

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-668

3.8.2022

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

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

Opplyst om mulighet for å kjøpe balkong – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En aksjeleilighet i Oslo oppført i 1916 ble solgt "som den er" for kr 6,95 mill., og overtatt av kjøper den 13.5.21. I salgsprospektet var det gitt opplysninger om et prosjekt i aksjelaget vedrørende balkonger, brannbalkonger og fasade. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at det var vedtatt at brannbalkongene skulle rives, og at hver enhet skulle få mulighet til å kjøpe egne balkonger. Etter overtakelsen reklamerte kjøper som en følge av usikkerhet knyttet til gjennomføringen av balkongprosjektet. Kjøper har anført at opplysningene i salgsdokumentasjonen ga inntrykk av at alle forhold var oppe og avgjort, tiltaket omsøkt hos kommunen og arbeidene iverksatt. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper på bakgrunn av det totale opplysningsbildet måtte forstå at alle detaljer rundt prosjektet ikke var endelig avklart, herunder også at det ville medføre en søknadsprosess hos kommunen før endelig godkjenning. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 225 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysninger om mulighet til å kjøpe balkong, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en aksjeleilighet i Oslo oppført i 1916.

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

Et fantastisk, klassisk hjem med høy standard!

(...) Prosjekter:

Balkonger, brannbalkonger og fasade

Styret forsøkte å innhente anbud på alternativer for renovering av brannbalkonger mot slutten av 2019, uten å få gode tilbud tilbake. Med bakgrunn i dette, samt det øvrig sakskomplekset, har styret besluttet å gå en ekstra runde på brannbalkongene og fremskaffe ytterligere teknisk dokumentasjon for å kunne sikre beslutningsgrunnlaget. Styret erfarer så langt at det er nødvendig å se arbeidet med balkonger, brannbalkonger samt indre fasade i et større perspektiv, da det er mange indre avhengigheter i disse prosjektene som kan gi gode skalaeffekter dersom de gjennomføres korrekt.

I tilstandsrapporten ved salget var det ikke gitt opplysninger av relevans for saken.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd leiligheten siden 2017.

Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger. I kommentarfeltet opplyste selger følgende:

Brannbalkongene er av dårlig stand, så det er vedtatt at disse rives, og at hver enhet skal få mulighet til å kjøpe egne balkonger i regi av aksjelaget. Dette påvirker ikke felleskostnadene. Hver enkel enhet kan velge å kjøpe, eller ikke kjøpe.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.3.21.

Etter avtaleinngåelsen avdekket kjøper at det ikke var vedtatt at hver enkelt enhet skulle få mulighet til å kjøpe egne balkonger, og at det heller ikke var søkt til kommunen om tiltaket.

Kjøper har fremlagt informasjon fra aksjelagets hjemmeside av 20.8.20 vedrørende ny balkongkomité:

I 2016 fikk mange av oss balkong med egen utgang. Dette har vært til stor glede for de som fikk balkong, og det har gjort bakgården vår til et mer levende rom.

Den gangen var det en balkongkomité bestående av flere beboere som jobbet frem løsningen om balkong, søknadsprosessen og finansieringsløsningene. Dessverre ble denne komiteen oppløst før vi var helt i mål for alle bygg. Nå ønsker styret å etablere en ny balkongkomité for å finne en balkongløsning for de 2 byggene som fikk avslag i sin søknad om å bygge balkong ut mot gaten. Det kan være flere alternativ som er ønskelige og mulige. Hensikten med arbeidet til en balkongkomité er å fremme beboernes ønsker og komme frem til en løsning som styret kan så legge frem på en generalforsamling. Deretter, med et mandat fra generalforsamlingen, kan det søkes til Plan- og bygningsetaten og gjennomføres. Les mer om arbeidet til den tidligere balkongkomiteen her.

Dersom du ønsker deg balkong, ønsker vi din deltagelse i en balkongkomité. Du vil i så fall bli invitert til et styremøte hvor komiteen så etableres, og du vil deretter jobbe selvstendig med andre i komiteen med å jobbe frem løsninger. Alternativer og forslag til gjennomføring skal leveres til styret som kan fremme forslagene på en generalforsamling. (...)

Kjøper reklamerte til selskapet den 24.3.21.

Boligen ble overtatt av kjøper den 13.5.21, og kjøper bemerket bl.a. følgende i protokollen:

Det tas forbehold om mangelkrav vedr. Balkong

Kjøper innhentet vurdering fra takstmann M. av 30.11.21, som anslo en verdireduksjon skjønnsmessig til kr 225 000.

Selger opplyste til selskapet at de hadde forholdt seg til informasjon fra generalforsamlingen i 2019. Det fremgikk av protokollen fra 2019 at styret på generalforsamlingen i 2018 fikk mandat til å søke om, og eventuelt iverksette, omgjøring av brannbalkonger til private balkonger for de som måtte ønske det. Tilstanden til brannbalkongene vanskeliggjorde imidlertid omgjøring til private balkonger, slik det ble vedtatt på generalforsamlingen i 2018. På generalforsamlingen i 2019 la derfor styret frem tre alternative vedtaksforslag for brannbalkongene, og følgende alternativ ble vedtatt:

2. Fjerning av alle brannbalkonger

Styret igangsetter arbeid for fjerning av alle brannbalkonger, eller så langt innvilgelse rekker etter byggesøknad. Innvilges riving av brannbalkongene i (adresse) kun dersom disse erstattes med nye brannbalkonger, gis styret fullmakt til å sette opp nye brannbalkonger. Dersom styret frem til neste ordinære generalforsamling vurderer at det er behov for fornyet låneopptak/refinansiering for å realisere dette vedtaket og/eller andre vedlikeholdsprosjekter, har styret fullmakt til dette. Styret kan også vurdere innhenting av egenkapital fra aksjonærene. Styret bes videre om å sende inn byggesøknad for oppsett av balkonger i brannbalkongenes sted. Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket, er pliktig til å finansiere egen balkong dersom søknaden godkjennes. Kravet om innbetaling bortfaller for de aksjonærer som måtte få avslag på søknaden om balkong. Kostnader til byggesøknad fordeles på de aksjonærer som har fått søknad godkjent. Skulle likevel ingen søknader bli godkjent, deles kostnadene knyttet til byggesøknad likt på aksjonærene som har søkt. Med aksjonær i denne sammenheng menes den aksjonær som til enhver tid er eier av enheten som omfattes av vedtaket.

Selskapet har opplyst at selger basert på dette hadde fylt ut egenerklæringsskjemaet og etter beste evne gitt de opplysningene de var kjent med på salgstidspunktet. Selskapet viste til at

eiendommen ble solgt såkalt "off-market". Ifølge selger ble salgsoppgaven og alle dokumentene sendt inn og gjort tilgjengelig for kjøper kl. 19.50, mens bud fra kjøper kom kl. 20.03.

Selskapet viste videre til at det ikke var dokumentert hva som var status på balkongprosjektet i dag. Selskapet har fremlagt innkalling og protokoll fra generalforsamling fra 2021, og pekte på at temaet fortsatt var høyaktuelt i aksjelaget.

Status på balkongene i dag var ifølge kjøper den samme som da kjøper overtok boligen, og det var dermed ifølge kjøper fremdeles knyttet stor usikkerhet til om det i det hele tatt vil bli bygget balkong, og når det eventuelt vil skje.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte at opplysningene i egenerklæringsskjemaet uriktig ga uttrykk for at det var oppe og avgjort at balkongene skulle rives, og at det var avklart at hver enkelt enhet skal få mulighet til å kjøpe egne balkonger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verdiminuset på kr 225 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet har bl.a. anført at kjøper på bakgrunn av det totale opplysningsbildet i saken måtte forstå at detaljer rundt prosjektet ikke var endelig klart, herunder også at dette medførte en søknadsprosess før endelig godkjenning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom på bakgrunn av en samlet vurdering av opplysningene som ble gitt ved salget til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og vist til følgende i sin begrunnelse:

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper, på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet i saken, ikke kunne forvente at alle forhold rundt dette prosjektet var klarlagt eller at tiltakene var omsøkt hos kommunen. I salgsprospektet var det også opplyst at styret hadde besluttet å gå en ekstra runde på brannbalkongene og fremskaffe ytterligere teknisk dokumentasjon for å kunne sikre beslutningsgrunnlaget, samt at styret anså det nødvendig å se arbeidet med balkonger, brannbalkonger samt indre fasade i et større perspektiv.

Slik vi forstår saken, er det vedtatt at brannbalkongene skal rives. Videre forstår vi det slik at dette alternativet tilrettelegger for oppsett av private balkonger for de aksjonærene som ønsker dette.

Sekretariatet kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon i saken som tilsier at kjøper ikke vil få mulighet til føre opp balkong.

Status på balkongene i dag er ifølge kjøper den samme som da kjøper overtok boligen, og det har ikke vært en utvikling her. Det er ifølge kjøper knyttet usikkerhet til om det i det hele tatt vil bli bygget balkong, og når det eventuelt vil skje.

Sekretariatet bemerker at det i salgsdokumentasjonen ikke ble gitt noe tidsaspekt for oppføring av balkongene. Det var etter det vi forstår heller ikke gitt noen opplysninger om balkongenes utforming, tegningsgrunnlag eller kostnader. Det var således flere uavklarte forhold knyttet til balkongene.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved mangelsvurderingen.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet har funnet spørsmålet om opplysningssvikt noe tvilsomt. På den ene siden fremgår det av egenerklæringen at *"hver enhet skal få mulighet til å kjøpe egne balkonger i regi av aksjelaget"*. På den andre siden er forbeholdene ganske tydelige i selve salgsoppgaven: Her heter det at styret har besluttet *"å gå en ekstra runde på brannbalkongene"* og at det er nødvendig å se arbeidet med balkongene *"i et større perspektiv, da det er mange indre avhengigheter"*. Opplysningene i salgsoppgaven fremstår for flertallet som noe mer utfyllende, samtidig som egenerklæringsskjemaet som et utgangspunkt kun gjengir selgers subjektive oppfatning av situasjonen. Flertallet har merket seg anførselene i kjøpers brev av 14.6.22, 22.6.22 samt 23.6.22, men har etter en samlet vurdering kommet til å kunne tiltre sekretariatets konklusjon om at kjøper ikke kunne forvente at alle forhold rundt balkongprosjektet var klarlagt. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det er gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet om at det er *"vedtatt at [brannbalkongene] rives, og at hver enhet skal få mulighet til å kjøpe egne balkonger i regi av aksjelaget"*, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Selv om opplysninger gitt i et egenerklæringsskjema som utgangspunkt etterspør selgerens subjektive kjennskap til diverse forhold, kan opplysninger gitt i et slikt skjema etter omstendighetene være tilstrekkelig konkrete, spesifiserte og fremstå pålitelige slik at det er grunn til å stole på opplysningene. I vår sak er det vist til et konkret vedtak truffet av aksjeselskapet. Det er riktignok ikke spesifisert vedtaksdato, men fravær av en slik spesifikk tilleggsopplysning kan etter mindretallets syn ikke være avgjørende. Henvisningen til at det er *"vedtatt"* at de gamle brannbalkongene skal rives og at man skal få mulighet til å kjøpe egne balkonger er etter mindretallets syn tilstrekkelig spesifisert og konkret, og selgeren har heller ikke uttrykt seg på en slik måte at det ikke er grunn til å stole på opplysningene.

Spørsmålet er så om opplysningene i salgsoppgaven om at styret har *"besluttet å gå en ekstra runde på brannbalkongene"*, samt at det *"er nødvendig å se arbeidet med balkonger, brannbalkonger samt indre fasade i et større perspektiv, (...)"*, er egnet til å korrigere opplysningene i egenerklæringsskjemaet. Etter mindretallets syn kan man ved å lese informasjonen i sammenheng få inntrykk av at fullføring av prosjektet ligger noe lenger frem i tid. Mindretallet kan imidlertid ikke se at opplysningene i salgsoppgaven må forstås slik at vedtaket selgeren har vist til i egenerklæringsskjemaet ikke lenger er gyldig/er opphevet. Mindretallet er også av den oppfatning at opplysningene i egenerklæringsskjemaet har innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).