

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-202

10.3.2021

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

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

Uriktig opplysning om at entrédører var planlagt utskiftet i regi av borettslaget – innvirkning? – avhl. § 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 1997 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 381 000, og overtatt av kjøper 4.5.20. Ved salget ble det opplyst at entrédører "er planlagt skiftet i regi av borettslaget", samt at entrédør "skal skiftes i regi av borettslaget". Etter overtakelsen tok kjøper kontakt med styret, og fikk opplyst at det ikke forelå noen plan for utskifting av dørene, og at det aldri hadde blitt vedtatt utskifting av dører. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning. Selskapet anførte at opplysningene ikke var uriktige, og at de uansett ikke kunne antas å ha virket inn på kjøpet. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 39 475, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av uriktig opplysning om at entrédør skulle skiftes i regi av borettslaget, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1977.

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

Entré/gang:

(...) Entrédører er planlagt skiftet i regi av borettslaget. (...)

Utstyr:

(...) Eldre brann- og lydklassifisert entrédør. (...)

Regnskap/budsjett

Ifølge regnskap fremlagt på generalforsamling 06.05.19 viser resultatet av driften for 2018 et årsresultat på kr 4 050 641 og disponible midler på kr 11 161 399. Budsjett for 2019 viste et forventet årsresultat på kr 2 069 000 og disponible midler på kr 7 954 399. Godkjent regnskap for 2019 og budsjett for 2020 foreligger ikke fra forretningsfører på salgstidspunktet.

Felleskostnadene ble øket med 3,5 % 01.01.20 pga. generell prisstigning på varer og tjenester til borettslaget.

Eiendomsskatt utgjør kr 446 per år for denne andelen, som fordeles over felleskostnadene med kr 116 fire ganger i året.

Det er ikke etablert individuell nedbetaling av fellesgjeld, såkalt IN-ordning i borettslaget. Dette må eventuelt vedtas av generalforsamlingen.

Borettslaget fremstår som godt vedlikeholdt, hvor blant annet følgende større arbeid er utført de senere år:

2020: Igangsatt oppgradering av varmtvannsanleggene i borettslaget.

2019: Etablert infrastruktur for montering av el-bil lader på alle garasjeplasser. Igangsatt reparasjoner av tak

og ny takteking. Arbeidet vil fortsette i 2020.

2018: Utført oppussing av storstua.

2013: Etablert nytt avfallssystem og utført oppgradering av uteområder, samt etablert nye lekeplasser.

2011-2013: Rehabilitering av fasader, etterisolering og utskiftning av vinduer og balkongdører.

Av videre arbeid i borettslaget må det påregnes en felles rehabilitering av rør- og våtrom i borettslaget i løpet av en 5-10 års periode. De som vurderer oppussing av badet bør ta dette med i betraktningen.

(...)

Diverse

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2, TG 2, i vedlagte tilstandsrapport: (...) Entrédør pga. elde. Entrédør skal skiftes i regi av borettslaget.

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

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Malt entredør (B30) med kikkehull og sikkerhetslås.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 – 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 – 8 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Entredøren er datert 1976. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Tg2 gis grunnet elde og slitasje.

TG: 2

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, og opplyste:

Bad vil bli totalrenovert i løpet av 5 til 10 år i regi av borettslaget

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.4.20, og overtatt av kjøper den 4.5.20.

Kort tid etter overtakelsen tok kjøper kontakt med styret i borettslaget for å innhente informasjon om når entrédøren skulle skiftes. Kjøper fikk per e-post følgende tilbakemelding fra styreleder:

Det er nok ikke riktig.

Vi har ingen plan foreløpig for utskiftning av dørene.

Det er også fremlagt videre e-post korrespondanse mellom kjøper og styreleder. Fra e-postene sendt fra styreleder hitsettes:

Jeg har bedt vaktmesteren ta en vurdering av døren hos dere.

De fleste dørene i borettslaget er de originale dørene som er fra 1976 og teknisk sett burde nok mange vært skiftet ut.

Dette har likevel ikke vært prioritert i forhold til andre vedlikeholdsoppgaver og står som sagt ikke på listen over utskiftning i nærmeste framtid.

(...)

Vi har tidligere diskutert i styret om man skal vurdere utskiftning av dører, men pt så er det renovering av tak og berederrom som står på agendaen.

Det har dermed aldri blitt bestemt noen utskiftning av dører.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra firma N. for utskifting av entrédøren på kr 39 475 inkl. mva.

Selger har i e-post av 31.8.20 forklart følgende:

Jeg har ikke nye opplysninger, men vil understreke at det som står i prospektet og ble informert om på visning, er at det er planlagt å bygge entredører i regi av borettslaget, ikke noe om når. Jeg mener det ikke er noe feil med denne opplysningen. Vi har tidligere diskutert i styret at det kommer til å skje på et tidspunkt

siden dørene er gamle og klare for utskifting. Det bekreftet også styreleder. Det er imidlertid ikke satt noe tidspunkt for denne planlagte utskiftingen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som en følge av uriktig opplysning om at entrédøren skulle skiftes i regi av borettslaget. Kjøper anførte at opplysningen hadde virket inn på avtalen, og viste til at døren ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og var moden for utskifting.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 39 475, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke ble gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. I alle tilfeller, hadde ikke opplysningen virket inn på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at den uriktige opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktige opplysninger, og har vist til at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen på dette punktet heter det bl.a.:

Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville fått et annet innhold dersom den uriktige opplysningen ikke ble gitt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 90-91. Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det avgjørende for innvirkningsvurderingen vil være om den aktuelle opplysningens "art og karakter" sett opp mot den konkrete boligen, tilsier at opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen.

Vi bemerker at det er selger som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på avtalen, jf. Rt. 2003 s. 612. Det følger av dommens avsnitt 42 at når en opplysning generelt sett kan sies å være motiverende for den alminnelige kjøper, må det foreligge helt konkrete omstendigheter for å legge til grunn at selgers bevisbyrde er oppfylt.

Det står i utgangspunktet sentralt at entrédøren er fra 1976, at det er opplyst at normal tid for utskifting er 20 – 40 år, og at døren er gitt TG 2 for elde og slitasje. Opplysningen om at dørene skal/er planlagt skiftet i regi av borettslaget er tilsynelatende gitt for å redusere det negative inntrykket opplysningene om dørens tilstand gir. Det er også et moment at sikkerhetslåsen i døren ikke fungerer, noe selger tilsynelatende først opplyste om ved overtakelse.

En ulempe for kjøper ved at det faktisk ikke er planlagt utskifting av døren, er at det kan være lenge til dette vil gjennomføres. Dersom døren skal skiftes nå, må videre kjøper selv ta ansvar for prosessen, og ikke borettslaget. Ettersom det ikke ble gitt nærmere opplysninger om arbeidene ved salget, kunne imidlertid ikke kjøper ha særskilte forventninger til når utskiftingen skulle skje. Slik saken er opplyst kan vi heller ikke se at dette ble undersøkt nærmere før kjøpet, men først etter overtakelse.

En annen eventuell ulempe knytter seg til kostnadene forbundet med utskiftingen. Selv om det ble opplyst at døren skulle skiftes i regi av borettslaget, og vedlikehold av denne karakteren normalt faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt, er vi som nevnt av det syn at kjøper ikke uten videre kunne legge til grunn at de ikke ville bli belastet for kostnader i forbindelse med dette.

Vedlikehold i et borettslag bekostes normalt gjennom disponible midler i borettslaget, økning av felleskostnader, eller nye lånopptak, som igjen andelseierne vil være ansvarlige for gjennom andel av fellesgjeld og betaling av felleskostnader. Selv om kjøper ikke nødvendigvis kunne forvente at de måtte ut med et direkte enkeltutlegg, vil andelseierne i realiteten bekoste utskiftingen. Samtidig bemerker vi at belastningen kan oppleves forskjellig. Videre vil kostnadene kunne bli lavere ved at borettslaget velger å skifte ut samtlige dører på samme tidspunkt. Dersom kostnadene skal tillegges noen betydning i innvirkningsvurderingen er det etter vårt syn de merkostnader kjøper eventuelt får ved at utskiftingen ikke skjer i regi av borettslaget som må tas i betraktning. Se til sammenligning FinKN 2019-736. Det er også disse

kostnadene som vil være relevante ved vurdering av et eventuelt prisavslag. Dette er ikke nærmere belyst av partene i herværende sak.

Kostnadene var uansett ikke kjent på kjøpstidspunktet, og dette er neppe en type kostnader den alminnelige kjøper normalt er kjent med størrelsen på. Av den grunn er det også begrenset hvilken betydning dette momentet kan tillegges i innvirkningsvurderingen. Det sentrale når det gjelder kostnadene er etter vårt syn uansett at kjøper ikke kunne forvente at det ikke ville påløpe kostnader ved utskiftning av døren.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Den uriktige opplysningen kan således vanskelig ses å ha vært kjøpsmotiverende i en situasjon som dette, der kjøper selv uansett ville ha fått kostnaden til slutt. Det var ikke selger selv som skulle bekoste dørutskiftningen, men borettslaget. Kostnaden ville dermed uansett ha endt opp hos kjøper, enten direkte gjennom krav om et ekstraordinært innskudd/utlegg eller indirekte gjennom forbruk av borettslagets fellesmidler.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).