

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-797

6.9.2024

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

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

Ny avhendingslov – fremtidig vedlikeholdsarbeid i borettslaget – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet oppført i 1921 ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.7.23. I salgsprospektet ble det opplyst at det var gjort større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget, bl.a. tak, brannvarslingsanlegg, pipeløp, vinduer, og ytterdører. Det ble samtidig opplyst at det var *"utarbeidet tilstandsvurdering med forslag til vedlikeholdsplan"* for en 10-årsperiode fra 2019, men at styreleder hadde opplyst at det p.t. ikke var vedtatt økning av fellesgjeld eller felleskostnader. I tilstandsrapporten ble avløpsrør gitt "lys" TG 2, og det fremgikk at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt. Før overtakelsen oppdaget kjøper at borettslaget hadde blitt anbefalt å utføre oppgradering av VVS-anlegget. Kjøper holdt tilbake kr 300 000 av kjøpesummen, og anførte at forholdet var upåregnelig og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til boligens alder og opplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens ved begrunnelsen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av fremtidig vedlikeholdsarbeid på VVS-anlegget, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en ett-roms leilighet sentralt på Østlandet, oppført i 1921.

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

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget

Det er utarbeidet tilstandsvurdering med forslag til vedlikeholdsplan (10-års periode, fra 2019).

2021: Takarbeid [Adresse] 59 og [Adresse] 7. Utbedring av stikkledninger for avløp. Utbedring av overvannsledning i bakgård.

2017: Nye ytterdører.

2016: Utskifting av vinduer i fasaden. Branntetting i kjellere. Radonmåling og tiltak.

2014: Felles brannvarslingsanlegg. Nye branndører i fellesarealer. Nytt lekestativ. Omtekking av kuppel [Adresse] 7B.

2013-2019: Utbedringer på tak og fasade. Nye porter og maling av portrom. Montering av slukkeutstyr i alle fellesarealer. Ny bunnledning [Adresse] 59 A-B.

2012: Totalrenovering av piper over tak.

2011-2012: Innvendig renovering av pipeløp, rehabilitering av skorsteiner og bytte av alle feieluker.

2010-2011: Total renovering av næringslokalet.

2009: Oppussing av oppganger.

2005-2007: Utskifting/ oppgradering av elektrisk anlegg i leiligheter 2005. Montering av brannsikringsutstyr i leiligheter.

Regnskap/ budsjett

Styreleder opplyser at det per 31.05.2023 ikke er vedtak om økning av fellesgjeld eller felleskostnader.

Det ble opplyst at andelen hadde fellesgjeld på kr 106 390 per 9.5.23.

I tilstandsrapporten fremgikk det at avløpsrør ble gitt "lys" TG 2 ("*Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak*"). Det hitsettes:

Avløpsledninger i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene i støpejern er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 2020. På spørsmål om selger kjente til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld har selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.7.23 og 12.8.23.

Før overtakelsen ble kjøper kjent med at borettslaget hadde blitt anbefalt å utføre oppgradering på VVS-anlegget. Kjøper har vist til vurdering fra O. datert 21.11.19 hvor det fremgikk at VVS-anlegget "*generelt fremstår i funksjonell stand*", men at det måtte påregnes oppgradering de nærmeste årene, og at enkelte deler av røranlegget syntes å være i svært dårlig forfatning.

Boligen ble overtatt av kjøper den 29.9.23, med følgende forbehold:

Etter avtaleinngåelse ble det avdekket at felleskostnadene med stor sannsynlighet vil øke betraktelig etter overtakelse. Det er allerede reklamert på forholdet Kjøper godtar ikke dette og anser dette som en mangel. Kjøper forbeholder seg retten til å fremsette krav etter overtakelse.

Kjøper holdt tilbake kr 300 000 av kjøpesummen.

Kjøper har vist til dokumenter fra borettslaget i selgers eiertid. På generalforsamling 27.3.23 skulle styret orientere om vedlikeholdsplaner, og det ble blant annet vist til tilstandsvurdering med forslag til vedlikeholdsplan fra 2019. Det ble fremlagt årsmøteprotokoll datert 30.3.23. Fra protokollen hitsettes:

Det vises til sluttrapport fra Byggmester N. AS som har utført takarbeid [Adresse] 59 og [Adresse] 7, samt en tilstandsvurdering av brannbalkonger fra H. AS. Sluttrapporten sendes kun ut digitalt, samt legges ut på Naborom.

Det ble også fremlagt årsmelding for 2022. Hva gjaldt kostnadsutvikling for 2023 fremgikk:

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2023. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 248 559, og negative endringer i disponible midler på kr -85 130.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

Kjøper har fremlagt uttalelse fra eiendomsmegler E. datert 28.9.23, som estimerte en verdiforringelse av boligen som en følge av borettslagets planer om utskifting av røranlegg til kr 300 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ikke ble opplyst om fremtidig vedlikehold og rehabilitering ved salget. Ifølge kjøper, oppga megler på visning at det ikke var planlagt arbeid på VVS-anlegget. Forholdet var upåregnelig for kjøper, og selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Kjøper viste til at rapporten fra O. hadde vært diskutert på flere årsmøter i borettslaget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 300 000, og forsinkelsesrenter fra 10.11.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ble opplyst om forholdet ved salget, jf. avhl. § 3-10, at fremtidig rehabilitering ikke var upåregnelig, jf. avhl. § 3-2, og at det heller ikke var gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Det forelå ikke vedtak eller forslag til vedtak om anbefalingene i rapporten fra 2019. Foretaket har bestridd at det ble gitt muntlige opplysninger om VVS-anlegget på visning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en samlet vurdering til at vedlikeholdskostnadene ikke fremsto som upåregnelige for kjøper, og at det heller ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet fremtidig vedlikeholdsarbeider i borettslaget.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente. Det vises til at bygningen er oppført i 1921, og den var følgelig på salgstidspunktet over 100 år gammel. I salgsoppgaven er det opplyst at det er gjort større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget, og det er ellers vist til at det er utarbeidet en tilstandsvurdering med forslag til vedlikeholdsplan i en 10-års periode fra 2019. I salgsoppgaven er det også listet opp de ulike tiltakene som er iverksatt. Opplistingen omfatter ikke VVS-anlegget, og det er da etter nemndas syn ikke upåregnelig med oppgraderinger av dette anlegget.

Etter nemndas skjønn måtte kjøper forvente at det forelå et oppgraderingsbehov på et 100 år gammelt bygg. Det er verken vedtatt eller foreslått vedtatt oppgraderinger av VVS-anlegget ut over at dette er inntatt som en anbefaling i en 10-års periode fra 2019 i vedlikeholdsplanen. Det fremgår også av salgsoppgaven at det per nå ikke er vedtatt noen økninger av felleskostnader. Nemnda er på denne bakgrunn enig med sekretariatet i at det ikke foreligger noe forventningsavvik, og da heller ingen mangel etter avhl. § 3-2.

Sekretariatet fremholdt følgende hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

Det er usikkert for oss om selger har deltatt på årsmøtet i 2023, men vi legger til grunn at protokollen er oversendt, og at selger derfor forutsetter å ha lest dette. Dette synes heller ikke å være bestridd av foretaket. Det fremgår imidlertid ingenting i protokollen som sier noe om oppgradering av VVS-anlegget. I protokoll for generalforsamlingen orienteres det om vedlikeholdsplaner hvor det vises til tilstandsvurderingen med forslag til vedlikeholdsplan fra 2019. Det vises særlig til sluttrapporten fra Byggmester N. AS som gjelder brannbalkonger. Dersom borettslaget hadde planer om å ta opp lån, må det antas at lånebeløpet ville ha vært oppgitt i protokollen.

(...)

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 VVS-anlegget. Vi oppfatter det slik at prosessen var på et tidlig stadium, og at planene fremsto som relativt uavklarte.

Vi legger avgjørende vekt på at det på tidspunktet for avtaleinngåelsen ikke var noen planer om låneopptak eller økning av felleskostnadene som følge av de forslagene nevnt i tilstandsvurderingen fra 2019, jf. FinKN 2022-1062. Det vises til at det i rapporten fra O. i 2019, er foreslått vedlikeholdstiltak om ca. 3-5 år, hvor det heller ikke er gitt noe konkret tidspunkt for når arbeidet skal igangsettes. Det er ikke foretatt noen konkrete planer hva gjelder oppgradering av VVS-anlegget. Det er ikke innhentet pristilbud fra aktuelle aktører, og planene fremstår derfor usikre.

Det fremgår riktignok av årsmelding av 2022 at årsregnskapet viser at forventet årsresultat vil gi negative endringer i disponible midler på kr -85 130, og at driften baseres på økning i felleskostnadene. Slik vi vurderer dette, er det tale om økning av felleskostnader som gjelder uavhengig av om oppgraderinger på VVS-anlegget.

Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger mangelansvar etter avhendingsloven.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall i den videre vurderingen.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet er enig i sekretariatets begrunnelse, og tiltrer denne. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Flertallet kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på at det på salgstidspunktet ikke var truffet vedtak om rehabilitering av VVS-anlegget og det var heller ikke innhentet pristilbud for utbedringsarbeidene. Slik saken er opplyst, var det følgelig uavklart når utbedringsarbeidene vil bli vedtatt og iverksatt.

Mindretallet – Sandvik – bemerk:

Mindretallet har kommet til at selgers opplysningsplikt er brutt, jf. avhl. § 3-7, men at forholdet ikke har virket inn på avtalen. Etter mindretallets syn er opplysningen om vedlikeholdsplanen vedrørende VVS-anlegget en opplysning kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Etter mindretallets syn kan ikke avhl. § 3-7 forstås slik at det er avgjørende om utbedringstiltak er planlagt eller vedtatt av borettslagets styre.

Opplysningen om vedlikeholdsbehovet for VVS-anlegget er en sentral og rimelig tilgjengelig opplysning i vedlikeholdsplanen i rapporten utarbeidet av O. fra 2019, som må forutsettes å ha blitt lest av megleren da den er henvist til tidlig i salgsoppgaven. Videre fremgår det av sakens dokumenter at styret forholder seg til nevnte vedlikeholdsplan. Utbedringsbehovet for VVS-anlegget er den desidert høyeste utbedringskostnaden i estimatene som fremgår av rapporten, og er en betydelig kostnad for borettslaget. Mindretallet finner derfor at megleren skulle ha trukket frem dette forholdet i salgsoppgaven.

Imidlertid finner forbrukerrepresentanten at forholdet ikke kan sies å ha virket inn på avtalen. Det vises her til nemndas uttalelser under mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2, samt at tilstandsrapporten ga signaler om at badets avløpsrør var modne for utskiftning.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).

