

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-334

2.4.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

74 år gammel bolig – mangelfulle opplysninger om vedlikeholdsbehov i sameiet? – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet oppført i 1950 ble solgt for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.3.24. Ved salget ble det opplyst at den aktuelle leiligheten hadde nedbetalt sin andel av fellesgjelden, og at fellesutgiftene normalt ble justert to ganger årlig. Videre ble det opplyst at det foreløpig ikke var planlagt en endring i fellesutgiftene, men at det kom "til å bli tatt opp til diskusjon". Det ble opplyst at sameiet sparte til nytt tak og nye soilerør, at det ikke var vedtatt noe pr. november 2023, men ifølge styret ville dette bli tatt opp på neste årsmøte. Selger svarte "Ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til vedtak/forslag som kunne medføre økte felleskostnader/fellesgjeld, og opplyste at det var utført rørinspeksjon i 2018. Selger opplyste videre om en tilstandskontroll med vedlikeholdsplan for sameiet fra 2011. Det var hverken gitt opplysninger om fornyelser av rør eller tak siden oppføringsåret. Etter overtakelsen ble kjøper orientert om at det forelå et større kapitalbehov for sameiet for større vedlikeholdsarbeider, herunder bl.a. rørfornyning og nytt tak. Det ble bestemt at det skulle foretas en engangsbetaling for samtlige av beboerne. Kjøper anførte at det forelå en mangel ved boligen, og viste bl.a. til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om boligens tilstand. Videre var det upåregnelig med en stor betaling kort tid etter overtakelsen ettersom boligen var markedsført uten fellesgjeld. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger på salgstidspunktet ikke kjente til noen konkrete vedlikeholdsplaner, og at aldersbetraktninger tilsa at det måtte være påregnelig med vedlikehold. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 413 279, krav om erstatning for advokatutgifter kr 35 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kostnader til vedlikehold i sameiet, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet (eierseksjon) på Østlandet oppført i 1950.

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

Fellesutgiftene er kr 4 884,- pr. mnd. og inkluderer: kommunale avgifter, felles strøm, bredbånd, felles forsikring, driftskostnader m.m.

(...)

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Felleskostnadene økte med 10% fra 01.01.2023. Det er foreløpig ikke planlagt en endring i fellesutgiftene, men det kommer til å bli tatt opp til diskusjon.

(...)

Opplysninger om fellesgjeld: Andel formue er kr 40 482,- pr. 31.12.2022 Andel fellesgjeld er kr 0,-. Denne seksjonen har nedbetalt sin andel av fellesgjeld.

Total fellesgjeld for sameiet er kr 808 302,- pr. 31.10.2023 og lånevilkårene er: Rentebetingelser: 8,15% Lånets løpetid: 9 år og 5 måneder Avdragsfrihet: Nei

(...)

Planlagte påkostninger: Sameiet sparer til nytt tak og nye soilrør. Det er ikke vedtatt noe pr. november 2023, men i følge styret vil dette bli tatt opp på neste årsmøte.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2015, og hadde bodd i boligen i 8 år og 9 måneder. På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag om forhold som kunne medføre økte felleskostnader/fellesgjeld, svarte selger "ja", og opplyste:

Utført rørinspeksjon i oktober 2018 ifm nytt rør i rør-i-rør system.

På spørsmål om kjennskap til skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger, har selger svart "ja", og kommentert:

O. utførte en tilstandskontroll m/vedlikeholdsplan for sameiet (..) i august 2011.

På spørsmål om kjennskap til feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende, har selger svart "ja", og kommentert:

Avløpet tilknyttet badekar kan av og til bli litt tett, men kan løses ved å bruke avløpsåpner.

På spørsmål om kjennskap til utført arbeid/kontroll på vann/avløp, har selger svart "ja, kun faglært", oppgitt navn på firma, og redegjort for følgende:

Utførte rørinspeksjon av spillvannsledninger på sluk og kjøkken i oktober 2018.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart "ja", og opplyst om "Noen utettheter i tak som senere ble fikset". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart "ja, kun faglært". Selger oppga navn på firma og redegjorde for hva som ble gjort:

Utettheter på taket er blitt utbedret. Må evt høre med styret i Sameiet for mer info.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble tekniske anlegg og VVS-anlegg vurdert til TG 2. Fra rapporten hitsettes:

Vannrør av forkrommet plast, forkrommet kobber og kobber. Avløpsrør av plast og jern/soil. Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2001 plassert på bad 2. Stoppekran plassert i hjørne under benkeskap på kjøkken. Mekanisk avtrekksventilasjon på bad 1. Naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vinduer. Oppvarming med elektrisitet.

TG 2 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke må lokaliseres og tilkomst må etableres.

Hovedstoppekrane Stoppekrane er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak og oppgraderinger.

Boligen ble solgt for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.3.24, og overtatt av kjøper den 12.4.24.

Fire dager etter overtakelsen ble det avholdt årsmøte i sameiet der kjøper ble orientert om at det var et større kapitalbehov i sameiet for vedlikeholdsarbeider. Styret informerte i referatet fra årsmøtet at det var på «overtid». Nødvendige vedlikeholdsarbeider gjaldt bl.a. rørfornyng og nytt tak. Videre henviste referatet til en anbefaling om å gjennomføre full våtromsrehabilitering av

sanitæranleggene i 2018. Begge forholdene ble godkjent med flertall den 16.4.24, og vedtaket innebar en utbedring innen 2027 og at det skulle foretas en engangsbetaling fra hver beboer.

Kjøper reklamerte over forholdet den 27.5.24 til eiendomsmegler, samt den 28.5.24 overfor foretaket.

Kjøper har fremlagt to pristilbud på kr 587 125 og 273 862 fra Ol. Rørfornyning for innvendig rørfornyning over kjellergulv og bunnledninger under kjellergulv for sameiet datert 3.5.18. Det ble også fremlagt pristilbud for tak på kr 1 027 325 fra S. Blikkenslager datert 17.11.20.

Kjøper har fremlagt innkalling til ordinært årsmøte for sameiet den 18.4.23:

Forslag til budsjett for 2023/2024 er vedlagt. Sameiets likviditet er god og kan dekke en del vedlikeholdskostnader uten å øke fellesutgiftene.

Kjøper har også fremlagt årsregnskap for sameiet fra 2022, og referat fra årsmøte den 16.4.24. I referatet ble det bl.a. påpekt behov for større vedlikeholdsarbeider som «ikke bør ligge altfor langt frem i tid», f.eks. rørfornyning, nytt tak, osv.

Kjøper har fremlagt en kalkyle som ble utarbeidet av styret for finansiering av de vedtatte forslagene, som viste totale kostnader på kr 413 279 for kjøpers seksjon.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at boligen ble markedsført med at seksjonen hadde nedbetalt sin andel av fellesgjelden. Kjøper kunne ikke forvente en regning på kr 413 000 bare en uke etter overtakelse. Megler burde opplyst om forhold knyttet til tak- og rørfornyning, og kunne enkelt innhentet informasjonen om sameiets økonomiske forhold ved å kontakte styret. Det foreligger brudd på god meglerskikk, jf. emgll. §§ 6-3 og 6-7. Selger ga vage og unyanserte opplysninger i egenerklæringen. Det ble gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen, og boligen har vist seg å ikke være i forventet stand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 413 279, samt krav om kostnader til advokatbistand på kr 35 000 jf. avhl. § 4-14, samt krav om forsinkelsesrenter regnet fra 28.6.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har særlig vist til at selger lojalt hadde opplyst at det pr. november 2023 ikke var vedtatt noe om planlagte tiltak av styret, men at det ville bli tatt opp på neste årsmøte. Det var derfor klart at selger ikke kjente eller måtte kjenne til de kommende kostnadene. Megler hadde gjort undersøkelser og opplyst at soilrør og tak i fremtiden skulle tas, og at sameiet sparte til dette. Opplysningene var hentet fra styreleder, og det fremkom ikke hvordan dette var tenkt finansiert. Endelig har foretaket vist til at taket ikke ble tilstandsvurdert, og har påpekt at taket var 74 år på salgstidspunktet hvilket tilsa og det var påregnelig med utskiftning. I tillegg ble VVS-anlegget vurdert til TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste bl.a. til FinKN 2024-797, FinKN 2022-1062 og FinKN 2021-799.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet påstått mangelfulle opplysninger om forestående vedlikeholdsbehov i et sameie. Leiligheten er oppført i 1950.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8:

Slik saken er opplyst synes situasjonen på tidspunktet for budaksept å ha vært uavklart i en slik grad at vi ikke kan se at det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Selger har gjennom opplysningene i egenerklæringsskjemaet formidlet at det er diskusjoner i styret knyttet til fornyelse av badet, og at dette kan medføre økte felleskostnader og/eller økt fellesgjeld.

Vi viser til at planene i borettslaget ikke var vedtatt på tidspunktet for budaksept, slik at det ikke kan anses uriktig å omtale forholdene som "utettheter på taket er blitt utbedret. Må evt høre med styret i Sameiet for mer info". Videre kan vi ikke se at det er uriktig å omtale forholdet som "ikke [er] planlagt en endring", og "kommer til å bli tatt opp til diskusjon", "det er ikke vedtatt noe" og "det er behov og vil bli diskutert".

Sekretariatet finner også at utdraget fra årsreferatet 2023 som var vedlagt salgsoppgaven, hvor det fremgår at "det er ønskelig å øke fellesutgiftene" på grunn av at taket "trengs å skiftes" og at "soilrør/avløpsrør er fra byggeår", er treffende beskrivelse av situasjonen. Dersom kjøper oppfattet at det ikke ville være nødvendig å utbedre taket, alene på grunn av det var opplyst om utbedring av tidligere utettheter, må dette være kjøpers risiko når selger samtidig svarer at forholdet kan medføre økte fellesutgifter. Det samme gjelder for avløpsrørene.

Selger kunne riktignok med fordel ha gitt nærmere opplysninger om prosessen, men i lys av informasjonen i salgsprospektet, måtte kjøper gå ut ifra – og kunne i hvert fall ikke utelukke – at det ville bli igangsatt en prosess med å gjennomføre vedlikeholdsarbeider. Sekretariatet kan ikke se at det er av avgjørende betydning at pristilbudet fra 2018 ikke ble nevnt, da kostnadsbildet sannsynligvis ville ha endret seg nokså mye. På salgstidspunktet var det etter vår oppfatning klart at borettslaget kunne komme til å vedta å gjennomføre større utbedringer, men det var ikke klart hva eller hvor mye skulle gjøres. Det er ikke holdepunkter for at selger hadde konkret kunnskap om hva alternativene ville medføre av kostnader for den enkelte seksjonseier. Sekretariatet påpeker at selger riktignok med fordel kunne opplyst noe mer presist mht. status for renoveringsarbeidene. Samtidig er det en risiko for at det kunne lede til misvisende opplysninger om de potensielle planene, hvilket også ville være uheldig for å beskrive boligens tilstand og de faktiske påtenkte utbedringsplanene. Vi kan heller ikke se at det foreligger brudd på meglers plikter etter emgll. § 6-7 som kan lede til en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7.

(...)

I nærværende sak finner sekretariatet derfor at det må vektes tungt at det på salgstidspunktet ikke forelå en konkret plan fra styret, og at det ikke var innhentet et nyere pristilbud for tiltakene.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering. Selv om nemnda har forståelse for at de økte utgiftene til utbedring av taket og rørfornying er ubeleilige for kjøper, kan ikke nemnda se at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Det vises særlig til at det i salgsdokumentasjonen, herunder i egenerklæringsskjemaet, ikke var opplyst om at det var foretatt utbedringer av bygningens tak eller VVS-anlegg i nyere tid, men at det var et forestående behov for utbedringer som ville bli «diskutert». VVS-anlegget var i tilstandsrapporten vurdert til TG 2, og nemnda er enig med sekretariatet i at det var «kommunisert svekkelser ved VVS anlegget, samt tidligere svekkelser på taket, og vi kan ikke se at det måtte fremstå som upåregnelig med nærstående vedlikeholdsarbeider all den tid selger uttrykkelig har kommunisert at sameiet 'sparer til' nye soilrør og tak, og at forholdet vil bli tatt opp på neste årsmøte».

Nemnda har følgelig i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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