

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-800

9.9.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – økte felleskostnader (renteøkning) – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En leilighet fra 2019 ble solgt for kr 3,85 mill., i tillegg til andel fellesgjeld på kr 3,121 mill., ved kjøpekontrakt datert 13.7.23. Budaksept fant sted den 12.7.23. Ved salget ble det opplyst at fellesutgifter "*etter kjente fremtidige endringer*" var på kr 15 012 per mnd., hvorav kapitalkostnader tilknyttet fellesgjelden var på kr 9 828 per mnd. Etter overtakelsen den 29.9.23 mottok kjøper faktura som viste kapitalkostnader på kr 12 964, og kjøper avdekket at det i perioden mellom 22.5.23 og 30.9.23 var informert på borettslagets nettsider om 4 renteendringer på felleslånet. Dette medførte at renten økte fra 4 %, som det ble opplyst om i prospektet, til 5,38 %. Kjøper mottok i tillegg en faktura på kr 306 for garasjen, en kostnad som ikke var oppgitt i salgsoppgaven. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto først kjøpers krav, men har senere erkjent mangelsansvar. Tvisten for nemnda gjaldt størrelsen på kjøpers prisavslag. Nemnda utmålte et prisavslag på kr 110 000, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 403 040, og forsinkelsesrenter fra 21.12.23.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av økte felleskostnader, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 4-roms leilighet sentralt på Østlandet oppført i 2019.

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

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 3 121 000,- pr. 01.05.23

Andel fellesformue: kr. 31 348,- pr. 01.05.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

Kr 3 990 000,- (Prisantydning)

Kr 3 121 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
Kr 7 111 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 15 012,- pr.mnd.

Eiendomsskatt (738,-), TV Start 30 (231,-), Bredbånd 500/500 (188,-), Felleskostnader (3241,-), Akonto oppv. og vann (786,-), Kapitalkostnader OBOS01 (9828,-)

#### FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til felleskostnader kommer kostnader ifb strøm, innboforsikring mm. Listen er ikke uttømmende.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 15.012,-

#### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: (...)

Restgjeld: 303.389.000,-

Restløpetid: 36 år

Rente: 4%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2019. Selger svarte "Nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Boligen ble solgt for kr 3 850 000, i tillegg til andel fellesgjeld på kr 3 121 000. Budaksept fant sted den 12.7.23, kjøpekontrakt ble inngått den 13.7.23, og boligen ble overtatt av kjøper den 29.9.23.

Etter overtakelsen av boligen mottok kjøper en faktura fra OBOS for felleskostnader. På faktura for oktober og november var kapitalkostnadene på kr 12 964, noe som var kr 3 136 mer i måneden enn hva som ble opplyst ved salget. I perioden 22.5.23 – 30.9.23 hadde styret i borettslaget informert på nettsiden til borettslaget om 4 renteendringer på felleslånet. Renten økte fra 4 % til 5,38 % i denne perioden.

Kjøper fikk i tillegg en faktura på kr 306 for garasjen. Denne kostnaden var ikke nevnt eller beskrevet i salgsoppgaven. Etter kontakt med OBOS viste det seg at kostnaden var månedlig, og kunne sammenlignes med felleskostnader for boligen.

Selger har forklart:

Felleskostnader er i prospekt oppgitt til kr 15 012,-. Dette inkluderer felleskostnad for garasjeplass og kapitalkostnad for andel av fellesgjeld, se vedlagte faktura. Felleskostnader(driftskostnader) for denne andelen er kr 3 241,-.

På grunn av renteøkninger på fellesgjeld har kapitalkostnadene økt. Eiendomsskatt betales sammen med kommunale avgifter og eierne får denne belastningen på felleskostnadsfakturaene for mai, juni, september og november. Kan på bakgrunn av dette ikke se at det har vært oppgitt lavere felleskostnader en reelt i prospektet. Felleskostnader for garasjeplass inngår som tidligere nevnt i felleskostnader.

**Kjøper** har anført at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger om boligens fellesutgifter, samt at det ikke var opplyst om utgifter tilknyttet garasjen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste også til at eiendommen ikke var i samsvar med det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 403 040, og forsinkelsesrenter fra 21.12.23.

**Forsikringsforetaket** anførte at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og/eller 3-8. Foretaket viste bl.a. til at skjæringstidspunktet for selgers opplysningsplikt var budaksept, og at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Det var ikke upåregnelig for kjøper at renten gikk opp.

#### **Sekretariatets avgjørelse:**

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt

medhold. Sekretariatet la til grunn at endring i fellesutgifter frem til budaksepttidspunktet ga grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8, og viste til Rt. 2008 s. 976 samt FinKN 2021-1003. Sekretariatet utmålte et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 110 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket bekreftet at det ville følge sekretariatets avgjørelse.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og har anført at prisavslaget var satt for lavt.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Det er enighet om at det ved salget var gitt uriktige opplysninger om leilighetens felleskostnader, nærmere bestemt kapital- og garasjekostnader, og at det av den grunn foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Nemnda skal ta stilling til utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12. Det bemerkes i denne anledning at nemnda er enig i at prisavslaget bør utmåles som et forholdsmessig prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Vi anser dermed at et forholdsmessig prisavslag som er basert på verditapet iht. avhl. § 4-12 første ledd vil være best egnet til å gjenopprette kontraktsbalansen mellom partene. En utmåling etter første ledd vil gi en skjønnsmessig beregning av boligens verdireduksjon som en følge av mangelen, og vil i bedre grad kunne hensynta de usikkerhetsmomentene som en kapitalisering av det årlige beløpet innebærer.

I nevnte avgjørelse i FinKN 2021-642 utgjorde avviket kr 5 236 årlig, og nemnda tilkjente et skjønnsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 75 000. I FinKN 2018-506 utgjorde differansen mellom det opplyste og det reelle kr 7 272 i året, og nemnda tilkjente et prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 60 000. I nevnte FinKN 2024-236, som riktignok omhandlet internetttilgang, satte nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering prisavslaget til kr 50 000 etter avhl. § 4-12 første ledd (før fradrag for kjøpers egenandel).

Sekretariatet har vært noe i tvil om utmålingen i denne saken. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, hensyntatt de usikkerhetsmomentene vist til over, har vi kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 120 000.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik nemnda ser det, har sekretariatet ved utmålingen av prisavslaget hensyntatt de relevante momentene, og avveiningen av disse er skjønnsom og forsvarlig. Kjøper har fremholdt at det ved utmålingen av prisavslaget også må tas i betraktning rentehevingen 25.8.23, som riktignok var etter budaksept, men som hadde virkning før overtakelsen. Nemnda er ikke enig i det. Kjøper hadde ikke en berettiget forventning om at renten ville holde seg uendret etter budaksept.

Nemnda er følgelig kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 120 000. I beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrente tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Ettersom foretaket har akseptert å følge sekretariatets vurdering, blir nemndas konklusjon at foretaket gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*