

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-373

21.4.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Rehabilitering av fasader og vinduer – gitt tilstrekkelige opplysninger? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En 2-roms selveierleilighet i Trondheim oppført i 1914 ble solgt "som den er" for kr 2,71 mill. og overtatt av kjøper den 12.12.19. Boligen ble bl.a. markedsført med "*lav felleskost*". I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om "*sprekker i mur på fasade og skjeve gulv*" og at "*hele byggården ble sist oppusset i 1986 (fasade, nye dører, elektrisk anlegg)*". Videre hadde selger svart "Ja" på spørsmål i egenerklæringen om vedtak/forslag som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld og forklart at "*det er tidligere besluttet oppussing av fasade. Ytterligere detaljer rundt beløp, tidshorisont og finansieringsplan er ikke bestemt / avklart*". Etter overtakelsen avdekket kjøper fukt i vinduene. Videre ble det klart at selger på tidspunktet for budaksept hadde kjent til at forretningsfører hadde fått i oppdrag å utarbeide en vedlikeholdsplan, at forretningsfører hadde foretatt befarings i september 2019, samt at en nabo i 2018 hadde innhentet et anbud på kr 3 mill. som ikke ble vedtatt. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selgers opplysningsplikt var overholdt, samt at det ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 380 000 og sakkyndigkostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rehabilitering av fasader og vinduer, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en 2-roms selveierleilighet i Trondheim oppført i 1914.

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

FAKTA

Klassisk selveierleilighet i 3.etg - Fjordutsikt - Gratis gateparkering - Kun 10 min gange til (..) - Lav felleskost
(...)

FELLESKOSTNADER PR. MND

Kr 1 702

(...)

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Driftsdel: kr 1 353

Kabel-TV/internett: kr 349

I eierskifterapporten ble det opplyst om følgende:

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Det ble registrert mangler ved våtrom. Kjøkkenet fremstår uten indikasjoner på skader.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og at selger hadde bodd i boligen i 4 år, inkl. de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende i skjemaets pkt. 7, hadde selger krysset av "Ja" og opplyst om "*Sprekker i mur på fasade og skjeve gulv*". I skjemaets pkt. 11 ble selger spurt om kjennskap til utførte arbeider på bl.a. fasade. Selger hadde krysset av "*Ja, kun av faglært*" og forklart at:

Hele bygården ble sist oppusset i 1986 (fasade, nye dører, elektrisk anlegg). Befaring av tak med sikring av takstein i 2017. Brannspærre i kjeller, nye branndører til kjeller og loft i 2017 etter gjeldende brannforskrifter.

Selger ble også spurt om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld i skjemaets pkt. 24. Selger hadde krysset av "Ja" og opplyst at:

Det er tidligere besluttet oppussing av fasade. Ytterligere detaljer rundt beløp, tidshorisont og finansieringsplan er ikke bestemt / avklart.

Det ble holdt budrunde den 15.10.19. Budjournalen viste at kjøper og en annen budgiver la inn tre bud hver.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,71 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.10.19, og overtatt av kjøper den 12.12.19.

Ettersom kjøper var i militæret, befarte kjøpers foreldre boligen for første gang den 17.4.20. Foreldrene avdekket da vann i vinduskarmen i stuen, samt fuktmerker i vinduet på soverommet. Kjøper har fremlagt bilder av fuktmerkene.

Den 24.4.20 ble kjøper kontaktet av styreleder. Kjøper har forklart følgende:

Noen dager senere, den 24. april, ble kjøper kontaktet av styreleder som beklagde at hun hadde falt utenfor hans kontaktliste, ettersom kjøper var ny eier av leiligheten. Styreleder videresendte informasjon/rapport fra (forretningsfører) vedrørende nødvendig og omfattende vedlikehold av bygningen, som var utarbeidet for sameiet, og ba kjøper ta rask stilling til om tilbakemelding, da hun var den siste som ikke hadde besvart henvendelsen fra dem. Omfanget av rapporten og den økonomiske konsekvensen som kjøper blir påført er såpass omfattende at hun meddelte styreleder at hun ikke kan etterkomme dette. Styreleder viste deretter til sameiets vedlikeholdsplikt, og at konsekvensen for kjøper ved å ikke innfri sin del kan lede til at hun må selge leiligheten.

Videre hitsettes kjøpers gjengivelse av innholdet i forretningsførers rapport til beboermøte, datert 16.3.20:

Rapporten fra (forretningsfører) viser at bygningen har et betydelig etterslep på vedlikehold, og at flere beboere informerer om inndriv av vann ved vinduer, oppdagelse av skader i fasader både i front mot bakgård samt i portrom, og bom i murpuss, krakelering og riss i fasaden (...)

(Forretningsfører) har kategorisert nødvendige utbedringsarbeider i "må tiltak" og "anbefalte tiltak", som igjen er delt inn i tre underliggende tiltakspakker. Utbedringsalternativene 1 – 3, viser at kjøpers andel av utbedringskostnadene utgjør kr 851 014, kr 689 111 eller kr 430 164, hvilket tilsvarer 10,61 % av den totale kostnadsrammen for renoveringsarbeidene.

Kjøper har opplyst at det per 20.10.20 fortsatt ikke var avklart hvilket alternativ sameiet ville gå for.

Kjøper reklamerte til selskapet den 4.5.20.

Kjøper gjorde ytterligere undersøkelser, og innhentet bl.a. innkallinger og referater fra generalforsamlinger i perioden 2009-2019. Dokumentene viste at vedlikehold av fasader og vinduer hadde vært et tema i lengre tid. Kjøper har bemerket at selger var referent på generalforsamlingen avholdt 21.2.18, og at det bl.a. fremgikk av møtereferatet at en beboer hadde innhentet et pristilbud på kr 3 mill. for nødvendig vedlikehold av bygget.

Videre undersøkte kjøper sameiets Facebook-sider, og la frem et utklipp av et innlegg datert 27.9.19 hvor det ble opplyst at det mandag 30.9.19 skulle holdes befaringsavfaring av fellesområdene som ledd i en større vedlikeholdsplan i samarbeid med forretningsfører.

Kjøper henvendte seg også til den andre budgiveren med spørsmål om hva som ble kommunisert da den andre budgiveren var på visning. Budgiverens forklaring av 15.7.20 hitsettes:

Vi snakket kun med megler. Min mor tok opp vinduer, branndører, tak og fasade. Vi snakket også om det var blitt diskutert noe omkring oppussing i sameiet.

Megler nevnte at fasade ble fikset en gang på 80-tallet. Han nevnte aldri noe om at det var planlagt oppussing av fasade og vinduer i nærmeste fremtid. Han sa også at vinduene var grei.

Selger har gitt følgende forklaring:

Jeg har ikke vært plaget med fukt eller lekkasjer på vinduer mot bakgård eller foran i den tid jeg har eid leiligheten. Jeg vet at det har vært utfordringer i leiligheten over og har åpent snakket om dette. Jeg vet at det ble besluttet vedlikehold (ref. Egenerklæring og referat sameiemøter), men beløp, hva, hvordan det skulle finansieres etc. var ikke besluttet da jeg solgte leiligheten. Jeg har ikke mottatt rapport fra (forretningsfører) ifb med vedlikeholdsplanen. Jeg ser på vedlagt bilde at styreleder har skrevet at (forretningsfører) skulle på befaring, men jeg har ikke fått noe informasjon og resultatet av denne.

Kjøpers far og mor var på visning og fikk grundig gjennomgang av leiligheten. Byggets tilstand var et av tema da far spurte en del om dette. Jeg ga informasjon om at dette hadde vært tema i lang tid, uten at det hadde blitt gjort større grep (bortsett fra det som var gjort med tak, brann o.l.). Jeg ga informasjon om at vi nå hadde byttet forretningsfører (...) for å utarbeide vedlikeholdsplan. Mitt inntrykk var at far satte pris på at det nå var satt på agendaen. Jeg snakket også positivt om at ny styreleder (...) virket som en person som nå tok mer ansvar for bygget enn tidligere leder. Jeg sa også muntlig det jeg har bekreftet i egenerklæringen, at oppussing fasade er besluttet men at detaljer rundt dette ikke er besluttet. Jeg har ikke holdt tilbake opplysninger, noe som også ville vært rart i og med at dette har vært tema på alle møtene.

Jeg har ikke mer informasjon utover det som jeg har nevnt i egenerklæringen i salgsoppgaven som er det jeg er kjent med.

(...) Jeg har som nevnt IKKE mottatt rapport fra (forretningsfører), og er dermed heller ikke kjent med tiltak og utarbeidingsalternativer. Hadde jeg vært kjent med dette ville jeg naturligvis ha nevnt dette til kjøper.

Kjøper kontaktet deretter forretningsfører, og det fremgikk av svarbrevet datert 23.9.20 at prisestimat for utskiftning av vinduer var kr 25 000 inkl. mva. per stk.

I selskapets tilsvarende ble det bl.a. bemerket at innkallingen til ordinært årsmøte 2019 og protokollen for ordinært årsmøte 2019 ble lagt ved kjøpekontrakten. Vedlagt innkallingen var også årsmeldingen for 2018. Selskapet pekte på at det fremgikk av disse dokumentene at (...) var forretningsfører, og at styret skulle prioritere å opprette en plussplan gjennom forretningsfører med en fremtidig vedlikeholdsplan. Innkallingen, inkl. vedlegg, og protokollen er lagt frem.

Kjøper forklarte følgende den 11.11.20:

Under visningen ble det fra kjøpers foreldre stilt direkte spørsmål rundt manglende informasjon om budsjett og avsetninger av midler til vedlikehold, da de selv bor i et boligsameie hvor dette er en fast utgiftspost. Selger henviste da til nevnte oppussingsprosjekt, men at hun ikke hadde noe mer informasjon om dette.

(...) Kjøpers foreldre opplyser for øvrig at kjøpers begrensede budsjett på 2 800 000,-, altså kun 20 000 over kjøpspris, ble nevnt til megler og også til selger ved visning i forbindelse med lave felleskostnader og ved overtakelse.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger pliktet å opplyse om den konkrete kunnskapen selger hadde, og påpekte at selger visste om at kostnadene kom til å bli minst kr 3 mill., samt befaringen utført av forretningsfører. Videre hadde ikke selger opplyst om sameiets langvarige diskusjoner om behov for renovering/vedlikehold, herunder innhentede pristilbud og berørte bygningsdeler. Selger måtte uansett ha kjent til fuktinnsiget ved vinduene, og under enhver omstendighet var boligen i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og/eller erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på kr 380 000, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til selgers forklaring og opplysningene som ble gitt ved salget. Selskapet påpekte at innkallingen til ordinært årsmøte 2019 og protokollen for ordinært årsmøte 2019 ble lagt ved kjøpekontrakten. Vedlagt innkallingen var også årsmeldingen for 2018. Opplysningene om manglende avklaring knyttet til beløp, tidshorisont og finansieringsplan ga kjøper en oppfordring til nærmere undersøkelser, og videre ble ikke selger gjort kjent med resultatet fra forretningsførers befaring. Uansett forelå det ingen vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt., og viste til opplysningene som ble gitt før kjøpet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om selger har gitt ufullstendige opplysninger om fasaderehabiliteringen, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda legger til grunn at selger kjente til at det var besluttet en forholdsvis omfattende rehabilitering av bygningens fasade, og spørsmålet er om selger har gitt tilstrekkelige opplysninger ved salget ut fra sin kunnskap. Nemnda er enig med sekretariatet i at selger, ved besvarelsen av egenerklæringsskjemaets punkt 24, ga korrekte opplysninger om de planlagte arbeidene. Selger hadde her opplyst at *"det er tidligere besluttet oppussing av fasade. Ytterligere detaljer rundt beløp, tidshorisont og finansieringsplan er ikke bestemt/avklart"*. Kjøper overtok da i utgangspunktet risikoen for kostnadene som disse arbeidene medførte, jf. avhl. § 3-10, jf. § 3-1.

Det siteres videre fra sekretariatets vurdering av saken:

Som kjøper rett har påpekt, innebærer opplysningsplikten at selgeren må gi fullstendige opplysninger. Dersom selgeren er i tvil om det bør opplyses om et forhold, bør selgeren generelt innta den holdningen at det er bedre å si for mye, og også si det temmelig selvsagte, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 96. Hvilke opplysninger som skal formidles, reguleres direkte av loven: De omstendigheter ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om.

Sekretariatet legger til grunn at selger på tidspunktet for budaksept hadde positiv kunnskap om at (forretningsfører) hadde fått i oppdrag å utarbeide vedlikeholdsplan, at (forretningsfører) hadde foretatt befaring i september måned 2019, samt at det i 2018 ble innhentet et anbud på kr 3 mill.

Spørsmålet er om kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om disse omstendighetene, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

(...)

I denne saken kan ikke sekretariatet se at kjøper også hadde grunn til å regne med å få opplysninger om at (forretningsfører) skulle utarbeide en vedlikeholdsplan, og heller ikke at det ble foretatt befaring i september 2019. Rett nok kunne disse opplysningene gitt en viss indikasjon på at en prosess var igangsatt og

i startfasen, men dette måtte kjøper uansett ta høyde for på bakgrunn av opplysningene som ble gitt. Det vises til egenerklæringsskjemaet, der det fremgikk at det allerede var besluttet oppussing av byggets fasade.

Videre har sekretariatet kommet til at kjøper ikke hadde grunn til å regne med å få opplysninger om tilbudet på kr 3 mill. som naboen (..) hadde innhentet i 2018. Selger har forklart at tilbudet omfattet fasade på forsiden og baksiden av bygget, alle vinduer, samt innvendige ganger på forsiden og baksiden. De fleste i sameiet mente at man ikke skulle ta hele denne kostnaden, men prioritere fasaden. Det var også enighet om at det måtte innhentes flere tilbud før en beslutning ble tatt. Følgelig må det ha fremstått høyst usikkert for selger om disse kostnadene var representative for de endelige arbeidene som skulle gjøres. Vi viser til følgende utdrag fra FINKN 2018-149, der det etter overtakelse viste seg at vedlikeholdskostnadene ble betydelig dyrere enn hva kjøperen ble forespeilet ved sitt kjøp i 2016:

Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at det først i løpet av første halvdel av 2017 ble endelig avklart hvilket vedlikeholdsbehov som rent faktisk forelå i borettslaget samt når de enkelte vedlikeholdstiltakene skulle iverksettes. Frem til dette tidspunktet heftet det, slik nemnda ser det, usikkerhet ved omfanget av vedlikeholdsbehovet, når vedlikeholdstiltakene skulle iverksettes, samt størrelsen på kostnadene. I lys av dette og den informasjonen som ble gitt i salgsdokumentasjonen om blant annet usikkerheten ved omfanget av vedlikeholdsbehovet, jf. over, kan ikke nemnda se at det er gitt verken uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget. Nemnda finner følgelig at det ikke foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Etter vårt skjønn ville det vært uheldig om selgere ved salg av boliger pliktet å gå ut med så usikre og foreløpige kostnadsestimer som i denne saken. Selgeren kunne da risikere å komme i ansvar hvis kostnadene viste seg å være betydelig større enn oppgitt – avhengig av hvordan dette ble formidlet – og motsatt ville selgeren ha undersolgt boligen hvis de endelige kostnadene viste seg betydelig lavere. Når det er sagt, bemerkes det at vurderingen av opplysningspliktens rammer må gjøres konkret. Dersom fremtidige kostnader knyttet til et ikke-vedtatt rehabiliteringsprosjekt fremstår temmelig sikre, antar vi at selgeren må oppgi kostnadene. Dette kan f.eks. være tilfellet dersom selgeren kjenner til at et forslag til et konkret låneopptak skal behandles på en nært forestående generalforsamling.

Det kan heller ikke innvendes at selger skulle ha opplyst at arbeidene trolig ble dyre. Dette må ha fremstått nokså klart for kjøper – uansett om arbeidene ble betegnet som "oppussingsarbeider", "renoveringsarbeider" eller "rehabiliteringsarbeider". Vi mener at kjøper langt på vei overtok risikoen for dette.

Vi mener derfor at ovennevnte omstendigheter ikke var omfattet av opplysningsplikten, jf. avhl. § 3-7. Slik vi vurderer saken brøt verken selger eller kjøper sine respektive plikter etter avhl. §§ 3-7 og 3-10, og da får ikke den anførte bestemmelsen i avhl. § 3-10 tredje ledd noen virkning.

Sekretariatet finner det for øvrig uheldig at megler og selger markedsførte boligen med "lav felleskost" når de visste om muligheten for at felleskostnadene kunne øke. All den tid finansieringsformen var ukjent, kunne det likevel tenkes at felleskostnadene ville forbli "lave".

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Kjøper har også anført at selger kjente eller måtte kjenne til problemet med vanninnsig fra vinduene i leiligheten, jf. avhl. § 3-7. Det er på det rene at lekkasjeskadene ble avdekket av kjøper første gang boligen ble befart etter overtakelsen, men dette var omkring fire måneder etter at boligen rent faktisk var overtatt. Nemnda er enig med sekretariatet i at selv om lekkasjeskadene fremstår som lett synlige på bildene som er fremlagt, så er det vanskelig å utelukke at skadene er forårsaket av at lekkasjevann har blitt liggende en periode etter overtakelsen. Skadene ble heller ikke avdekket på visning, noe som kan tale for at de oppsto etter overtakelsen. Det foreligger ingen fagkyndig uttalelse om skadenes alder, og det er etter nemndas skjønn noe usikkert om skadene oppsto før risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4 andre ledd. Slik saken er opplyst, er nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til. Det vises særlig til at det ved salget var opplyst om de forestående rehabiliteringsarbeidene, og kjøper måtte ta høyde for at kostnadenes størrelse var uavklarte. Det var opplyst at fasadene sist var oppusset i 1986 samt at vinduenes alder var ukjent. Ut fra forventninger om levetid måtte kjøper forvente at det var nødvendig med større utvendige vedlikeholdsarbeider, noe som også antas å ha vært synlig på visning ut fra de fremlagte bildene. Videre var det i egenerklæringsskjemaet opplyst om sprekker i mur og fasade. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kan ikke nemnda se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).