

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1062

13.12.2022

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

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

Planer om rehabilitering av rør i sameiet – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En leilighet oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper den 8.3.21. VVS-installasjoner ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste at soilrør, røropplegg og vannledningsnett av kobber i hovedsak var fra byggeår/av eldre dato. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til forhold som kunne føre til økning i fellesgjeld/-utgifter. Kort tid etter overtakelsen ble kjøper kjent med planer om rehabilitering av bl.a. innvendige vann- og avløpsrør i sameiet. Selger satt som styremedlem i sameiet i sin eiertid, og kjøper anførte på denne bakgrunn at selger måtte være kjent med behovet for rehabilitering av innvendige rør. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at selger ikke kjente eller måtte kjenne til rapporter eller planer vedrørende rehabilitering av innvendige rør forut for avtaleinngåelsen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 326 947, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av planer om rehabilitering av rør i sameiet, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en leilighet i et eierseksjonssameie i Vestland fylke oppført i 1965.

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

Flott 3 roms selveier (...)

(...) FELLESUTGIFTER

Kr 2 100,- pr. mnd. inkl. Felles strøm, byggforsikring

(...) Andel Formue:

Leilighetens andel av sameiets formue er på kr 153 094,- per 31.12.2019.

I tilstandsrapporten ble VVS-installasjoner gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. følgende:

Soilrør, røropplegg og vannledningsnett av kobber i hovedsak som fra byggeår/av eldre dato.
Sluk ved våtsone er skiftet til plast etter byggeår. Veggghengt vv.bereder i dusjsone, ca. 100 liter

Det meste av ledningsnett er skjult. Det bemerkes at ingen dokumentasjon vedr. utførelse, tiltak utført etter byggeår er fremlagt. Tilstandsgrad settes utfra vurdering dokumentasjon, ingen kjente forhold vedr. utførelse. Alder på sluk ikke dokumentert; Levetid på sluk av plast er ca. 30 til 50 år. Levetid på kobber rør ca. 25-50 år. Baderomsmøbel, vv.bereder skiftet jfr. kvittering; Desember 2014; Forventet levetid på varmtvannstank er ca. 15 til 25 år. -Veggfeste montert direkte på bereder. Jfr. eiers egenerklæring for ytterligere opplysninger.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2015. Selger opplyste bl.a. om en tidligere lekkasje i tilknytning til våtrom, samt egeninnsats på bad (utført av

tidligere eier). Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til skaderapporter, tilstandsvurderinger eller utførte målinger. Selger svarte videre "Nei" på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.2.21, og overtatt av kjøper den 8.3.21.

Kort tid etter overtakelsen ble kjøper kjent med at sameiet planla å utføre større utbedringsarbeider på bl.a. vann- og avløpsledninger, samt tilfluktsrom.

Selger var styremedlem i sameiet i sin eiertid, og kjøper har på denne bakgrunn anført at selger har hatt kjennskap til planer om oppgradering av bl.a. avløpsledninger og vannledninger.

Historikk vedrørende oppgradering av rør i sameiet

På årsmøtet i sameiet i 2019 ble det vedtatt at styret skulle prioritere oppgradering av vann- og avløpsledninger frem til det offentlige nettet. I årsmøteprotokoll datert 30.4.19 fremgikk:

Statens vegvesen skal oppgradere eksisterende veg langs (adresse) (..) Under prosjekteringsfasen ble det funnet ut at de eksisterende vann og avløps ledningene langs hele prosjektet burde undersøkes. (...) I den anledning tok vegvesenet kontakt, og de utførte kontroll av all vann og avløps ledninger. Våres private ledninger viste seg å være i kritisk tilstand og sameiet fikk beskjed om at de måtte byttes. Siden dette er private ledninger så er det sameiet sitt ansvar å bytte og betale ledningene frem til det offentlige systemet.

(...) På årsmøtet ble det vedtatt at styret skal prioritere følgende saker:

1. Vann og avløp: Oppgradere vann- og avløpsledninger frem til det offentlige nettet.

Sommeren 2020 ble utvendig avløpsledning utbedret av firma V. Det fremgikk av protokoll fra felles sameiemøte den 27.2.20 at det var en forutsetning at tilbudet fra V. også måtte inkludere en gratis inspeksjon av avløpsrør i bygningen.

I årsrapport fra styret 2019-2020 fremgikk det bl.a. følgende:

Teknisk tilstandsrapport

Styret har hentet inn pris på teknisk tilstandsrapport i tråd med prioriteringer besluttet under årsmøte 2019. Styret besluttet og velge (Byggmester KA.), Tilbud 22500,- eks mva. Dette tilbudet gir sameiet en utarbeidet tilstandsrapport, prioritering og kostnads overslag. Forskjellige andre aktører har vært kontaktet som A. og O. Styret fant disse ikke aktuell. Tilstandsrapport vil gi styret en prioritert rekkefølge og nødvendig helhet, for utbedringer og opprustning av bygningsmassen årene som kommer. Styre ønsker å fremlegge budsjett ved neste årsmøte, for en aktiv opprustning av sameiet de neste årene.

Vann og Avløp

Avløp ble utbedret av V. sommeren 2020 og pålegget som kom fra X. kommune om utbedring av avløp er nå lukket. Styre anbefalte ved årsmøte 2019 at oppgradering av vannledninger også burde utføres. Her har styre samarbeidet med Sameiet N. og skissert en protokoll som avklarer kostnadsfordeling ved nytt rørstrekk til begge sameier, se vedlegg 5. Protokollen skal signeres og sameiene vil iverksette oppgradering av rør. N. har i dette arbeidet søkt til kommunen om å endre påkobling på vannledning med ny tilkobling i (adresse2). (adresse) vil da kobles på vann ved samme tilkobling og iverksette oppgradering sammen med sameiet N. Således vil kostnadene fordeles iht protokollen, estimert til 100.000,-.

Tilfluktsrom

Sameiet har i 2020 søkt Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap om sletting av tilfluktsrom i den hensikt å benytte tilfluktsrommet til andre formål. Søknaden ble avslått, se vedlegg 7. Styret vill fram til neste årsmøte se på nødvendige reparasjoner for å tilfredstille myndighetenes krav til tilfluktsrom

Årsmøtet for 2020 ble gjennomført digitalt i perioden 25.10.20-2.11.20. I protokollen fra årsmøtet 2020 datert 2.11.20 fremgikk følgende:

Resultatet til sameiet er godt, per dags dato er det en god økonomi i sameiet. Likvel forventer vi større utgiftsposter de kommende årene, som etablering av parkeringsplasser, oppgradering av vannledninger og annet vedlikehold. Bygningsmassen er gammel og vil trenge flere betydelige oppgraderinger.

(...) Oppgradering vannledning

Vannledning til sameiet er fra byggeår og anbefales oppgradert. Styre anbefalt ved årsmøte 2019 å iverksette det ifm pålagt oppgradering av avløp. Det viste seg å være ulike traseer og ikke nødvendig å gjøre i sammenheng. Likevel gikk styre i dialog med sameiet N. og sammen er det hentet inn tilbud på etablering av ny vannledningstrase. Tilbudet er totalt på 370.338,- som skal fordeles mellom sameiene. Estimert kostnad 100.000,-

(...) Vedtak

Sameiet (..) godkjenner iverksetting av nye vannledninger i samarbeid med sameiet N.

På årsmøtet 2020 ble det vedtatt iverksetting av nye vannledninger i samarbeid med sameiet N. til en estimert kostnad på kr 100 000 for sameiet. I protokollen sto selger oppført som styremedlem i sameiet.

I november 2020 foretok V. rørinspeksjon av innvendige avløpsrør. Det ble avdekket at soilrørene var meget dårlige med mye rust og avleiringer på rørene, samt dårlige skjøter med rustansamlinger. V. utarbeidet rapport av 2.11.20, og rapporten ble sendt til styreleder i sameiet. Fra rapportens konklusjon hitsettes:

(...) Sameiet må begynne å planlegge rørfornyning/utskiftning av avløpsrørene.

Tilstanden på avløpsrørene er fremdeles i en slik stand at man kan benytte metoden med rørfornyning, med minimale bygningsmessige arbeider.

I desember 2020 tok selger kontakt med styreleder for å forhøre seg om det forelå tilstandsvurdering for sameiet. Styreleder svarte nei på dette, og opplyste at tilstandsrapport ikke var bestilt enda.

Utvikling etter avtaleinngåelsen

Boligen ble solgt i januar 2021, og selskapet har presisert at budaksept var den 22.1.21.

I februar 2021 ble det avholdt et styremøte i sameiet. Selger deltok ikke på styremøtet, men fikk tilsendt referat fra møtet. I referatet var det ikke nevnt noe om rapporten fra V. eller utbedring av innvendige rør. Det fremgikk imidlertid at tilstandsrapporten var forsinket, og at styreleder hadde purret på denne.

S. Rør ga den 4.2.21 et pristilbud til Byggmester KA. S. Rør viste til rapporten fra V. fra november 2020 som la til grunn at innvendige avløpsrør var i svært dårlig stand og måtte skiftes ut, og bemerket i sitt pristilbud at også vannledninger burde skiftes ut samtidig. Byggmester KA. ga den 4.3.21 et pristilbud til sameiet på kr 9 525 000 for utbedringer av bl.a. baderom, vinduer, ytterdører, tilfluktsrom. Elektrikerfirma innga den 4.3.21 et pristilbud på kr 220 250.

På årsmøtet den 24.4.21 ble kjøper kjent med at det var planlagt større utbedringsarbeider i sameiet. Kjøper reklamerte til selskapet den 27.5.21.

I referat fra styremøte den 7.10.21 ble det opplyst følgende om bakgrunnen for prosjektet:

Bakgrunn for prosjektet

KA har produsert tilstandsrapport i 2021 som ble gjennomgått på digitale årsmøtet. Det ble godkjent prioriteringer fra styret vedrørende fokusområder, herunder; vann og avløp, hovedtavle og tilfluktsrom. Konsekvens av vedtak om vann og avløp medfører at man må renovere alle bad. Avvik på tilfluktsrommet iht. Standarder fra sivilforsvaret. Ble søkt om fravik fra at det kunne være tilfluktsrom, søknad med avslått. Luken til rommet må fikses.

Sameiet innhentet flere pristilbud på arbeidene, og det rimeligste pristilbudet ble ifølge kjøper presentert på ekstraordinært årsmøte i oktober 2021. Det rimeligste pristilbudet var på kr 5 558 100 for hele prosjektet. Kjøper har fremlagt dokumenter i forbindelse med ekstraordinært årsmøte den 7.10.21. Fra styrets beretning for valg av finansieringsløsning hitsettes:

Basert på tilbudene som har kommet og hva disse omfatter er det estimert behov for 6 millioner kroner for å finansiere prosjektet i sin helhet. Styret anbefaler at prosjektet finansieres på følgende måte:

Lån: 4500000

Innskudd: 960000

Midler: 540000

Kjøpers eierseksjon var ansvarlig for 1/17 av kostnadene, dvs. kr 326 947. For å finansiere arbeidet besluttet sameiet å ta opp et lån kr 4,5 millioner, hvor kostnadene skulle finansieres ved økning av felleskostnadene med kr 1 500.

Styrets forslag til vedlikeholdsplan ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i oktober 2021.

Ifølge selskapet har selger opplyst følgende:

Utvendig VA-rør frem til offentlig rør-nett skal ha blitt utbedret i 2020. Dette arbeidet hadde grensesnitt mot Statens vegvesen. Da selger er ansatt i Statens vegvesen ble han inhabil i saken, og ansvaret for utførelse falt over til et annet styremedlem i sameiet. Sameiet skulle dele kostnaden om oppgradering av rør-nettet med nabolaget i N. Sameiets felleskonto skulle dekke kostnaden uten noe økonomiske konsekvensen for hver boenhet i sameiet. Innvendige VA-rør for hver boenhet i sameiet visste ikke selger noe om.

Selger forklarer videre at den 02.11.20 ble sendt en rapport til styreleder angående rørinspeksjon og undersøkelser, dette hadde derimot selger ikke kjennskap til og rapporten ble ikke videreformidlet til selger. Det ble gjennomført et styremøte i februar som ikke selger kunne delta i, og det ble tilsendt et referat fra møtet. I dette referatet sto det ingenting om innvendige rør, (..)

04.02.2021 fikk styreleder ny rapport fra V. Denne ble heller ikke videreformidlet til selger. (..) Selger forklarer også at det ikke stemmer at han tok kontakt for å høre om status på rapporten. Selger kontaktet styreleder for status vedrørende "Teknisk tilstandsrapport", ref styremøte 23.10.20. Styreleder opplyste at rapporten ikke var bestilt.

Selger har opplyst at han har gått gjennom e-post historikken sin, og at han ikke kunne se at styret hadde oversendt rapporten fra V. av 2.11.20.

Selskapet innhentet kommentarer fra megler, som opplyste følgende:

Ikke så mye mer en at vi sendte forespørsel til styret i sameiet og vi fikk tilbake alt utenom årsmøterapporten og innkallingen. Jeg har ikke hørt noe fra selger rundt dette, og jeg mener også at jeg tok en telefon til styreleder for å høre om det var noe annet vi måtte vite om som var relevant for salget. Fikk ikke påpekt noe da.

Kjøper har også fremlagt en e-post fra styreleder i sameiet vedrørende historikken:

(Selger) tok kontakt med meg 28.12.2020, og spurte følgende: "Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?" På dette spørsmålet svarte jeg: "Nei. Dette skulle vært bestilt men jeg har ikke fått kontakt med de (KA.)". Jeg antok at det var tilstandsrapporten han mente, siden det ble vedtatt å innhente dette på årsmøtet i 2019. Dette var hele samtalen, og det ble ikke diskutert noe videre.

Av forskjellige grunner (bl.a. korona) ble ikke rapporten bestilt før 2021. Nøyaktig dato har jeg ikke fordi den ble bestilt av daværende eier av seksjon 13. Rapporten ble mottatt mars 2021, og tilstandsvurderingen var mer nedslående enn antatt. (...) Styret startet arbeidet med tilstandsvurderingen etter et styremøte 26.03.2021 for å lage en plan for hvordan utbedre punktene i rapporten.

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om planlagte utbedringsarbeider på vann- og avløpsledninger, samt tilfluktsrom, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger satt i styret, og måtte ha hatt kjennskap til vedlikeholdsbehovet. Kjøper har videre anført at selger ga uriktige

opplysninger i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. § 3-8, og at det foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 326 947, og forsinkelsesrente fra 3.2.22.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selskapet har vist til at selger var kjent med utskiftningen av utvendige rør, men at han aldri ble informert om vedtak, rapporter som omtaler planlagte renoveringsarbeider på de innvendige rørene. Selskapet har anført at det heller ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet har bl.a. vist til at røropplegget ble gitt TG 2 og i hovedsak opplyst å være fra byggeåret.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger forut for avtaleinngåelsen kjente eller måtte kjenne til konkrete planer om rehabilitering av innvendige rør, eller andre større vedlikeholdsprosjekter i sameiet, som ville kunne medføre økte felleskostnader.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet planer om rehabilitering av rør i sameiet.

Den aktuelle leiligheten er oppført i 1965. Bygningens utvendige bygningsdeler ble i salgsdokumentasjonen ikke tilstandsvurdert, og takstmannen henviste til at vedlikehold, tiltak og utskiftning blir utført i regi av sameiet i tråd med sameiets planer/intervaller for vedlikehold. VVS-installasjonene ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste at soilrør, røropplegg og vannledningsnett av kobber i hovedsak var fra byggeår/av eldre dato. Selger krysset "Nei" på spørsmål om kjennskap til skaderapporter/tilstandsvurderinger, og "Nei" på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld. Selger ga for øvrig utfyllende opplysninger i egenerklæringsskjemaet, bl.a. om tidligere eiers egeninnsats på bad.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og det ble fremholdt følgende:

Nemnda har i flere saker lagt til grunn at selger i utgangspunktet har opplysningsplikt om nært forestående rehabiliteringsplaner i sameier/borettslag som kan medføre øke felleskostnader eller økt fellesgjeld. Se bl.a. FinKN 2010-152 og FinKN 2018-176. Forutsetningen er imidlertid at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Spørsmålet i det følgende er således om selger kjente eller måtte kjenne til nært forestående planer om rehabilitering av innvendige vann- og avløpsrør.

Det fremgår av sakens dokumenter at selger var styremedlem i sameiet i sin eiertid.

I 2019 ble sameiet gjort oppmerksom på at utvendige vann- og avløpsledninger var i kritisk tilstand og måtte utbedres. Sommeren 2020 ble utvendige avløpsrør utbedret av V. På årsmøtet i sameiet høsten 2020 ble det vedtatt å oppgradere utvendige vannledninger i samarbeid med et annet sameie, til en estimert kostnad på kr 100 000. Kostnadene skulle, slik vi forstår det, dekkes av sameiets midler. Det fremgikk videre av årsrapporten fra styret (2019-2020) at styret hadde besluttet å bestille en teknisk tilstandsrapport for å få en oversikt over utbedringer og opprustning av bygningsmassen i årene som kommer.

Den 2.11.20 utarbeidet V. en rapport der det fremgikk at innvendige avløpsrør var i dårlig stand, og at sameiet ble anbefalt å planlegge rørfornyning/utskiftning av avløpsrørene. Rapporten ble sendt til sameiet v/styreleder. Selger har bestridd kjennskap til denne rapporten.

I desember 2020, omtrent én måned før avtaleinngåelsen, tok selger kontakt med styreleder for å forhøre seg om det forelå noen teknisk tilstandsrapport for sameiet. Styreleder svarte da at tilstandsrapporten ikke var bestilt enda. Styreleder har også i sin uttalelse opplyst at han svarte "Nei" på dette spørsmålet. Megler har også opplyst at han forut for salget tok kontakt med styreleder for å høre om det forelå opplysninger som var relevante for salget, men at han ikke fikk opplyst noe av styreleder.

Det fremgår videre sakens dokumenter, og av styreleders uttalelse, at sameiet bestilte tilstandsvurderingen på nyåret 2021, og at styret først i mars 2021 mottok tilstandsvurderingen som var "mer nedslående enn antatt". Sekretariatet kan ikke se at denne rapporten er fremlagt i saken, men vi forstår det slik at denne tilstandsvurderingen var en teknisk tilstandsrapport som ble innhentet for å kartlegge fremtidig vedlikeholdsbehov, utbedringer og opprustning av bygningsmassen i sameiet.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger forut for avtaleinngåelsen kjente eller måtte kjenne til konkrete planer om rehabilitering av innvendige rør eller andre større vedlikeholdsprosjekter i sameiet. Det er heller ikke holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forhold som kunne medføre økte felleskostnader. Det vises til at utvendig avløpsrør ble utbedret sommeren 2020. Høsten 2020 ble det vedtatt å oppgradere utvendig vannledning i samarbeid med et annet sameie, til en estimert kostnad på kr 100 000 for sameiet i sin helhet. Det var på tidspunktet for avtaleinngåelsen ikke planer om låneopptak eller økning av felleskostnadene som følge av de nevnte arbeider. Skjæringstidspunktet for opplysningsplikten er ved avtaleinngåelsen – altså budaksept. Følgelig skal selger ikke bære ansvaret for opplysninger som kom i etterkant av budaksept. Selskapet har opplyst at budaksept var den 22.1.21.

Slik vi forstår saken, ble vedlikeholdsbehovet i sameiet først avklart ved mottak av teknisk tilstandsrapport i mars 2021. Styrets forslag til vedlikeholdsplan og finansiering av prosjektet ble vedtatt oktober 2021.

Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om selger – som styremedlem i sameiet – måtte kjenne til rapporten fra V. datert i november 2020, og dermed tilstanden på de innvendige avløpsrørene. Slik saken er dokumentert for oss, finner vi det ikke sannsynliggjort at selger var kjent med denne rapporten før avtaleinngåelsen. Selger har opplyst at han var inhabil i saken som dreide seg om oppgradering av utvendig VA, og at det var et annet styremedlem som hadde ansvaret for dette arbeidet. Selger benekter å ha mottatt rapporten fra V. i forbindelse med inspeksjon av innvendige avløpsrør, og rapporten var heller ikke omtalt i referat fra påfølgende styremøte i februar 2021. Selger og megler tok dessuten kontakt med styreleder i desember 2020 for å høre om det forelå tilstandsrapporter el., noe styreleder svarte avkreftende på. Det bemerkes for øvrig at rapporten fra V. ikke sa noe om omfang eller kostnader knyttet til rørfornyning/utskiftning. Det fremgikk av rapporten at tilstanden på avløpsrørene fremdeles var i en slik stand at man kunne benytte metoden med rørfornyning, med minimale bygningsmessige arbeider. Se til. sml. bl.a. FinKN 2018-105 og FinKN 2018-149.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert anførselene i nemndsansmodningen, men nemnda kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering av saken. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger forut for avtaleinngåelsen kjente eller måtte kjenne til planer om rehabilitering av innvendige rør i eierseksjonssameiet eller for øvrig andre forhold som kunne medføre økte felleskostnader.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda finner det heller ikke sannsynliggjort at selger – i lys av sin kunnskap – har gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. § 3-8.

Videre kan nemnda ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter nemndas syn var det påregnelig at det ville oppstå et vedlikeholdsbehov i et sameie med bygningsmasse fra 1965. Det vises i denne forbindelse også til at VVS-installasjonene i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var gitt tilstandsgrad 2 samt at takstmannen hadde bemerket at soilrør, røropplegg og vannledningsnett av kobber i hovedsak var fra byggeåret/av eldre dato.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).