

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-236

14.3.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – opplyst om inkludert "altiboks fiber" (internett) – vilkår om innvirkning? – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-8, og 4-12.

En leilighet fra 2009 ble solgt for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.4.23. I prospektet ble det opplyst om månedlige fellesutgifter på kr 1 200, som inkluderte bl.a. "altiboks fiber". Kjøper oppdaget at dette ikke var riktig, og anførte at boligen ikke var i tråd med avtalen, og at det var gitt uriktige opplysninger. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at opplysningen ble korrigert muntlig av selger, at en ev. uriktig opplysning ikke hadde virket inn på avtalen, og at forholdet uansett ikke hadde noen verdimessig betydning. Nemnda kom til at boligen ikke var i samsvar med avtalen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 359 600.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om inkludert "altiboks" (internett), jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-8.

Boligen er en leilighet Rogaland oppført i 2009.

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

**\*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**

Kr 1 200 pr. mnd. pr. 10.02.2023.

Felleskostnader inkluderer:

Fellesforsikring, altiboks fiber, regnskap og letter vedlikehold utvendig

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Vedlagt salgsprospektet fulgte brev fra forretningsfører angående fellesutgifter og andre kostnader:

Fellesutgifter og andre kostnader

... Kr. 1200,-

Boligen ble solgt for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.4.23, og overtatt av kjøper den 15.5.23.

I overtakelsesprotokoll ble det notert:

Partene er enige om at oppgjør kan gjennomføres i henhold til kontrakt:

**Svar: Nei**

Beskrivelse av årsak: I henhold til prospekt er "altiboxfiber" inkludert i felleskostnader til velforeningen.

Kjøper reklamerte til foretaket 8.6.23.

Foretaket har fremlagt en forklaring fra selger i e-post av 9.1.24, hvor det fremgikk at selger hadde opplyst muntlig til kjøper før salget at hun hadde betalt ca. kr 700 i måneden for tv og internett i tillegg til fellesutgiftene.

Foretaket fremla også en e-post av 17.1.24 fra eiendomsmegler W., som uttalte at forholdet ikke ville påvirke boligens verdi.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-8. Det fremgikk klart av salgsoppgaven at "altiboks" var inkludert i felleskostnadene. Kjøper ble også fortalt muntlig av selger at dette var tilfellet. Utgiftene for kjøper ville være minimum kr 10 788 større per år enn hva han hadde regnet med på bakgrunn av de uriktige opplysningene. Dette var egnet til å motivere en lavere kjøpesum, og den uriktige opplysningen hadde innvirket på kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 359 600, jf. avhl. § 4-12.

**Forsikringsforetaket** har for det første anført at saken måtte avvises, da den ikke var egnet for Finansklagenemndas skriftlige saksbehandling, jf. vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Videre har foretaket anført at opplysningen ble korrigert muntlig av selger før salget, og at forholdet dermed ikke utgjorde en mangel. Foretaket anførte at uriktige opplysninger skulle bedømmes etter bestemmelsen i avhl. § 3-8, ikke avhl. § 3-1, og innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-8 andre ledd var ikke oppfylt. Selv om det ikke var et innvirkningsvilkår etter avhl. § 3-1, var foretaket av den oppfatning at ikke ethvert avvik fra det avtalte utgjorde en mangel. Foretaket presiserte at selv om forholdet kunne utgjøre et avtalemessig avvik etter avhl. § 3-1, ville verdiminuset i denne saken, og dermed også et eventuelt prisavslag, være kr 0. Et eventuelt prisavslag måtte etter foretakets syn være begrenset oppad til kr 20 000, etter fradrag for den lovpålagte egenandelen på kr 10 000.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet bemerket at vilkårene for avvisning ikke var til stede, og viste til at muntlige opplysninger fra selger påhvile selgers bevisbyrde, jf. bl.a. FinKN 2022-556 og LB-2022-2807. Sekretariatet la dermed til grunn at det var gitt en uriktig opplysning, og at boligen ikke var i samsvar med det avtalte/opplyste. Uavhengig av om innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-8 andre ledd var oppfylt, la sekretariatet til grunn at forholdet utgjorde et avtalemessig og upåregnelig avvik etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2023-807 og FinKN 2023-722, samt uttalelser i Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 89-90 og Prop. 44 L (2018-19) s. 66-67.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8 da det ved salget uriktig var opplyst om at fellesutgiftene inkluderte "altiboks fiber".

Innledningsvis bemerker nemnda at den finner det klart at det ikke er grunnlag for å avvise saken, slik foretaket prinsipielt har anført. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som nemnda slutter seg til.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet:

I salgsdokumentasjonen var det opplyst at felleskostnadene var på kr 1 200 per måned og at disse omfattet "altiboks fiber". Foretaket har forklart at det kun er "Altiboks fiberaksess" som er inkludert i felleskostnadene, og at det må tegnes eget abonnement for internett og TV.

Sekretariatet tolker "altiboks fiber" slik at det referer til fiberbredbånd (internett), og ikke fiberbredbånd og TV. Salgsdokumentasjonen må således forstås slik at det kun var internett som var inkludert i felleskostnadene.

Sekretariatet legger til grunn at det objektivt sett ble gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 første ledd, jf. bl.a. FinKN 2021-193 og FinKN 2021-642.

Sekretariatet er videre av den klare oppfatning at det ikke er sannsynliggjort at den uriktige opplysningen ble korrigert muntlig av selger, og vi anser det tilstrekkelig å henvise til langvarig nemnds- og rettspraksis som omhandler samme problemstilling, se bl.a. FinKN 2021-291, FinKN 2021-1191, FinKN 2022-556, samt LB-2015-132944 og LB-2022-2807. Vi viser for øvrig kort til at avhl. § 3-8 andre ledd andre alternativ forutsetter at korrigeringen skjer på "ein tydeleg måte", noe som neppe er tilfellet når en uriktig skriftlig opplysning forsøkes rettet muntlig. Se LB-2013-24608 og FinKN 2022-337.

Partene er videre uenige om innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-8 andre ledd første alternativ er oppfylt. Som begge parter har vist til, har nemda i tidligere praksis lagt til grunn at en uriktig opplysning om inkludert internett/kabel-tv ikke nødvendigvis vil ha innvirket på avtalen, jf. FinKN 2021-193, med videre henvisninger.

Sekretariatet anser imidlertid ikke innvirkningsvilkåret som avgjørende for foretakets ansvar i denne saken. Uavhengig av om innvirkningsvilkåret er oppfylt eller ikke, foreligger det uansett mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Vi viser til Bergsåker (2023) s. 261:

"En opplysning om eiendommens egenskaper e.l. som er tatt inn i den skriftlige kontrakten, og som senere viser seg å være uriktig, vil som hovedregel medføre at eiendommen har mangel etter § 3-1 første ledd."

Videre viser vi til at nemnda tiltrådte følgende vurdering fra sekretariatet i FinKN 2023-807:

"Uavhengig av om innvirkningsvilkåret er oppfylt, foreligger det uansett mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Disse bestemmelsene inneholder ikke noe innvirkningsvilkår, men gir anvisning på en vurdering av om boligen er i tråd med det avtalte, og/eller om boligen ikke er i samsvar med det kjøper kunne forvente. I denne saken ble det opplyst om tak tekket med takstein, og det foreligger følgelig mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 når dette ikke stemmer."

Se også tilsvarende begrunnelse i FinKN 2023-722.

I denne saken ble det opplyst at altiboks fiber var inkludert i felleskostnadene, og det foreligger følgelig mangelsansvar for selger når dette har vist seg å ikke stemme. Boligen er ikke i samsvar med det avtalte, jf. avhl. § 3-1, og det er også tale om kostnader som fremstår som upåregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Selger har i e-post av 9.1.24 opplyst at det forut for budinngivelse ble presisert overfor kjøper at felleskostnadene ikke inkluderte kostnader til TV og internett, men, som det også fremgår av sekretariatets drøftelse, kan nemnda ikke legge dette til grunn basert på dens middelbare bevisførsel, når selgers opplysninger ikke har støtte i andre dokumenter i saken. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Foranlediget av foretakets anførsler om at avhl. § 3-8 er lex specialis ved spørsmål om det foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger, slutter nemnda seg til sekretariatets synspunkter i brev av 30.1.24 hvor det heter:

Sekretariatet legger til grunn at bestemmelsene i avhl. kap. 3 etter lovendringen i større grad vil kunne overlappe hverandre, slik at en uriktig, mangelfull eller misvisende opplysning vil kunne utgjøre en mangel etter både avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Hvilken av bestemmelsene som legges til grunn, vil imidlertid ikke få avgjørende betydning for selgers mangelsansvar.

Som et utgangspunkt kan sekretariatet ha forståelse for at det i en slik situasjon, med overlappende mangelsbestemmelser, kan anføres at avhl. § 3-8 går foran avhl. § 3-1 (lex specialis) ved uriktige opplysninger. Nemnda har imidlertid som allerede nevnt inntatt motsatt standpunkt, jf. nevnte FinKN 2023-807 og FinKN 2023-722. Problemstillingen er også omtalt i Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 89-90 (...):

"Etter andre punktum vil forsøming av å oppfylle opplysningsplikta likevel ikkje alltid føre til at det må reknast å vere mangel ved egedomen. Dette gjeld dersom ein ikkje kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysninga ikkje vart gitt.

(...)

Derimot kan slike manglande opplysningar etter tilhøva verte å sjå som mangel etter § 3-1."

Sitatet ovenfor gjelder konkret innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 andre punktum, men vi legger til grunn at uttalelsen er fullt ut overførbar også for det tilsvarende vilkåret i avhl. § 3-8 andre ledd (se merknaden i Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 91).

Avhl. §§ 3-7 og 3-8 er viet lite oppmerksomhet ved lovendringen, men under drøftelsen om innføring av en særbestemmelse for uriktige opplysninger om boligens areal, er det like fullt uttalelser som etter vårt syn har generell betydning også for andre opplysningsmangler, se Prop. 44 L (2018-19) s. 66-67 (...):

"En sentral målsetning med forslaget til endringer i avhendingslova er å sikre et bedre informasjonsgrunnlag ved boligsalg. For å unngå skuffelser og konflikter er det et poeng at opplysningene som gis, er mest mulig dekkende og korrekte.

(...)

En mer generell observasjon som kan understøtte departementets forslag, er at domstolenes praktisering av opplysningssviktreglene ikke nødvendigvis samsvarer med lovgivers opprinnelige forutsetninger på alle punkter. Det synes å være en tendens til å se særlig avhendingslova § 3-8 som en spesialregel for alle de tilfellene der det er gitt uriktige opplysninger, i den forstand at innvirkningskriteriet alltid forutsettes oppfylt for at et misforhold mellom det opplyste og det faktiske skal utgjøre en mangel, jf. for eksempel Rt- 2003-612 (arealsviktdommen). Og i HR-2017-2102-A avsnitt 44 og 48 synes Høyesterett uten videre å legge til grunn at en uriktig arealangivelse i et prospekt må ha innvirket på avtalen for å utgjøre en mangel etter bustadoppføringslova, jf. lovens § 27. I en del tilfeller kan det imidlertid være mer nærliggende å anse sentrale opplysninger som en del av avtalen, slik at ethvert avvik i prinsippet innebærer et kontraktsbrudd, jf. avhendingslova § 3-1 første ledd første punktum og bustadoppføringslova § 25 første ledd.

(...)

Lovhistorien til bestemmelsene om opplysningssvikt i avhendingslova og bustadoppføringslova kan tyde på at reglene ikke var ment å innskrenke mangelsbegrepet sammenholdt med det som kan utledes av avtalen. Avhendingslova § 3-8 bygger på kjøpsloven § 18 og skal i det vesentlige forstås på samme måte, jf. Ot.prp.nr.66 (1990–1991) side 90. Det samme må antas å gjelde for bustadoppføringslova § 27. Kjøpsloven § 18 første ledd lyder:

"Reglene om mangler gjelder også når tingen ikke svarer til opplysninger som selgeren i sin markedsføring eller ellers har gitt om tingen, dens egenskaper eller bruk og som kan antas å ha innvirket på kjøpet."

Formuleringen "reglene om mangler" peker naturlig tilbake på de generelle mangelsreglene i § 17, blant annet regelen om at avvik fra det avtalte utgjør en mangel. At reglene om mangler også gjelder når det er gitt visse typer uriktige opplysninger, synes å indikere at § 18 er ment å utvide mangelsbegrepet heller enn å innskrenke det (se også ordlyden i bustadoppføringslova § 27 jf. § 25). Bestemmelsen kan forstås som et svar på et praktisk behov for at mangelsreglene skulle gjelde også for en del opplysninger som ellers ikke nødvendigvis ville ha blitt ansett som en del av avtalen, jf. den vide formuleringen "i sin markedsføring eller ellers". Uttalelser i spesialmerknaden til § 18 trekker i samme retning, se Ot.prp.nr.80 (1986–1987) side 61, som gjør det klart at kjøpsloven § 18 må leses i lys av § 17. Forarbeidsuttalelsene tyder på at det ikke var meningen at § 18 med sitt innvirkningskrav skulle gjøre innskrenkninger i § 17 første ledd om mangler på grunnlag av avvik fra avtalen. Dette synspunktet bør ha overføringsverdi til avhendingslova § 3-8 [...]."

Uttalelsen i forarbeidene tyder klart på at det er avhl. § 3-1 som går foran avhl. § 3-8 – og ikke omvendt. Sett i sammenheng med sitatet ovenfor fra lovens opprinnelige forarbeider, kan det etter vår vurdering ikke være noe tvil om at en avtaleforpliktelse – i ordets videste forstand – kan utgjøre en mangel etter avhl. § 3-1, også for det tilfellet at innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-8 andre ledd ikke er oppfylt.

En direkte konsekvens av endringen av avhendingslova, er at selger bærer ansvaret for alle avtalemessige avvik som overstiger kjøpers egenrisiko på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Vi anser det som illustrerende at det i forarbeidene som et eksempel på hvilken risiko kjøper selv må bære nevnes "en defekt oppvaskmaskin", som etter departementets syn "utvilsomt [kan] være til adskillig bry og ulempe", se Prop. 44 L (2018-19) s. 62. Det er kun avvik etter avhl. § 3-1 første ledd som er relevante i beregningen etter fjerde ledd (jf. "manglar opp til eit beløp."), og lovgiver har altså lagt opp til at også defekte oppvaskmaskiner kan inngå i denne beregningen.

Dersom man først legger til grunn at både defekte oppvaskmaskiner og feil malingsfarge i prinsippet kan utgjøre mangler etter avhendingslova, anser vi det som rimelig opplagt at også en uriktig opplysning om en fast løpende utgift som en klar hovedregel vil være omfattet av selgers mangelsansvar.

Sekretariatet opprettholder dermed at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-1.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Slik nemnda ser det, vil et forholdsmessig prisavslag basert på verditapet gi det beste grunnlaget for å gjenopprette kontraktsbalansen mellom partene.

Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget krevende. Det er noe uklart hvor mye tilgang til internett vil koste, og nemnda legger kjøpers opplysning om en månedlig kostnad på kr 899 til grunn, som nok er i det øvre sjiktet. Sett i lys av forventet botid for en leilighet av denne karakter, finner nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering at prisavslaget passende kan settes til kr 40 000, etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Martine Neerland Brustad (forbrukerrepresentant).*