

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-915

3.11.2022

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

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

Rehabiliteringsplaner i borettslag – gitt tilstrekkelige opplysninger? – reklamasjonsfristen – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-19.

En leilighet i Lillehammer oppført i 1959 ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 44 508, og overtatt av kjøper 1.4.20. I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, og opplyst: "*Forslag om fasadeoppgradering, ikke vedtatt*". På ekstraordinær generalforsamling 13.10.20 foreslo styret at det skulle settes i gang en prosess med sikte på en total rehabilitering av borettslaget, og at prosjektet skulle finansieres med låneopptak og salg av nye leiligheter. Det ble vedtatt at styret skulle "*gå videre med prosjektet som innbefatter bl.a. ny etasje og heis*", samt at styret skulle engasjere arkitekt og byggeledelse. Kjøper oppdaget at borettslaget over lengre tid hadde vist interesse for større rehabilitering og oppgradering av eiendommen. Planene omfattet fasaderehabiliteringen, mulig påbygg av to leiligheter og heiser, samt rehabilitering av røranlegg. Det var innhentet flere rapporter, og selger hadde som styreleder vært engasjert i planene og deltatt på flere befaringer. Den 30.11.20 reklamerte kjøper over økte utgifter som en følge av borettslagets planlagte renovering og oppgradering, og anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selgers opplysningsplikt var overholdt, samt at kjøper uansett hadde reklamert for sent. Nemnda kom til at det var reklamert rettidig, og ga kjøper medhold i at det forelå en mangel. Dissens ved utmålingen av prisavslaget.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 600 000, krav om erstatning for advokatkostnader kr 63 838.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rehabiliterings- og oppgraderingsplaner i borettslag, jf. avhl. § 3-7, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Saken gjelder en leilighet i Lillehammer kommune oppført i 1959.

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

Fellesgjeld

kr 44 508

Fellesgjeld pr. dato

24.01.2020

Felleskostnader pr. mnd

kr 3 962

Andel fellesformue

kr 56 588

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

Grunnmur

Vurdering

Ingen observerte sprekker eller setninger på grunnmur påvist ved befaringen, dog bemerkes at ikke alle overflater er besiktiget på grunn av manglende tilgang

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Vurdering

Utvendige fasader fremstår med normalt vedlikehold, dog må tilstand ses i sammenheng med levetid og klimatiske påvirkninger.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har yttervegger i plasstøpt betong vedlikeholdsbehov/behov for reparasjon etter 15-40 år avhengig av klimatisk påvirkning.

Vinduer og dører

Beskrivelse

TG:2

Koblede eldre vinduer i trekarmer, samt isolerglassvinduer i trekarm fra 1995 og 1996.

TG:2

Terrassedør i malt treverk med isolerglass antatt fra 1995/1996.

Vurdering

Vinduer fremstår som eldre med noe generell slitasje. Funksjonstesting ble foretatt på utvalgte vinduer og disse fungerte tilfredsstillende. Egenskaper i forhold til varmeisolering er lavere enn dagens vinduer. Det bemerkes at vinduer er borettslagets ansvar

Terrassedør antas å fungere til sin hensikt dog settes tilstandsgrad ihht levetid

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har vinduer i tre en levetid på 20 til 60 år før utskifting. Normal levetid for innerdører er 30 til 50 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper - TG 2

Beskrivelse

Overbygget balkong oppført i betong pålagt tregulv, Ståltrekkverk med rekkverkshøyde 0,84 m.

Vurdering

Det ble ved befaringen påvist lavt rekkverk, rekkverkshøyde skal være minimum 1 m, ellers fremstår øvrige overflater med generell slitasje.

VVS

Beskrivelse

Rørapplegg antas fra dels fra byggeår samt nytt rørapplegg til bad, toalett og kjøkken. Synlige deler av vann og avløpsledninger av hhv kobber, PVC/plast, soillrør og PEX rør Antatt vann og avløpsrør inn til boligen i PVC/plast og eldre soillrør.

Felles varmtvannsbereder/beredere plassert i kjeller, disse er ikke besiktiget.

Offentlig vann og avløpsnett.

Vurdering

Undertegnede er ikke VVS-fagmann. For en fullstendig faglig vurdering av røropplegg og VVS-installasjoner bør eventuelt fagmann på området gjennomgå anlegget. Røropplegg er i hovedsak borettslagets ansvar, det antas dels eldre vann og avløpsledninger.

TG:2 settes på eldre røropplegg.

TG:0 settes på nytt røropplegg.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har avløpsrør i PVC en levetid på 25 til 50 år. Kobberrør med levetid på 15 til 50 år. følge NBI er normal levetid for kobberrør/plastrør 25 til 50 år. Normal levetid for PEX rør 25 til 75 år. Soilrør med levetid på 25 til 100 år, anbefalt brukstid 40-50 år.

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål 26 om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Forslag om fasadeoppgradering, ikke vedtatt

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 44 508 ved kjøpekontrakt datert 19.2.20, og overtatt av kjøper 1.4.20.

Kjøper oppdaget at borettslaget i lengre tid hadde vist interesse og gått aktivt inn for rehabilitering av eiendommen. Det var innhentet flere rapporter, og selger hadde som styreleder vært engasjert i planene og deltatt på flere befaringer vedrørende eiendommens behov for rehabilitering og oppgradering.

Fra rapport datert 3.4.19, "*Kostnad-estimat, og salg leiligheter Prosjekt – påbygg, fasader, adkomst og heisprosjekt*", hitsettes:

(Borettslaget) har engasjert USBL for å bistå borettslaget i forbindelse med renovering av fasader, balkonger, heisprosjekt og et mulig påbygg av (...)

USBL er gitt i oppdrag å foreta et kostnadsestimat for en gjennomføring av prosjektet, samt estimat på mulig inntekter i forbindelse med påbygg med leiligheter plan 5, og salg av leiligheter.

Brl har engasjert USBL i forbindelse med en forhåndsvurdering med et kostnads estimat, og en vurdering av total økonomien i gjennomføring av prosjektet. Grunnlaget iht arkitektens presentasjon med forslag til materialvalg, og påbygg med en etasje.

Styret i borettslaget ønsker kostnadsestimatet for et beslutningsunderlag, og som en vurdering på det er økonomisk grunnlag for det endelige omfanget å gå videre med prosjektet i forhold til generalforsamlingen.

Arkitektens forslag til oppdeling av prosjektet:

- Tiltak I Adkomst og beplantning.

Oppgradering av adkomst situasjon og markering av ny hovedadkomst fra (adresse).

- Videreføring beplantning langs gateløp.
- Utvidelse av trappeoppgang, utskifting av trapper, tilgjengelig kommunikasjon,
- Trinnfri adkomst til heis fra sentral inngang.

- Tiltak II Renovasjonsløsning underjordisk, svalganger med heis.

Oppgradering og opparbeidelse av adkomst situasjon med tilstrekkelig kjørebredde.

- Betongbroer
- Renovasjonsløsning
- Svalgangsløsning med heis som adkomst

- Tiltak III Terrasser, fasader.

- Utvidelse av uteplasser med tilstrekkelig med tilstrekkelig dybder,
- Oppgradering og bedre isolering av fasader.
- Økt glassarealer som gir bedre utsyn fra leiligheter.

- Tiltak IV Påbygg med takterrasser.

- Påbygget etasje plan 5 med private takterrasser
- Heis forbindelse med private takterrasser.

I tråd med fremdriftsplan diskutert i møte med oppdragsgiver 28.01.19 er det ønskelig med kartlegging av kostnader til bruk i tidlig realitetsvurdering av forestående prosjekt. Nedenstående beskrivelse av utførelse og materialbruk kan danne utgangspunkt for overordnet kostnadsanslag. Det bør tas høyde for høy relativ usikkerhet i inneværende skissefase.

Ønskede arbeider kan inndeles i følgende avgrensede tiltak:

- Adkomst fra (adresse)
- Ombygging eksisterende trapperom
- Nytt heis- og trappetårn
- Ny svalgang mot øst
- Privat uteoppholdsareal
- Fasaderehabilitering
- Inntrukket påbygg
- Rive- og grunnarbeider

I rapporten av 3.4.19 ble det estimert totale kostnader på kr 42 350 000, hvorav borettslagets estimerte kostnader etter fradrag for salgspriser utgjorde kr 18 580 000.

Det forelå også rapporter datert 25.4.19 og 6.5.19, som gjaldt hhv. røranlegg og fasader/balkonger.

Den 13.10.20 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i borettslaget. Fra protokollen hitsettes:

2. Rehabilitering av borettslaget

Borettslagets styre har ved flere anledninger informert om vedlikeholdsbehov i borettslaget, både nødvendig og ønskelige. Seint ble det informert om dette på beboermøte den 9. september 2020

Styret er av den oppfatning at det er sendt ut tilstrekkelig med informasjon og dokumentasjon tidligere for at man skal få tatt en beslutning på møtet. Styret foreslår at det blir satt i gang en prosess med sikte på å sette i gang en total rehabilitering av borettslaget.

Dette inneholder bl.a.:

- Adkomst fra (adresse)
- Ombygging eksisterende trapperom
- Nytt heis- og trappetårn
- Ny svalgang mot øst
- Nye balkonger
- Fasade rehabiliteringer
- Inntrukket påbygg 5. etasje
- Rive- og grunnarbeider

Prosjektet vil bli finansiert med låneopptak og salg av leiligheter i ny 5. etasje.

Lånet vil få prioritet foran borettsinnskuddet.

Prosjektavdelingen i USBL vil bli engasjert som prosjekt- og byggeleder

Følgende forslag ble vedtatt:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gå videre med prosjektet som innbefatter bl.a. ny etasje og heis. Styret får fullmakt til å engasjere arkitekt og prosjekt/byggeledelse for å utarbeide tilbudsforespørsel. Tilbudsforespørselen legges fram for generalforsamlingen for godkjenning før den sendes ut på anbud.

Den 30.11.20 reklamerte kjøper over økte utgifter som en følge av borettslagets planlagte renovering og oppgradering. Krav om prisavslag ble fremsatt den 19.3.21.

Selskapet besvarte reklamasjonen 28.6.21, og viste til at selger hadde forklart følgende:

Etter befaring i leiligheten før inngåelse av oppdragsavtalen med eiendomsmegler (...) i slutten av januar 2020 ble det informert om at det var gjort utredninger ift fasadeoppgradering og balkonger til megler.

Megler informerte oss da om at siden oppgradering ikke var vedtatt, var det ikke nødvendig å skrive mer utfyllende enn det som ble gjort i egenerklæringsskjemaet. Fasadeoppgraderingen er IKKE vedtatt i sin helhet. På den ekstraordinære generalforsamlingen 13.10.20, altså etter (kjøper) hadde kjøpt andelen ble det vedtatt at det skulle innhentes tilbud på prosjektet. Det er fortsatt ikke vedtatt om oppgraderingen skal finne sted. Utbedring av avløpsrør er ikke med i egenerklæringsskjemaet da dette er avløpsrør i fellesarealene og ikke i selve leiligheten. Da dette er kostnader som Borettslaget har tilgjengelig kapital til å dekke så vi ikke dette nødvendig å opplyse om. Rørøppegget og blandebatterier i selve leiligheten er montert av (firma T.).

Vi er overrasket over at det ikke tidligere har blitt stilt spørsmål vedr fasadeoppgraderinger som nevnt i egenerklæringsskjema pkt 26, ref kjøpers undersøkelsesplikt. Dette er det første vi hører om dette. I tillegg var (kjøper) veldig positiv til hele prosjektet på generalforsamlingen 22.06.20 hvor han uttrykte begeistring for spesielt balkongutvidelse.

Her er det utført en mulighetsstudie for å se hvilke alternativer borettslaget hadde. Dette er gjort for å danne et beslutningsgrunnlag for andelseierne i borettslaget. Mulig påbygg av leiligheter på toppen av bygget ble kun vurdert for å senke totalkostnaden på prosjektet. Dette innbefatter også heis. Det er ikke eksisterende heiser i bygget pr dags dato, så det er ikke snakk om noen rehabilitering av disse.

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av tilbakeholdte opplysninger om rehabiliterings- og oppgraderingsplaner i borettslaget. Det ble bl.a. vist til at selger i kraft av sin rolle som styreleder hadde mer detaljerte opplysninger om at det var planlagt omfattende rehabiliteringsarbeider. Det ble ikke opplyst om at fasaderehabiliteringen omfattet mulig påbygg av to leiligheter, samt utbygging av heiser, og at borettslagets røranlegg var utgått på dato. Til sammenligning ble det vist til LG-2018-3000 og FinKN 2020-756. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og anførte at det først var da styret fattet vedtak om å "*gå videre med prosjektet*" den 13.10.20, at det ble klart at rehabiliteringsarbeidene ville bli realisert. Før dette tidspunktet hadde kjøper ingen mulighet til å vurdere hvorvidt det kunne rettes et krav mot selger, og kjøper hadde ingen plikt eller foranledning til å gjøre nærmere undersøkelser. Kjøper bemerket at det på generalforsamlingen den 22.6.20 ikke ble behandlet spørsmål om rehabilitering av borettslaget, og kjøper var ikke kjent med at det ble avholdt et beboermøte den 9.9.20.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 600 000, med utgangspunkt i en antatt økning av andel fellesgjeld på kr 942 500, nedjustert basert på at kjøper ble forespeilet en viss økning av andelens fellesgjeld. Det ble også krevd dekket advokatutgifter på kr 63 838.

Selskapet har anført at det ikke forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble fremholdt at opplysningene som ble gitt ved salget måtte anses som tilstrekkelige, under henvisning til at planprosessen var på et tidlig stadium, uten ferdige arkitekttegninger, og uten at oppdraget var satt på anbud til entreprenører, samt at det var usikkerhet knyttet til de totale kostnadene. Selger kunne ikke vite med sikkerhet hvilke alternativer og detaljer borettslaget ville komme frem til, og ga generell informasjon i salgsdokumentene som for enhver interessent ville gi en forventning om økte felleskostnader dersom eiendommen etter vedtak skulle undergå oppgraderinger. Videre anførte selskapet at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble vist til at kjøper reklamerte ca. ni måneder etter kjøpet, og over syv måneder etter overtakelsen. Det ble videre vist til at kjøper var tilstede på generalforsamling i borettslaget 22.6.20, og at kjøper senest på dette møtet måtte ha blitt kjent med omfanget av oppgraderingen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Slik saken var opplyst fant sekretariatet det overveiende sannsynlig at kjøper ved flere anledninger etter overtakelsen hadde fått nærmere informasjon om borettslagets planer om rehabilitering og oppgradering av eiendommen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og vist til følgende i sin begrunnelse:

Sekretariatet bemerker at kjøper allerede før avtaleinngåelsen ble gjort kjent med at det var foreslått fasadeoppgradering i borettslaget. Reklamasjonsfristen kan etter vår vurdering først sies å ha startet å løpe på det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget at det forelå mer detaljerte og omfattende planer for oppgradering av borettslaget enn det som ble opplyst ved salget.

Ifølge selskapet var kjøper tilstede på en generalforsamling 22.6.20, hvor kjøper skal ha fått innblikk i omfanget av de ulike alternativene for rehabilitering av eiendommen. Selskapet har også fremholdt at kjøper på dette tidspunktet virket positiv til forslagene om bl.a. balkongutvidelse. Sekretariatet kan ikke se at dette er bestridt av kjøper.

Det fremgår for øvrig av protokollen fra ekstraordinær generalforsamling 13.10.20 at borettslagets styre ved flere anledninger har informert om vedlikeholdsbehov i borettslaget, både nødvendige og ønskelige, samt at det senest ble informert om dette på beboermøte 9.9.20.

Det fremstår etter dette som overveiende sannsynlig at kjøper ved flere anledninger, og langt tidligere enn den 13.10.20, har fått nærmere informasjon om planene. Sekretariatet legger til grunn at kjøper senest på generalforsamlingen den 22.6.20 fikk nærmere innblikk i borettslagets planer om rehabilitering og oppgradering av eiendommen. På dette tidspunktet må det etter vår vurdering ha fremstått som en realistisk mulighet at selger kunne være ansvarlig for forholdet, og reklamasjonsfristen startet dermed å løpe.

Hva som er rimelig tid beror på en konkret vurdering, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 117. Det er i rettspraksis lagt til grunn at det er få grunner til at reklamasjonsfristen skal være mye lenger enn to måneder ved boligkjøp, og at tre måneder er i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget, se Rt. 2010 s. 103.

Kjøper fremsatte reklamasjon overfor selskapet 30.11.20, og følgelig over fem måneder etter generalforsamlingen hvor kjøper skal ha fått nærmere innblikk i planene. Dette kan ikke anses å være innen rimelig tid.

Etter sekretariatets vurdering er det dermed reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

I kjøpers klage til nemnda av 8.9.22 er det imidlertid bestridt at kjøper på en generalforsamling 22.6.20 skal ha fått innblikk i omfanget av de ulike alternativene for rehabilitering av eiendommen. Det er vedlagt protokoll fra møtet som skal vise at dette ikke var et tema. Selskapet har i tilsvaret til nemndsansmodningen av 19.9.22 ikke kommentert eller imøtegått dette. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og må legges til grunn det faktum som fremstår som mest sannsynlig. Ettersom selskapet ikke har lagt frem konkret dokumentasjon på at kjøper den 22.6.20 fikk *"innblikk i omfanget av de ulike alternativene for rehabilitering av eiendommen"*, slik det er anført i klagesvaret av 13.6.22, finner nemnda det ikke sannsynliggjort at de omfattende rehabiliteringsplanene var et tema 22.6.20. Reklamasjonsfristen kan dermed ikke sies å ha startet på dette tidspunktet.

Tilsvarende har kjøper i nemndsansmodningen bestridt at han var tilstede på et beboermøte 9.9.20 og her fikk kjennskap til rehabiliteringsplanene. Nemnda finner heller ikke den påstanden fra selskapet tilstrekkelig dokumentert, og kan derfor ikke legge til grunn dette som sannsynliggjort.

Samlet sett innebærer dette at nemnda mener reklamasjonsfristen mest sannsynlig må sies å ha startet å løpe på den ekstraordinære generalforsamlingen 13.10.20. Reklamasjonen som ble fremsatt 30.11.20, må dermed anses som rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda går så over til mangelsvurderingen. Sekretariatet har i sin subsidiære drøftelse kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

Det er, som nevnt, på det rene at selger satt på mer omfattende opplysninger om planer for oppgradering av borettslaget enn det som ble formidlet ved salget. Etter sekretariatets vurdering kunne selger med fordel ha

gitt noe mer utførlige opplysninger om planene, herunder at det var innhentet flere rapporter og kostnadsestimat. Det er videre snakk om planer (eller "ønskede arbeider") ut over ren fasadeoppgradering, som det ble opplyst om ved salget. Vi oppfatter det samtidig slik at prosessen var på et tidlig stadium, og at planene fremsto som relativt uavklarte.

Dette underbygges av at styret på ekstraordinær generalforsamling 13.10.20, et halvt år etter overtakelsen, foreslo at "det blir satt i gang en prosess med sikte på å sette i gang en total rehabilitering av borettslaget". Det forhold at prosessen var på et tidlig stadium og at planene var relativt uavklarte, innebærer begrensninger for hvor utførlige opplysninger selger kunne og skulle ha gitt.

(...)

Etter vår vurdering er det for øvrig tvilsomt om mer utførlige opplysninger ville ha virket inn på avtalen i herværende sak. Kjøper måtte påregne at fasadeoppgradering av ukjent omfang kunne bli vedtatt, og at dette i så fall ville medføre en økning i fellesgjeld og felleskostnader av ukjent størrelse. Det er ingen holdepunkter for at kjøper stilte spørsmål om planene, eller foretok nærmere undersøkelser før avtaleinngåelse. Også i lys av at kjøper ikke reklamerte før fem måneder etter at han skal ha fått nærmere innblikk i planene, fremstår det som lite sannsynlig at mer utførlige opplysninger ville ha virket inn på avtalen.

Nemnda viser til at selger i egenerklæringsskjemaet på spørsmål 26 om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, hadde krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Forslag om fasadeoppgradering, ikke vedtatt

For øvrig ble det ikke opplyst noe om rehabiliteringsplaner i salgsdokumentene. Fellesgjeld per 24.1.20 var angitt til kr 44 508.

Samtidig er det uomtvistet at borettslaget i en lengre periode har vist interesse og gått aktivt inn for rehabilitering av eiendommen. Det er ikke bestridt at selger var engasjert i planene rundt oppgradering, herunder at en av selgerne i sitt verv som styreleder deltok på flere befaringer vedrørende eiendommens behov for rehabilitering og oppgradering. Det er fremlagt tre rapporter fra USBL fra 2019. I rapport datert 3.4.19 "*Kostnad-estimat, og salg leiligheter Prosjekt – påbygg, fasader, adkomst og heisprosjekt*" angis en bruttokostnad på kr 42 350 000 og en nettokostnad på kr 18 850 000 for borettslaget. Tilsvarende ramme ble tilsynelatende forutsatt i de to øvrige rapportene. Et slikt gjeldsopptak ville åpenbart medføre økte kostnader for beboerne.

Nemnda er ikke uenig i at planene ikke var vedtatt på salgstidspunktet, men samtidig var prosessen temmelig konkretisert gjennom innhenting av tre rapporter. Prosjektet ville også innebære betydelige kostnader for borettslaget. I en slik kontekst mener nemnda at det foreligger en underkommunisering fra selgers side når det i egenerklæringsskjemaet kun opplyses om forslaget om fasadeoppgradering. Forslagene om heis og etasjepåbygning var heller ikke vedtatt, men synes adskillig mer kostnadskrevende enn fasadeforslaget. Som styreleder var selger godt kjent med både planene og prosessen, og for den gjengse kjøper må dette anses som sentrale opplysninger å få.

I sin tilbakemelding har selger vist til at "*Megler informerte oss da om at siden oppgradering ikke var vedtatt, var det ikke nødvendig å skrive mer utfyllende enn det som ble gjort i egenerklæringsskjemaet*". Nemnda har ikke grunnlag for å vurdere hva slags konkret råd megler skal ha gitt, men nøyer seg med å vise til at det klart nok kan være relevant for kjøpere å få vite om prosesser og planer som ennå ikke er vedtatt.

Selger har videre opplyst at "*Utbedring av avløpsrør er ikke med i egenerklæringsskjemaet da dette er avløpsrør fellesarealene og ikke i selve leiligheten. Da dette er kostnader som Borettslaget har tilgjengelig kapital til dekke så vi ikke dette nødvendig å opplyse om*". Nemnda viser her til at

planer om forbruk av fellesmidler i et borettslag indirekte vil medføre en kostnad for en kjøper, og at også dette er opplysninger som er relevante å få.

Endelig har selger opplyst at *"Vi er overrasket over at det ikke tidligere har blitt stilt spørsmål vedr fasadeoppgraderinger som nevnt i egenerklæringsskjema pkt 26, ref kjøpers undersøkelsesplikt"*. Til dette bemerker nemnda kort at selgers opplysningsplikt som utgangspunkt alltid går foran kjøpers undersøkelsesplikt.

Etter en samlet vurdering finner nemnda derfor at rehabiliteringsplanene som selger kjente til skulle være kommunisert i større grad enn det som er tilfellet i denne saken, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. I lys av prosjektets økonomiske omfang og potensielle betydning for kjøper mener nemnda også at innvirkningskriteriet er oppfylt. I motsetning til bl.a. FinKN 2021-799 vil det i dette tilfelle bli tale om en betydelig økning av fellesgjelden i borettslaget, hvilket igjen kan få store privatøkonomiske konsekvenser for kjøper.

Nemnda går så over til vurderingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12. I denne vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet viser til at kjøper har fremsatt et krav på kr 600 000. Som nemnda viser til i nevnte FinKN 2021-799 er det ikke gitt hva slags verdireduksjon en slik mangel kan sies å representere:

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.

På den ene siden vil eiendommen bli mer attraktiv og få en høyere verdi gjennom bl.a. heis og ny fasade. På den andre siden vil felleskostnadene kunne øke, hvilket både får betydning for eiendommens omsettelighet og kjøpers private økonomi. Flertallet mener det med fordel kunne vært fremlagt en meglervurdering for å belyse den verdimeslige betydningen, og har vært i adskillig tvil om det i det hele tatt er forsvarlig å utmåle et prisavslag i saken. I nemndspraksis finnes dog enkelte eksempler på at utmålingen er fastsatt temmelig skjønnsmessig, jf. bl.a. FinKN 2021-615, der prisavslaget ble satt til ca. 1/4 av oppgraderingskostnadene, og FinKN 2020-936, der prisavslaget ble satt til ca. 1/3. Det anses sannsynliggjort at kjøpers økning av andelen fellesgjeld er på kr 942 500, samtidig som det altså må foretas en nedjustering basert på at kjøper ble forespeilet en viss økning av andelens fellesgjeld for fasadeoppgradering. Flertallet finner at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000, jf. avhl. § 4-12.

Flertallet finner ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning etter vedtektene eller avhl. § 4-14. I tråd med nemndas praksis, jf. bl.a. FinKN 2020-547, legges det til grunn at kjøper ikke har lidt noe økonomisk tap når man har boligkjøperforsikring.

Mindretallet – Norman – bemerker:

Mindretallet mener at prisavslaget må fastsettes med utgangspunkt i utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. bl.a. FinKN 2018-176. Kjøper synes å anføre at de relevante utbedringskostnadene utgjør kr 600 000. Beløpet tar utgangspunkt i den samlede økningen i kjøpers andel av fellesgjelden, fratrasket ca. kr 342 000 kr for påregnelige oppgraderinger av fasader. Mindretallet kan ikke se at selskapet har bestridt dette utgangspunktet, men selskapet anfører generelt at det må gjøres fradrag for standardheving og forlenget levetid ved fastsettelse

av et eventuelt prisavslag. Mindretallet legger etter dette til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 600 000.

Fra dette må det gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid/utsatte vedlikeholdskostnader. Det er selger som både har bevisbyrden for at det er grunnlag for et slikt fradrag, og for størrelsen på fradraget. Når det bare kan sannsynliggjøres at det har skjedd en standardheving, uten at omfanget kan sannsynliggjøres, fastsettes standardhevingsfradraget skjønnsmessig, og ved den skjønnsmessige vurderingen må det utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. Benestad Andersen (2008) s. 292, jf. også LE-2018-139580.

I protokoll fra ekstraordinær generalforsamling er det bl.a. oppgitt at det ble vedtatt at styret kunne gå videre med prosjektet som innbefattet ombygging av eksisterende trapperom, ny heis, nytt trappetårn, ny svalgang mot øst og nye balkonger. Slik saken er opplyst er det uklart hva rehabiliteringen konkret innebærer i form av standardheving for kjøpers andel. F.eks. er det uklart om balkongene blir utvidet, og om heisen betjener kjøpers leilighet. Det er bl.a. også uklart for mindretallet hvilken tilstand trappeganger og svalganger var i på kjøpstidspunktet. Basert på omfanget og karakteren av rehabiliteringsarbeidene anser mindretallet det mest sannsynlig at totalrehabiliteringen gir grunnlag for å gjøre et fradrag for standardheving og forlenget levetid. Selskapet har ikke gjort noe forsøk på å sannsynliggjøre størrelsen på et slikt fradrag. Slik saken er opplyst må utmålingen derfor bli utpreget skjønnsmessig og forsiktig, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen/den forlengede levetiden utgjør, jf. ovenfor. Etter en skjønnsmessig vurdering fastsettes fradraget til kr 200 000. Mindretallet er dermed kommet til at kjøper har krav på kr 400 000 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).