

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-799

3.9.2021

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Renoveringsplaner i borettslaget – gitt tilstrekkelige opplysninger? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En borettslagsleilighet oppført i 1971 i Sarpsborg kommune ble "solgt som den er" for kr 2 mill., med tillegg av andel fellesgjeld på kr 143 438 og overtatt av kjøper 15.1.21. Det ble opplyst i egenerklæringsskjemaet at det var diskusjoner i styret om å fornye baderommene i borettslaget, noe som kunne medføre økte felleskostnader/fellesgjeld. Kjøper reklamerte til selskapet 22.12.20 da kjøper ble kjent med at renovering av rørsystem og baderom ville medføre en økning av fellesgjelden for andelen på kr 349 690. Kjøper anførte blant annet at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligen. Selskapet avslo kravet, og viste til at selger hadde opplyst om forholdet før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 100 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rehabiliteringsplaner i borettslaget, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en borettslagsleilighet i Sarpsborg kommune oppført i 1971.

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

Felleskostnader

3 904 pr. mnd.

Garasje, kabel-TV/Internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, drift og vedlikehold, forsikringer, forretningsførerhonorar.

Borettslag

Borettslaget består av tilsammen 152 andeler fordelt på tre blokker.

I kjelleretasjen på blokken er det garasjeanlegg med biloppstillingsplasser, samt bodplasser. I 2011 ble det oppført et frittliggende garasjebygg med faste plasser og som har gjesteparkering på taket.

(...)

Fellesgjeld / lånevilkår

(..) Restsaldo (..) 35.749,- (..) 102.213,-

Andel fellesgjeld

143 438

Andel formue

31 066

I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Leilighetens bad har belegg på gulvet og malt tapet på veggene.
Badet har dusjkabinett, baderomsinnredning og uttak for vaskemaskin.
Badet har avtrekk.

Vurdering

Badet har en noe eldre standard, og en ukjent membranløsning.
Det ble ikke observert skader på flisene.
Det ble ikke indikert fukt i nærliggende vegger til badet.
Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Badet har ikke tilfredstillende tilluft, og det mangler mansjetter på rørgjennomføringer i gulvet.

Levetid

I følge NBI levetidstabell 700.320 er normal levetid for fliser 8-20 år
I følge NBI levetidstabell 700.320 er normal levetid for armatur til badet 10-25 år.

VVS ble gitt TG 1, og det ble opplyst om vannrør i kobber og kloakkrør i pvc. Det var ikke observert skade eller mangler på synlige deler av røranlegget.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 2017. På spørsmål 21 om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Diskusjoner i styret om å fornye baderommet i borettslaget

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 mill., med tillegg av andel fellesgjeld kr 143 438. Budaksept fant sted 13.11.20, og kjøpekontrakten ble signert 30.11.20. Overtakelsen fant sted 15.1.21.

Etter budaksept tok kjøper kontakt med borettslaget for å avklare eget hundehold i leiligheten. Kjøper skal da ha blitt kjent med at borettslaget hadde planlagt renovering av rørsystem og baderom, som ville medføre en økning av fellesgjelden for andelen på kr 349 690.

Ifølge kjøper skal prosjektet ha vært kjent blant andelseierne over flere år, men prosjektet ble intensivert i 2020. Videre skal borettslaget ha sendt ut flere informasjonsskriv gjennom 2019 og 2020. I mars 2020 skal OBOS ha blitt engasjert for å lage forprosjekt for renoveringen, og i juni 2020 skal det ha blitt innhentet anbud for bytte av rør og renovering av baderom.

Fra informasjonsskrivet fra august 2020 hitsettes:

Baderoms rør

Det har lenge vært etterlyst fra flere beboere hva som skjer med rørene og badene våre – og styret kan nå dele følgende informasjon:

Det er utarbeidet et anbud hvor 5 ulike firmaer nå regner på alle muligheter når det gjelder rørene og badene i våre blokker. Det er en omfattende jobb, også på bakgrunn av at det er ulike løsninger i de tre blokkene.

Styret har bedt om at alt skal regnes på, slik at Generalforsamlingen får muligheten til å ta et valg med all informasjon og alle tall tilgjengelige. Det vil si at hvor mye som skal gjøres på badene blir opp til Generalforsamlingen å bestemme og vi vil få presentert status og muligheter.

Proessen fremover ser slik ut:

September 2020: det leveres inn anbud som blir vurdert av OBOS prosjekt etter kriteriene i anbudet.

Oktober 2020: informasjonsmøte for alle beboere om mulighetene og løsningene.

November/desember 2020: ekstraordinær generalforsamling med vedtak.

Ødelagt rør:

I tillegg ønsker vi å informere om at en av leilighetene i borettslaget denne uken (uke 35) er rammet av et ødelagt avløpsrør som har ført til væske i tilstøtende fellesarealer (boder og garasje). Det er en pågående forsikringssak, men det ser pr. nå ut til å være omfattende skader. Heldigvis er det kun denne leiligheten som ser ut til å være berørt – men det understreker viktigheten av at vi nå får gjort noe med rørene i borettslaget.

Fra informasjonsskriv fra oktober 2020 hitsettes:

Baderoms rør

Vi har pr. i dag, 13.10.2020 ikke mottatt en anbefaling eller orientering fra OBOS prosjekt. De ligger noe etter det tidsskjemaet vi hadde sett for oss, men vi håper på å kunne komme med informasjon til dere innen kort tid.

Ødelagt rør i leilighet:

I august informerte vi dere om ødelagt avløpsrør i en av leilighetene i borettslaget vårt. Til informasjon har skadene vært større enn først antatt, og det har ført til at de har måttet rive hele badet i den gjeldende leiligheten. Det er kun den nevnte leiligheten som er rammet av vannskaden, men tilbakemeldingen vi får på tilstanden av rørene i leiligheten er nedslående.

Ifølge kjøper ble det den 10.11.20 kalt inn til informasjonsmøte om renoveringen. Fra informasjonsskriv betegnet november 2020 hitsettes:

Baderoms rør

Viktig informasjon til alle:

Styret har vedtatt at av blir entreprenør hvis generalforsamlingen vedtar at rør skal skiftes i borettslaget.

Det blir avholdt både informasjonsmøte og en ekstraordinær generalforsamling i løpet av de kommende ukene. Alle vil motta invitasjon til informasjonsmøtet og en formell innkalling til den ekstraordinære generalforsamlingen, men vi vil allerede nå informere dere om datoer, tid og sted.

(...)

Mellom informasjonsmøtet og den ekstraordinære generalforsamlingen vil styret avholde et styremøte og vedta sin anbefaling til vedtak.

Kjøper reklamerte over forholdene den 22.12.20.

Kjøper har fremlagt en e-takst fra eiendomsmegler M., som vurderte boligens verdi til kr 1 900 000:

Pen og tiltalende leilighet i 1.etasje beliggende i (K.) på (G.). Det er kort vei til skole, barnehage, buss og butikker.

Leiligheten har en fin planløsning med ett soverom, utgang til stue med innglasset balkong, separat kjøkken. Det er moderne overflater og tidsriktig laminatgulv. Garasje medfølgende leiligheten og bod i kjeller.

Det er vedtatt nytt bad. Fra neste år vil fellesgjelden øke til kr 350 000,- og dermed også de månedlige felleskostnadene med ca. 700-800 kr.

Det tas forbehold om et avvik på +/- 5 % i prisfastsettelsen.

Ifølge selskapet hadde det i hele perioden selger var eier av eiendommen vært samtaler i borettslaget vedrørende rehabilitering av baderommene. Selger skal ha oppfattet dette som lite konkret. Selger vurderte også en rehabilitering av baderommene som positivt for boligen tatt i betraktning tilstanden på baderommet. Selger ville ikke kommunisere noe vedrørende sannsynligheten for om eller når dette ville bli gjennomført, da han ikke hadde mottatt noe sikker informasjon om dette før avtaleinngåelsen. Videre benektet selger å ha mottatt innkalling til informasjonsmøte før avtaleinngåelsen. Selger mottok først innkallingen etter at han tok kontakt med styret etter å blitt informert av megler om at det hadde kommet en reklamasjon.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble anført at selgers informasjon i egenerklæringsskjemaet var vesentlig forenklet og bagatelliserende, og at det

manglet opplysninger om omfang og at investeringen lå nært i tid. Videre ble det vist til at det ikke var gitt informasjon om renovering av rørsystem. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som en følge av at det ble gitt uriktige opplysninger om fellesgjeld, tilstand på badet og tilstand på rør. Det ble videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at leiligheten ble opplyst å være i svært god teknisk tilstand, bad og VVS ble beskrevet svært positivt, og at det ikke var holdepunkter for at kjøper måtte forvente påkostninger på kr 349 690 umiddelbart etter overtakelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 100 000, etter et standardhevsfradrag som en følge av at boligen får nytt bad.

Selskapet har avvist kravet, og prinsipalt anført at kjøper ikke kan gjøre krav knyttet til rehabiliteringen gjeldende, jf. avhl. § 3-10. Det ble i hovedsak vist til selgers opplysning i egenerklæringsskjemaet, og anført at kjøper var nærmest å bære risikoen for omfanget av økningen av fellesutgifter når forholdet ikke ble undersøkt nærmere før avtaleinngåelsen. Selskapet har videre bestridt at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt., og selskapet viste til at selger hadde opplyst om forholdet, at fellesgjelden var korrekt, og at avviket ikke var vesentlig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste bl.a. til at opplysningene ved salget ikke var objektivt sett uriktige, og at det heller ikke var upåregnelig med kostnader knyttet til rehabilitering av badet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel verken etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7, har nemnda funnet spørsmålet noe mer krevende.

Sekretariatet har kommet til at det ikke er grunnlag for mangel på dette grunnlaget, og i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Innledningsvis vil sekretariatet bemerke at selger har opplysningsplikt om renoveringsplaner i borettslaget. Opplysningsplikten vil også kunne omfatte planer som ikke er vedtatt, men dette vil bero på en konkret vurdering av planenes aktualitet og selgers nærmere kunnskap om disse. Vi viser til FKN 2010-152, FinKN 2014-001, FinKN 2014-175, FinKN 2018-176 og FinKN 2020-756.

I herværende sak hadde selger i egenerklæringsskjemaet på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, krysset av "Ja", og opplyst: "Diskusjoner i styret om å fornye baderommet i borettslaget".

Budaksept fant sted 13.11.20. I informasjonsskriv august 2020 ble beboerne informert om at det var utarbeidet et anbud hvor 5 ulike firmaer regner på alle muligheter når det gjelder rørene og badene blokkene, og at styret har bedt om: "at alt skal regner på, slik at Generalforsamlingen får muligheten til å ta et valg med all informasjon og alle tall tilgjengelige. Det vil si at hvor mye som skal gjøres på badene blir opp til Generalforsamlingen å bestemme og vi vil få presentert status og muligheter". Det ble videre informert om at det i september skal leveres inn anbud som blir vurdert av OBOS prosjekt, at det i oktober ville bli avholdt informasjonsmøte om mulighetene og løsningene, og at det i november/desember ville bli avholdt ekstraordinær generalforsamling med vedtak. I oktober informerte styret om at de per 13.10.20 ikke hadde mottatt en anbefaling eller orientering fra OBOS prosjekt. Ifølge kjøper ble det den 10.11.20 kalt inn til informasjonsmøte om renovering. Det er fremlagt et udatert informasjonsskriv for november 2020, hvor det

bl.a. fremgår at styret "har vedtatt at av blir entreprenør hvis generalforsamlingen vedtar at rør skal skiftes i borettslaget". Videre fremgår det av informasjonsskrivet at det blir avholdt informasjonsmøte 17. november og at ekstraordinær generalforsamling avholdes 9. desember, samt at styret vil avholde et styremøte og vedta sin anbefaling til vedtak mellom informasjonsmøtet og den ekstraordinære generalforsamlingen. Ifølge selskapet hevder selger at han ikke mottok den nevnte innkallingen før avtaleinngåelsen, men at han først fikk denne da han kontaktet styret etter at kjøper hadde reklamert over forholdet. Sekretariatet har imidlertid ikke funnet det avgjørende om selger hadde mottatt innkallingen før budaksept.

Slik saken er opplyst synes situasjonen på tidspunktet for budaksept å ha vært uavklart i en slik grad at vi ikke kan se at opplysningene selger har gitt kan anses mangelfulle. Selger har gjennom opplysningene i egenerklæringsskjemaet formidlet at det er diskusjoner i styret knyttet til fornyelse av badrom, og at dette kan medføre økte felleskostnader og/eller økt fellesgjeld. Vi viser til at planene ikke var vedtatt på tidspunktet for budaksept, slik at det ikke kan anses uriktig å omtale forholdet som "diskusjoner i styret". På bakgrunn av de informasjonsskrivene styret har sendt ut er vi for øvrig av den oppfatning at "diskusjoner i styret" er en nokså treffende beskrivelse av situasjonen. Vi forstår det videre slik at det er på det rene at diskusjoner rundt renovering har pågått over flere år. Videre kan vi ikke se at det er av noen betydning at selger har brukt betegnelsen "baderommet" og ikke "badene" eller "baderommene". Dersom kjøper oppfattet dette slik at det bare var ett enkeltstående badrom som skulle renoveres, er det klart mest naturlig å forstå det slik at opplysningen knytter seg til den aktuelle leiligheten, og ikke et tilfeldig bad i borettslaget. Sekretariatet kan heller ikke se at det er av noen avgjørende betydning at rørsystem ikke spesifikt ble nevnt, da det ikke er unaturlig å anse dette som en del av fornyelse av badrom. Vi viser også til at disse forholdene er omtalt samlet i informasjonsskrivene fra styret.

Selger kunne riktignok ha gitt nærmere opplysninger om prosessen og informasjon om veien videre, men i lys av opplysningen i egenerklæringsskjemaet måtte kjøper uansett ta høyde for at var igangsatt en prosess. Slik situasjonen synes å ha vært på tidspunktet for budaksept, har vi vanskelig for å se hvilke opplysninger selger kunne ha gitt utover dette. På dette tidspunktet var det tilsynelatende ikke avklart hva eller hvor mye som skulle gjøres, og det foreligger ikke holdepunkter som tilsier at selger hadde nærmere kunnskap om hva de potensielle alternativene ville innebære, foruten at dette var knyttet til bad og rør. Det foreligger heller ikke holdepunkter som tilsier at det var diskutert eller avklart når renoveringsarbeidene eventuelt skulle utføres. Det er heller ikke holdepunkter for at selger hadde nærmere kunnskap om hvilke kostnader planene potensielt ville kunne medføre for den enkelte andelseier. Vi vil videre påpeke at dersom selger hadde gitt mer spesifikke opplysninger kunne dette potensielt ha ledet til et misvisende opplysningsbilde, sett hen til at situasjonen var nokså uavklart på dette tidspunktet og styret tilsynelatende ikke hadde sendt ut særlig detaljerte opplysninger om de potensielle planene.

Nemnda mener for sin del at selger med fordel kunne vært noe mer presis mht. status for renoveringsarbeidene. Samlet sett måtte arbeidene sies å ha kommet en del lengre enn til diskusjonsstadiet i styret. Nemnda er likevel enig med sekretariatet i at noen konkret og endelig plan ikke var vedtatt på salgstidspunktet. Etter en samlet vurdering finner nemnda derfor å kunne tiltre sekretariatets konklusjon også på dette punktet.

Nemnda tilføyer at det uansett kan reises spørsmål om innvirkningskriteriet er oppfylt, gitt at renoveringsarbeider normalt også vil øke verdien på eiendommen. Det er altså ikke slik at økning i fellesgjelden uten videre vil representere noe bruttotap for kjøper. Dette må vurderes konkret ut fra hva oppussingen innebærer av konsekvenser for kjøper privatøkonomisk og for selve eiendomsverdien. Og selv om innvirkningskriteriet skulle være oppfylt, vil dette forholdet kunne få betydning for det prisavslaget som ev. skal utmåles. Nemnda finner likevel ikke grunn til å gå nærmere inn på dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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