

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE - 133 24.02.09

Saken omhandler: Uriktige opplysninger om boligens soilrør, avhl. § 3-8.

2-roms leilighet oppført i 1972, ble i august 2008 solgt "som den er" for kr. 1 840 000,-. Overtakelsen fant sted 30.09.2008. I november 2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring over uriktige opplysninger gitt av megler knyttet til utskiftning av boligens soilrør. Kjøper anførte at han forut for avtaleinngåelsen ba megler spesielt om rehabiliteringshistorikk for leiligheten. I følge kjøper hadde megler opplyst at soilrør i leiligheten hadde blitt skiftet i 2002. Kjøper viste til årsberetning fra borettslaget av 2007 som megler hadde gitt ham, hvor det fremgikk at soilrør i borettslaget hadde blitt skiftet i 2002. Etter å ha vært i kontakt med borettslaget hadde kjøper blitt informert om at den opplyste utskiftning i 2002 omhandlet soilrør i borettslagets kjeller og garasje. Kjøper anførte at han hadde fått en berettiget forventning om at leilighetens soilrør hadde blitt skiftet, og at det forelå uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning av at opplysningen i borettslagets årsberetning ikke ga kjøper indikasjoner på at soilrør hadde blitt skiftet i samtlige leiligheter i borettslaget. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet avviste spørsmålet knyttet til avhl. § 3-8 fra realitetsbehandling. Sekretariatet bemerket imidlertid på lik linje med selskapet at opplysningen i årsberetningen var av såpass generell karakter at den ikke utgjorde en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Kjøper har bedt Klagenemnda for Eierskifteforsikring om å behandle spørsmålet knyttet til § 3-8.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ikke estimert.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til avhendingsloven § 3-8 foreligger det en mangel dersom selger forut for avtaleinngåelsen har gitt kjøper en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

For at en opplysning skal være uriktig i lovens forstand, må den være konkret og i en viss utstrekning spesifisert. I tillegg må kjøper ha hatt grunn til å stole på dem. Det vises her til Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Av borettslagets årsrapport for 2008 fremkommer det at borettslaget består av 410 andelsleiligheter, fordelt på 13 bygninger. I rapporten er det redegjort for samtlige av de større og mindre arbeider borettslaget har foretatt over en periode på syv år.

Opplysningene fremstår i årsrapporten som generelle og uspesifiserte. Etter nemndas syn kan man ikke fra årsrapporten slutte noe om hvilke arbeider som har blitt foretatt i den solgte leiligheten. På dette grunnlag mener nemnda at det ikke er gitt en uriktig opplysning som omfattes av avhendingsloven § 3-8.

Under enhver omstendighet kan det ikke antas at forholdet ville hatt noen betydning for klager. Det vises her til at soilrørene faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt, jf. borettslagsloven § 5-17 første ledd, jf. § 5-12 tredje ledd. Når borettslaget har vedlikeholdsplikten, og også bærer kostnadene med utbedringen, er det lite trolig at kjøpere flest ville tillegge forholdet noen betydning ved sin kjøpsbeslutning. I tillegg til dette bemerker nemnda at når det ikke er påvist noen feil ved de eksisterende soilrørene – det er altså tale om fullt funksjonelle soilrør – er det ikke grunn til å anta at det ville ha virket inn på avtalen om soilrørene var av nyere eller eldre dato.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-446

Leilighet ble i august 2008 solgt "som den er" for kr. 1 840 000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper ble opplyst:

"Boligen:

Delikat 2-roms andelsleilighet i 3. etasje med meget høy standard. Leiligheten har flislagt bad og pent kjøkken fra 2006..."

I verdi- og lånetakst datert 07.08.2008 (**bilag 3**) ble kjøper blant annet opplyst:

"Sammenvatt beskivelse

... Borettslaget har en god rehabiliterings historikk. Se årsberetning.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Pkt. 273. Innredning og garnityr for våtrom

Vedlikehold:

... Det ble opplyst at det er membran i baderomskonstruksjonen, men ikke byttet sluk under oppussingen."

Kjøper overtok boligen 30.09.2008 (**bilag 1**). I brev av 06.11.2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (**bilag 4**). Det ble reklamert over uriktige opplysninger gitt av megler knyttet til utskiftning av boligens soilrør. Av reklamasjonen hitsettes:

"Ved budgivning, samt medbestemmende for kjøp av bolig 3014 i Hovseterveien 56 C er det tatt hensyn til opplysninger gitt av megler, hvor disse bekrefter at soilrør for leiligheten er skiftet i 2002.

Det ble varslet på beboermøte for borettslaget av 29.10.08 at dette ikke er tilfelle, samt at rehabilitering av soilrør nå er et tema i Meklenborg Borettslag. Jeg har skrevet til borettslagets styre for utfyllende informasjon.

Jeg ba megler spesielt om rehabiliteringshistorikk for leiligheten før budgivning. Opplysningene gitt av megler, er uriktige. Dette medfører et betydelig verditap for leiligheten. Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ble solgt for en høyere verdi enn normalt på grunn av nyoppusset og påkostet bad. Kjøkken er også nytt.

Jeg krever herved kompensasjon tilsvarende kostnadene ved utskiftning av soilrør for leiligheten, samt kostnadene for etterfølgende rehabilitering av bad og kjøkken."

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte årsberetning til Meklenborg Borettslag av 2007, som megler hadde oversendt kjøper før avtaleinngåelsen (**bilag 5**). På side 9 under pkt. "Rehabilitering og større vedlikehold etc", ble det opplyst om følgende rehabilitering i år 2002:

"2002: Soilrør, el-anlegg, fellesrom, mm.

Utskiftning av soilrør. Nullstilling av el-anlegg. Nye møbler fellesrom. Etablert vedlikeholdsplan for borettslaget. Flere nye søppelkasser på uteområdet."

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 13.11.2008 (**bilag 6**). I følge selskapet hadde ikke kjøper fått uriktige opplysninger knyttet til boligens soilrør. Av selskapets brev hitsettes:

"Selger, Tore Ener, opplyser at det før kjøpet fant sted aldri ble gitt opplysninger om at soilrør i leiligheten var skiftet. Tvert i mot hevder han at det på visning uttrykkelig ble påpekt at dette ikke var tilfellet. Han mener det også ble nevnt at sluket på badet var gammelt, noe som tilsier at soilrøret ikke kan ha blitt skiftet. Det vises til at man ved et bytte av soilrør også måtte ha byttet sluk på bad. I denne sammenheng vises det også til takstrappporten som ble forelagt deg før salget hvor det fremgår at badet ble pusset opp i 2006, men at sluket ikke ble skiftet under oppussing – se vedlagt takstrappport side 7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vi har vært i kontakt med megler av salget, Elin Stormo, som bekrefter at det verken fra hennes eller selgers side ble gitt opplysninger om at soilrøret var blitt skiftet.

Uavhengig av de ovennevnte opplysninger mener vi det heller ikke er gitt annen informasjon som skulle tilsi at soilrøret i leiligheten har blitt skiftet.

Når det gjelder årsberetningens fra borettslaget i 2007, står det følgende på side 9 under punktet 2002: "Utskiftning av soilrør". Etter å ha innhentet opplysninger fra forretningsfører viser det seg at det faktisk ble skiftet soilrør i kjelleren i borettslaget dette året. Det er således ikke gitt feil informasjon i årsberetningen.

Vi kan heller ikke se at årsberetningen gir noen berettiget forventning om at soilrøret skal ha blitt skiftet i den aktuelle boligen. Uttalelsen om utskiftningen er generell og den gir ingen indikasjoner på at det har blitt skiftet avløpsrør i alle boenhetene. I vurderingen må det også tas hensyn til at det ikke noe annet sted i salgsdokumentasjonen fremkommer at det har blitt bytte soilrør. Hadde røret blitt skiftet i 2002 ville dette høyst sannsynlig fremkommet uttrykkelig og klart i salgsdokumentasjonen..."

Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i e-post fra selskapet datert 17.11.2008 (**bilag 7**).

Kjøper klaget saken inn til KFFE i brev av 20.11.2008 (**bilag 8**). Kjøper fastholdte at det forut for avtaleinngåelsen hadde blitt gitt uriktige opplysninger vedrørende leiligheten. Av klagen hitsettes:

"Før budgivning på kjøpt bolig ... ba jeg megler spesielt om rehabiliteringshistorikk for leiligheten. Den ble sendt meg umiddelbart pr. epost fra Elin Stormo ved OBOS-megleren Røa. Opplysningene som ble sendt meg bekrefter at soilrør er skiftet for leiligheten. Disse opplysningene er, som de eneste, gitt av megler som direkte svar på spesifikk forespørsel..."

... Punktet om at soilrørene er skiftet kan ikke bli forstått på annet vis for kjøper enn at dette er utført for kjøpsobjektet, særlig sett i sammenheng med de andre beskrivelsene av utført rehabilitering i historikken..."

... Det er ikke riktig av selger Tore Enger har gitt meg opplysninger om soilrør før kjøpet fant sted, slik det blir påstått i brev fra Protector Forsikring. Heg har kun forholdt meg til megler før kjøpet fant sted..."

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring fant ikke saken tilstrekkelig opplyst til å kunne behandle spørsmålet knyttet til misligholdt opplysningsplikt etter avhl. § 3-8. I avgjørelse datert 19.12.2008 (**bilag 9**) bemerket sekretariatet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Selger og kjøper har ulik oppfatning av de faktiske forhold. Sekretariatet finner ikke at sakens faktiske forhold er tilstrekkelig opplyst til å ta stilling til hvorvidt ansvarsgrunnlag foreligger etter § 3-8 eller ikke. Etter sekretariatets syn vil det være nødvendig med umiddelbar bevisføring for å få avdekket hva som faktisk ble opplyst forut for avtaleinngåelsen. Umiddelbar bevisførsel er det ikke adgang til ved sekretariatets behandling.

Det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrderegler. Spørsmålet knyttet til avhl. § 3-8 avvises således fra realitetsbehandling. Det vises i denne sammenheng til § 5 bokstav B i mandatet til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Når det gjelder opplysninger i borettslagets årsberetning av 2007, vil sekretariatet bemerke at det på lik linje med selskapet finner at kjøper ikke kunne ha noen berettiget forventning om at soilrøret skulle ha blitt skiftet i den aktuelle leiligheten, basert på opplysningen i årsberetningen alene. Uttalelsen er av generell karakter og gir ikke holdepunkter for å anta at en slik utskiftning har skjedd i alle boenhetene. Dette er det eneste skriftlige dokumentasjonen sekretariatet har fått forelagt seg knyttet til hvilke opplysninger kjøper ble gitt om rehabilitering. Slik sekretariatet leser årsberetningen er det ikke snakk om uriktige opplysninger fra selger/meglers side etter avhl. § 3-8."

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 07.01.2009 (**bilag 10**). Kjøper hadde innhentet ny dokumentasjon som viste at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger forut for avtaleinngåelsen. Av kjøpers klage hitsettes:

"I tillegg til allerede fremlagt dokumentasjon, viser jeg også til følgende ny dokumentasjon for å vise hvordan kjøpers tolkning er normal og forventet.

- 1. Se vedlegg fra Meklenborg borettslag hvor de ser nødvendigheten av presisering. Her bekrefter borettslaget at de vil forandre ordlyden, og dermed at opplysningene gitt meg ikke er konkrete.*

Jeg ba megler spesifikt om rehabiliteringshistorikk for leiligheten. Hvordan megler velger å presentere denne kan jeg ikke ha noen befatning med, da min henvendelse ba om konkret svar. Det må være slik at kjøper kan stole på meglers opplysninger.

- 2. Selger av leiligheten OBOS-megleren Røa fremhever selv i annonse (se vedlegg) for en tilsvarende leilighet i samme borettslag at soilrør et skiftet. Det er såpass unormalt å lese dette på annet vis enn at rehabiliteringen gjelder selve leiligheten, at videre undersøkelser ikke burde vært forventet.*

Hvorvidt en setning eller opplysning skal tolkes generelt eller spesifikt avgjøres ikke av setningen selv, men alltid av hvilken kontekst den fremkommer i..."

Vedlagt kjøpers klage fulgte brev fra Meklenborg Borettslag til kjøper av 19.11.2008 (**bilag 11**), samt salgsprospekt for en leilighet i samme borettslag som OBOS-megleren Røa hadde for salg (**bilag 12**). I brev fra borettslaget fikk kjøper opplyst(**bilag 11**):

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"At megler ikke har satt seg tilstrekkelig inn i dokumentasjonen må bli en sak mellom megler, selger og kjøper.

I 2002 ble det skiftet horisontale soilrør i kjellere og garasjer. Vi vil presisere dette i fremtidige papirer.

Det er for øvrig ingen planer om igangsettelse av renovering av vertikale soilrør, og vi har derfor ingen kostnadsoversikter eller planer for prosjektomfang..."

I salgsprospektet som kjøper vedlagte klagen (**bilag 12**), ble det opplyst:

" – Borettslaget er rehabilitert med bl. annet:

2002 Utskiftning av soilrør."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper ble gitt uriktige opplysninger knyttet til utskiftning av boligens soilrør forut for avtaleinngåelsen etter avhl. § 3-8.