

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-532

26.5.2025

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Økte kommunale avgifter – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

En hel firemannsbolig fra 1989 ble solgt for kr 7,8 mill. ved kjøpekontrakt signert den 30.7.24. Boligen ble markedsført som en attraktiv utleiebolig som kunne gi gode leieinntekter. I salgsprospektet var det opplyst at kommunale avgifter var kr 53 621 for 2023, som var basert på daværende eiers forbruk og avtaler. Etter overtakelsen mottok kjøper en faktura fra kommunen som viste et terminbeløp høyere enn forventet. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt knyttet til kommunale avgifter. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var allment kjent at kommunale avgifter varierte fra år til år. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 502 219.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av mangelfulle og uriktige opplysninger om vannforbruk og kommunale avgifter, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en hel firemannsbolig i Innlandet oppført i 1989.

I salgsprospektet, sist oppdatert 13.4.24, ble det bl.a. opplyst følgende:

#### KORT OM EIENDOMMEN

(...) Stor 4-mannsbolig over 3 plan.

Bestående av to 2-roms leiligheter i underetasjen, én 3-roms i 1. etasjen og én 3-roms i 2. etasjen. God planløsningen og beliggenhet gjør dette til en meget attraktiv utleiebolig som kan gi svært gode leieinntekter.

(...)

#### EVENTUELL ADGANG TIL UMLEIE

Boligen er en hel 4-mannsbolig som vil si at hver av de fire boenhetene er inntegnet på de originale byggetegningene og kan derav leies ut lovlig. Samlet har disse fire boenhetene årlig generert ca. kr 550 000,- i brutto leieinntekter. (...)

#### KOMMUNALE UTGIFTER

Kommunale avgifter var kr 53 621,- for 2023. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Eiendomsskatten er kr 16 000,- for inneværende år.

Det opplyses om at dokumentasjon for strømforbruk i boligen ikke foreligger.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Det ble gitt tilsvarende opplysninger om kommunale avgifter i Finn-annonsen.

Det fremgikk av egenerklæringskjemaet at selger arvet boligen i 2016, at boligen ble benyttet til utleie, og at selger ikke hadde bodd i boligen selv.

Boligen ble solgt for kr 7,8 mill. ved kjøpekontrakt signert den 30.7.24 og den 31.7.24, og overtatt av kjøper den 1.8.24.

I august 2024 mottok kjøper en faktura fra kommunen som viste et terminbeløp for 3. kvartal i 2024 på kr 25 731. Kjøper reagerte på at terminbeløpet var høyere enn ventet, og reklamerte overfor selger med meglerforetaket i kopi den 16.9.24:

(...) kommune utstedte faktura på kommunale avgifter for 1. kvartal 2024 inkludert avregning for 2023 den 29.02.2024, med fakturabeløp kr 50.426 for eiendommen. Faktura for 2. kvartal 2024 med fakturabeløp 25.731 hadde fakturadato 30.04.2024. Tidslinjen for faktura-utstedelser indikerer at både FINN-annonse og salgsprospektet kunne hatt med seg korrekt informasjon vedrørende alle de kommunale avgifter på eiendommen for 2024 – og ikke bare opplyst det korrekte 2024-beløpet for eiendomsskatten. Tidslinjen viser også at 2. kvartals faktura var utstedt før budrunden og den påfølgende prisforhandlingen i mai 2024. Denne burde dermed også være tilgjengelig informasjon for megler, og følgelig også potensielle kjøpere, i slutfasen av salgsprosessen.

Når selger mottok en faktura på kommunale avgifter fra kommunen for 4. kvartal 2023 på anslagsvis kr 17.250, så burde det være oppsiktsvekkende å motta en faktura på kr 50.426 for 1. kvartal 2024 (inklusive 2023-avregningen). Dette burde da være et forhold som hadde festet seg som relevant informasjon om eiendommen, som oppdragsgiver der eiendomsmegler K ble engasjert i salgsprosessen.

Kjøper fremsatte et krav om prisavslag på kr 502 219 for den kapitaliserte verdien av den upåregnelige økningen i kommunale avgifter.

I en e-post av 30.9.24 svarte selger at:

Oppgitte kommunale avgifter er innhentet basert på fjorårets forbruk, dette er også spesifisert i salgsoppgaven. Forbruket vil variere fra år til år, og avgiftene basert på forbruket vil derfor ikke være konstante. Det er derfor ikke rimelig av deg å kreve kompensasjon for dette. Du som ny utleier kan eksempelvis kompensere økt forbruk ved å øke husleiene.

Senere samme dag svarte kjøper bl.a. at:

Det du presiserer er feil, fordi oppgitte kommunale avgifter ikke er basert på fjorårets (les år 2023) forbruk. Beløpet spesifisert i salgsoppgaven er basert på forbruket i 2022.

Salgsoppgaven oppgir altså summen av a-konto innbetalinger til kommunen gjennom 2023. Kommunens a-konto fakturering gjennom 2023 baserer seg på det avregnede forbruket i 2022, som utgjorde 239 M3.

Den avregningsfakturaen du fikk fra kommunen i februar 2024, med fakturabeløp kr 50.426,-, er således svært viktig informasjon. Denne fakturaen inneholdt avregningen for 2023 basert på årsforbruket på 510 M3, samt nytt kvartalsvis a-konto beløp for 2024 med kr 25.731,-.

Avregningsdelen isolert for 2023 synes derfor å utgjøre kr 24.695,- (=fakturasum kr 50.426 minus a-konto beløp 1. kvartal 2024 på kr 25.731).

Det ble lagt frem fakturaer fra kommunen datert 29.2.24, 30.4.24 og 30.7.24. I fakturaforklaringen sto det bl.a.:

#### **Forklaring til fakturaen**

**(...) Vann/kloakk:** For vann og kloakk betaler du et forskuddsbeløp hver termin. Beløpet er beregnet ut fra hva du leste av på vannmåleren i fjor. Det du betaler forskudd for i år, er samme mengde vann du brukte i fjor. I tillegg betaler du et fast gebyr for vann og kloakk. Prisene justeres 1. januar.

**Avregning vann/kloakk:** På fakturaen med forfall i mars kommer det i tillegg en avregning for bruk av vann/kloakk ut fra faktisk forbruk i fjor - det du leste av på vannmåleren ved nyttår. Hvis du har brukt mer enn du har betalt forskudd for, vil derfor denne fakturaen være høyere enn ellers - og motsatt hvis du har brukt mindre vann enn det som er betalt forskudd for.

Foretaket har lagt frem en uttalelse fra selger:

(Kjøper) reklamerer på tilbakeholdelse av informasjon vedrørende kommunale avgifter. Dette medfører ikke riktighet.

I salgsoppgaven (side 6, se vedlegg) fremgår det tydelig at kommunale avgifter er oppgitt for år 2023. Denne informasjonen har ansvarlig megler for salg av eiendommen (...) innhentet fra kommunen.

Som det fremgår i fakturaer for kommunale avgifter for år 2024, som dere allerede er blitt tilsendt, er de kommunale avgiftene en blanding av faste summer samt faktisk forbruk av vann og avløp. Videre forskuddsbetales de variable summene basert på forrige års faktiske forbruk, se post "vannavgift etter måler 2023". Som (kjøper) påpeker er faktura for 1. kvartal 2024 høyere enn foregående år. Dette skyldes den variable posten for forbruk av vann i 2023. At forbruket av vann var økt i 2023, betyr ikke at kommunale avgifter er økt på generelt grunnlag. Dersom forbruket av vann reduseres i 2024, vil også de kommunale avgiftene reduseres og de kommunale avgiftene avregnes og tilbakebetales eier. Hva den faktiske sluttsummen på de kommunale avgiftene blir i 2024 beror derfor på hva det faktiske forbruket blir i 2024 i tillegg til de faste postene, som per dags dato og også ved salg derfor var ukjent. Som jeg informerte (Kjøper) om vil derfor ikke utgifter knyttet til denne posten være konstante.

Foretaket har uttalt at salgsopplysningene var korrekte, og at det var avtalt og forventbart at kostnadene kunne variere fra år til år.

**Kjøper** har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at den betydelige økningen i vannforbruket fra 2022 til 2023 var synbar for selger da avregningen ble gjort ved faktura datert 29.2.24, og at selger hadde anledning og oppfordring til å korrigere de uriktige opplysningene om boligens kommunale avgifter før salget. Videre har kjøper anført at opplysningene om kommunale avgifter var misvisende siden de ikke reflekterte den reelle utviklingen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for den kapitaliserte verdien av upåregnelige utgifter, totalt kr 502 219.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at opplysningene om kommunale avgifter for 2023 var korrekte, og at det ble informert om at utgiftene var basert på nåværende eiers forbruk og avtaler. Det var allment kjent og forventbart at kommunale avgifter kunne øke fra ett år til et annet.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. § 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til at kommunale avgifter varierte fra år til år, og at en økning derfor ikke var upåregnelig. Vedrørende selgers opplysningsplikt, viste sekretariatet til at det ikke var dokumentert at selger ga uriktige eller misvisende opplysninger, og at de opplyste kommunale avgiftene stemte med hva selger faktisk hadde betalt.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Som det fremgår av fremlagte fakturaforklaringer, er faktureringen for vann/kloakk i X kommune gjort slik at det betales et forskuddsbeløp hver termin, beregnet ut fra hva boligeier leste av på vannmåleren året før – pluss et fast gebyr for vann og kloakk. På fakturaen med forfall i mars måned hvert år, kommer det i tillegg en avregning for faktisk forbruk av vann/kloakk året før. Dersom det er brukt mer vann enn det er betalt forskudd for, vil avregningsfakturaen være høyere enn ellers. Motsatt vil avregningsfakturaen være lavere enn ellers dersom det er brukt mindre vann enn det er betalt forskudd for.

Du har vist til fremlagte fakturaer fra 2024 og anført at den betydelige økningen i vannforbruket fra 2022 til 2023 hadde vært synbar for selger da avregningen ble gjort ved faktura til selger datert 29.2.24. Du har gjort gjeldende at selger hadde anledning og oppfordring til å korrigere de uriktige opplysningene om boligens kommunale avgifter før salget.

For vår del kan vi imidlertid ikke se at det ble gitt slike konkrete og spesifiserte uriktige opplysninger som rammes av avhl. § 3-8. Det var faktisk riktig at selger hadde betalt kr 53 621 for kommunale avgifter i 2023, selv om det i og for seg stemmer at det senere ble gjort en avregning på nyåret i 2024. Denne avregningsfakturaen ble betalt av selger.

I lovforarbeidene og i juridisk teori er det tatt til orde for at opplysninger som i og for seg er riktige, likevel kan være misvisende dersom de er fremført på en slik måte at det leder til en misforståelse i den konkrete situasjonen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90 og Benestad Anderssen (2008) s. 163. Sekretariatet vurderer imidlertid ikke salgsopplysningene som misvisende eller som egnet til å misforstås.

Vi vil igjen bemerke at det var selger som betalte avregningsfakturaen på nyåret i 2024. Det høye vannbruket i 2023 førte for så vidt til at de terminvise forskuddsbeløpene for 2024 ble høyere enn året før, men dersom vannforbruket i 2024 reduseres, vil de kommunale avgiftene avregnes og tilbakebetales til deg på nyåret i 2025. I så fall er det kun tale om et slags utlegg fra din side – og da kun et utlegg for fem måneder. Det kan ikke uten videre legges til grunn som sannsynliggjort at vannforbruket vil forbli like høyt i fremtiden som i 2023. Som selger har understreket, betyr ikke det økte vannforbruket i 2023 at kommunale avgifter har økt på generelt grunnlag.

Det er dessuten allment kjent – og i utgangspunktet boligeiers risiko – at størrelsen på kommunale avgifter kan variere fra år til år. Videre er det nærliggende å se for seg at risikoen for endringer i kommunale avgifter vil være ekstra stor i et tilfelle som her, hvor salgsobjektet er en firemannsbolig med fire separate utleiedeler, og hvor ulike leietakere med varierende forbruk etter hvert flytter ut og inn. At det for slike boliger kan oppstå selv til dels store økninger i kommunale avgifter, ligger etter vårt skjønn innenfor det påregnelige, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Slik vi vurderer saken, ble det heller ikke gitt mangelfulle opplysninger som var egnet til å virke inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg i sin helhet til dette. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers brev av 22.3.25 som er egnet til å rokke ved dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*