at prosjektets omfang ikke var nytt for andelseierne, da informasjon om dette blant annet hadde blitt presentert i innkallingen til og i beboermøte som ble avholdt i

desember 2018. I følge kjøper opplyste styret at selger selv hadde hatt en representant tilstede under møtet. Selger hadde også blitt orientert om temaene i innkallingen. Kjøper fremla dokumenter fra informasjonsmøtet i desember 2018, hvor rehabilitering av rør, bad, vinduer, balkongdører, ventilasjon, og varmtvannsanlegg var omtalt.

Den 15.4.19 sendte kjøper krav om heving av kjøpsavtalen som følge av at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen.

Selskapet bestred at det forelå grunnlag for heving, og fastholdt at overtakelse og betaling av kjøpesummen måtte gjennomføres som avtalt. Kjøper aksepterte å gjennomføre overtakelse som avtalt, men opprettholdt kravet om heving.

Kjøpekontrakt ble signert den 29.4.19, og boligen ble overtatt av kjøper den 1.5.19 – med anmerkning om opprettholdelse av heving/reklamasjon.

Generalforsamling ble gjennomført den 7.5.19, og det ble vedtatt at styret fikk mandat til å søke om låneopptak inntil kr 10,7 mill. på vegne av borettslaget.

Borettslaget inngikk totalentreprisekontrakt med entreprenør den 17.10.19.

Det fremgikk av sluttregnskapet for borettslaget datert 18.5.20, at totalsum for arbeidene kom på kr 9 417 217, som utgjorde en økning for kjøpers andel på kr 523 179.

Kjøper innhentet den 21.11.19 reklamasjonsrapport fra takstfirma A. for å få en vurdering av hvor mye de ikke opplyste postene i rehabiliteringsprosjektet ville koste. Takstfirmaet beregnet kostnader til bad, balkongdør, ventilasjon, etc. til samlet kr 314 459 inkl. mva.

Rehabilitering av baderommet (oppstart i november 2019) tok over fem uker og genererte mye støy og støv i hele leiligheten. Entreprenøren anbefalte utflytting i perioden rehabiliteringsarbeidene pågikk og samtlige andelseiere i oppgangen fulgte anbefalingen. Kjøper har fremlagt bilder til støtte for at leiligheten var ubeboelig.

Ifølge selskapet har selger har bodd i utlandet, og leiligheten hadde vært utleid i perioden før salg. Selger hadde derfor ikke deltatt på beboermøtene.

Kjøper har i hovedsak anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger fra selger og megler om rehabiliteringsprosjektets omfang, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste bl.a. til at selger og megler kjente eller måtte kjenne til at prosjektet omfattet langt mer enn rørfornyning. Kjøper anførte også at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på kr 314 459 (inkl. takseringskostnader), advokatutgifter på kr 119 438, og forsinkelsesrenter.

Selskapet har i hovedsak anført at vedtaket om låneopptaket og låneopptakets ramme ble fattet på generalforsamlingen etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Videre var selskapet av den oppfatning at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet anførte også at kjøpers advokatkostnader var dekket av kjøpers boligkjøperforsikring, og ikke kunne kreves dekket under boligselgerforsikringen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av en underkommunisering av forholdet, jf. bl.a. FinKN 2017-346 og FinKN 2020-756.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og har i begrunnelsen oppsummert sin vurdering slik:

I nærværende sak legger sekretariatet til grunn at både selger og megler kjente eller måtte kjenne til at rehabiliteringsprosjektet var mer omfattende enn det som ble kommunisert til kjøper, herunder at prosjektet blant annet omfattet totalrehabilitering av badene i borettslaget. Dette er opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. FKN 2010-152. Det legges også vekt på at kjøper konkret spurte megler om dette før budgivning, og fikk beskjed om at det ikke var andre rehabiliteringsplaner enn røropplegget. Etter en helhetlig vurdering har sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatet anser det videre klart at opplysninger om omfattende rehabiliteringsarbeider i borettslaget, som vil medføre en betydelig økning av andelens fellesgjeld, er egnet til å virke inn på avtalen, jf. bl.a. Rt. 2008 s. 976, FKN 2010-152 og FinKN 2018-176. Vi kan ikke se at selskapet har sannsynliggjort at opplysningssvikten likevel ikke har virket inn i denne saken.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, samt sekretariatets øvrige begrunnelse.

Nemnda legger for sin del særlig vekt på at annonsen til eiendommen på finn.no hadde et bilde med en tekst som klart viser at i alle fall megler hadde positiv kunnskap om at rehabiliteringen kunne bli mer omfattende enn fornying/utskifting av rør. Bildeteksten, som lød *"Badet vil høyst sannsynlig bli pusset opp i regi av borettslaget. Dette skal opp til generalforsamlingen i begynnelsen av mai"*, fremkom ikke noe sted i den fysiske salgsoppgaven. Nemnda tilføyer at utskifting av rør på bad i realiteten ofte også vil medføre full rehabilitering av badet. Det er likevel en realitetsforskjell mellom disse to tiltakene, noe økningen i budsjetttrammene i herværende sak også har vist. Under enhver omstendighet er dette ikke noe den alminnelige kjøper må kunne forutsette å ha kjennskap til. Nemnda finner derfor – som sekretariatet – at også innvirkningskriteriet er oppfylt.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12 for den ulempe det representerer for kjøper at rehabiliteringsprosjektet ble større enn forespeilet. Nemnda understreker at prisavslaget ikke skal beregnes med utgangspunkt i differansen mellom rehabilitering av rør og full rehabilitering av bad. Dette vil kun være et moment i vurderingen. Det vises her til at det forhøye beløpet kjøper må betale i felleskostnader til borettslaget i stor grad går til han selv gjennom fornying av badet. Utmålingen av prisavslaget må nødvendigvis bli skjønnsmessig, men nemnda finner at sekretariatet beløpsmessig har tatt et noe høyt utgangspunkt. Nemnda mener at prisavslaget i dette tilfellet passende kan settes til kr 100 000. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Kjøper har videre krevd erstatning for advokatutgifter på kr 119 438, jf. avhl. § 4-14. Det er også krevd dekket utgifter til reklamasjonsrapport. Selskapet har imidlertid anført at disse kostnadene er dekket under kjøpers boligkjøperforsikring. Nemnda kan ikke se at kjøper har bestridt at slik dekning foreligger. I et slikt tilfelle er det ikke sannsynliggjort at det foreligger et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd, og det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning for disse postene etter avhl. § 4-14. Nemnda viser for øvrig til følgende betraktninger i Eidsivating lagmannsretts dom av 27.4.20 (LE-2018-159442-2) som ble rettskraftig gjennom Høyesterett ankeutvalgs beslutning av 25.8.20:

Lagmannsretten finner det klart at en part i et kontraktsforhold ikke kan sies å ha lidt et økonomisk tap dersom partens forsikringsselskap har refundert ham utgifter som parten har lagt ut. Dersom parten skulle få erstatning for en utgiftspost av sin kontraktspart som allerede er dekket av partens forsikringsselskap, vil han få dobbel dekning av sitt tap.

Det vises videre til nemndas egen praksis i FinKN 2020-547 (advokatkostnader) og FinKN 2017-147 (takstkostnader).

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).