

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-644

19.6.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Kommunale avgifter – driftskostnader – uriktige opplysninger? – avhl. §§ 3-1 fjerde ledd, 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10.

En hel tomannsbolig med to utleiedeler fra 1998 ble solgt for kr 9,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.7.24. I salgsprospektet var det opplyst at kommunale avgifter for 2024 var kr 35 035, men det var også opplyst at «Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år». Videre i salgsprospektet var det opplyst at boligen kom med en garasje, samt en parkeringsplass i et nærliggende garasjeanlegg. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at reelle kommunale avgifter lå på kr 37 834 for 2024, i tillegg til at kjøper måtte betale kr 825 årlige i driftskostnader for garasjeanlegget. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt opplysninger om forholdene i salgsprospektet og at beløpene uansett var beskjedne. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 90 608, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om kommunale avgifter og manglende opplysninger om driftskostnader til felles garasjeanlegg, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en hel tomannsbolig med to utleiedeler i Vestland fylke, oppført i 1998.

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

NØKKELINFORMASJON

Kommunale avgifter (2024): Kr. 35 035,-

Info kommunale avgifter: Inkl. eiendomsskatt, renovasjon, vann, avløp og tilsynsgebyr feiing. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

(...)

KORT OM EIENDOMMEN

- Garasje m/lader og biloppstillingsplasser

- Parkeringsplass i garasje v/boligen

(...)

PARKERING

Integrert garasje med elbillader, parkeringsmuligheter foran garasjen samt to plasser på siden av eiendommen.

Eiendommen har også i tillegg en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg under nabobolig.

(...)

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

(...) 11.09.2015 – (...) – Bestemmelse om parkering

(...)

Nye vilkår. Bestemmelse om driftskostnader. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra sameiet.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret.

Boligen ble solgt for kr 9,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.7.24, og overtatt av kjøper den 1.10.24.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at det var gitt uriktige opplysninger om kommunale avgifter, og at det var gitt mangelfulle opplysninger om driftskostnader til det felles garasjeanlegget i nabobygget.

Kjøper viste til at det ble informert ved salget om at kommunale avgifter for 2024 utgjorde kr 35 035, men at det faktiske beløpet var på kr 37 834. Ved spørsmål om innsyn fikk kjøper vite at kostnadene for 2024 var som følger:

November 2024: 10711,14

August 2024: 9401,54

Mai 2024: 8806,45

Februar 2024: 8915,19

Videre viste en faktura datert 14.10.24 at årlige driftskostnader for garasjeplassen i 2024 var kr 825. Kjøper har vist til et referat fra et møte i velforeningen datert 17.9.14, hvor det fremgikk at selger i et møte med utbygger bl.a. skulle foreslå at det ikke skulle komme kostnader til fremtidig vedlikehold mv.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at opplysningene om kommunale avgifter for 2024 var uriktige, og at selger var kjent med at det måtte betales driftskostnader for parkeringsplassen i det felles garasjeanlegget i nabobygget. Uansett foreligger det et avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Kjøper har anført at en naturlig tolkning av opplysningene gitt i salgsoppgaven var at driftskostnadene til garasje skulle inngått i kostnaden kjøper betalte til velforeningen hver måned. I tillegg har kjøper vist til at dersom de reelle kommunale avgiftene ble opplyst, ville kjøper inngitt et lavere bud.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 80 608 etter fradrag for egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligen var i opplyst og avtalt stand, jf. avhl. § 3-10, jf. § 3-1, og at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble informert om at kommunale avgifter kunne variere og at de normalt økte hvert år, samt at det var en bestemmelse om driftskostnader for garasjebygget. Det var ellers allment kjent at kommunale avgifter kunne variere og øke med tiden. Kravet gjaldt dessuten beskjedne beløp. Ved et eventuelt mangelsansvar, oversteg ikke prisavslaget den lovfestede egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Når det gjaldt driftskostnadene for garasjen, viste sekretariatet til det var opplyst om kostnadene i salgsprospektet. Når det gjaldt de kommunale avgiftene viste sekretariatet til at kjøper måtte regnes å kjenne til at slike avgifter ville

varierte fra år til år, og at differansen mellom oppgitte og reelle kostnader uansett ikke oversteg kjøpers egenandel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet opplysningene som ble gitt ved salget om kommunale avgifter, samt årlige utgifter til en parkeringsplass i et nærliggende garasjeanlegg.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel knyttet til de årlige kostnadene for parkeringsplassen.

I salgsoppgaven under punktet "tinglyste heftelser og rettigheter" sto det at det var en bestemmelse om driftskostnader for parkeringsplassen, men nemnda er enig med kjøper i at det burde vært gitt tydeligere informasjon ved salget om de årlige kostnadene til parkeringsplassen. Til tross for dette, kan ikke nemnda se at det er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Som fremholdt av sekretariatet, er det «normalt at det følger med driftskostnader når en kjøper seg inn i et felles garasjeanlegg». Slik nemnda ser det, måtte kjøper følgelig regne med å betale driftskostnader for parkeringsplassen, og det årlige beløpet på kr 825 er også så vidt lavt at det ikke ville fremstått som en negativ opplysning hvis dette beløpet hadde blitt angitt i salgsdokumentasjonen.

Når det gjelder de kommunale avgiftene, heter det i sekretariatets vurdering:

Kjøper må også regnes kjent med opplysningene i salgsprospektet om at offentlige tjenester normalt vil ha en prisøkning hvert år, og om at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år, jf. avhl. § 3-10 1. ledd, jf. § 3-1 1. ledd. Når det er sagt, kunne det med fordel vært uttrykt usikkerhet om tallene for 2024, siden det gjensto å betale for siste kvartal. Det var ikke riktig som opplyst – at kommunale avgifter for 2024 kom på kr 35 035. Det riktige var at kommunale avgifter for 2024 kom på kr 37 834,32 – altså kr 2 799 mer enn opplyst.

Differansen mellom disse to beløpene er såpass beskjeden i rene tall og forholdsmessig sett at det er vanskelig å se for seg at den uriktige opplysningen ville hatt noen som helst betydning for kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-8 2. ledd. Bestemmelsen i avhl. § 3-1 1. ledd oppstiller imidlertid ikke et innvirkningsvilkår, og det kan innvendes at det foreligger et avvik fra "avtalen" her. Se til sml. FinKN 2025-249 og FinKN 2024-236 med videre henvisninger.

I den grad det foreligger et avvik fra avtalen når det gjelder størrelsen på kommunale avgifter for 2024, jf. avhl. § 3-1 1. ledd, så vil avviket på kr 2 799 ligge under den lovfestede egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 4. ledd. Risikoen for eventuelle fremtidige endringer i kommunale avgifter har kjøper overtatt, og vi anser det ikke godtgjort at det foreligger et verditap som klart adskiller seg fra utbedringskostnadene i denne saken, jf. avhl. § 4-12 2. ledd. I beste fall er kr 2 799 av egenandelen nå uttømt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 på dette punktet heller.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens spørsmål.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).