

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-939

23.9.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Fuktskadet parkett – manglende godkjenning – økte fellesutgifter – innvirkning? – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En rekkehusleilighet fra 2012 ble solgt «som den er» for kr 7,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.11.21. I boligens salgsprospekt var det opplyst at boligen hadde gulvflater belagt med parkett i stuen. Videre var det opplyst at boligen hadde en vinterhage, og at felleskostnader var på kr 500 i måneden. Etter overtakelsen oppdager kjøper en fuktskade i parketten, økte felleskostnader og at vinterhagen manglet godkjenning. Kjøper anførte at forholdene utgjorde mangler, og anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøpers ev. krav hadde gått tapt som følge av passivitet. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 160 833, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskadet parkett, manglende godkjenning av vinterhage og økte fellesutgifter grunnet oppgradering av uteareal, avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en rekkehusleilighet i Buskerud oppført i 2012. I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2011. Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.11.21, og overtatt av kjøper den 15.12.21.

I det følgende omtales de anførte forholdene hver for seg:

1. Fuktskadet parkett.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om gulvflater belagt med parkett. Det var inntatt bilder av den aktuelle stuen i 1. etasje i salgsprospektet.

I boligsalgsrapporten ble det om «Øvrige rom – 2. etasje» bl.a. opplyst om gulvflater belagt med parkett i stue. Tilstandsgraden ble satt til TG 0 og 1, bl.a. med opplysning om at overflater gulv var vurdert, men at det ikke var oppdaget funksjonssvikt.

Etter overtakelsen avdekket kjøper en fuktskade i parketten i stuen.

Kjøper reklamerte over forholdet den 23.12.21, og opplyste bl.a. at forholdene var under utredning, og tok forbehold om at det ville bli fremsatt krav om erstatning og prisavslag. Kjøper vedla bilde av fuktskaden.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i e-post av 14.1.22:

Den flekken med misfarging/vannskade som har fremkommet, har frem til vi flyttet ut vært totalt ukjent for oss. På dette stedet har det stått en keramisk krukke med en grønn plante. Oppbygningen har vært en fukt

sperre i bunnen av krukken overfylt med leca kuler. Selve planten har så stått i en separat potte på toppen. Dette fremkom da vi flyttet ut i begynnelsen av desember og var synlig for kjøper ved overtagelsen.

Kjøper innhentet en befaringsrapport fra takstfirma J datert 18.1.22:

Pkt.1 Skade på parkettgulv i del av stue.

(...)

[Bilde] Viser område i stue mot yttervegg som har eldre fuktskade på parkettgulv

(...) Skaden er på befarings synlig og skjemmende i område mot yttervegg.

Skadeårsak og konsekvens.

Skaden er av eldre dato og skyldes høyest sannsynlig fukt/lekkasje fra potte/ blomster som har vært plassert på gulv. Skaden har videre pågått over noe tid da lamell/oppbygging av selve parkett har gått i oppløsning. Det registreres videre at skadested er noe overflatebehandlet av en type lakk, antatt forsøk på tiltak/utbedre forholdet med uheldig/dårlig resultat. Skaden er skjemmende og medfører også at en ved vanlig renhold ikke kan vaske gulv normalt pga høydeforskjell/sprekke.

(...)

(Bilde) Ingen målbar fuktighet på befarings.

(...)

Nødvendig utbedring.

Da gulv for- øvrig framstår som helt/pent og er av tradisjonell type eikeparkett i bredde 20,9 cm kan man høyest sannsynlig gjøre lokal utbedring ved at 3-4 bredder av parkett skiftes i lengderetning. Ved utbedring må skap, lister og oven demonteres/remonteres.

Om fargenyanse ved lokal utbedring skulle bli sjenerende vil neste skritt være sliping/behandling av hele gulvet, dette er imidlertid ikke tatt med i kostnad for utbedring.

Kostnad til utbedring av parketten ble beregnet til kr 33 125 inkl. mva.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag overfor foretaket den 7.2.22. Foretaket avsto kravet i brev av 11.2.22, og anførte at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Foretaket har opplyst at kjøper opprettholdt kravet i e-post datert 8.3.22. I e-post fra kjøper av 23.3.23 ble foretaket opplyst om at det skulle innhentes mer dokumentasjon, og at endelig krav ville bli presentert når rapport forelå.

Kjøper har også innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann H datert 25.4.23, etter befarings den 3.4.23. I rapporten fremgikk bl.a. følgende om fuktskadet parkett:

[Bilde] Bilde til venstre er tatt av undertegnede og viser delaminering av parkettlameller. Som det fremgår av bilde til høyre virker parkett å være forsøkt utbedret på tidligere tidspunkt (antatt påført lakk el.l).

Årsak til skaden er ikke kjent, men antas å skyldes fukt fra blomsterpote el.l. Som det fremkommer av bilde til høyre hentet fra salgsoppgave er det også plassert en større blomsterpote i samme område. Dette underbygges av at skadet området ikke er i nærheten av potensielle lekkasjepunkter i klimaskallet eller andre vanninstallasjoner for øvrig.

KONKLUSJON

Skade skyldes etter all sannsynlighet fukt/lekkasje fra blomsterpote plassert i samme område.

UTBEDRINGSTILTAK

På bakgrunn av skadeomfang vil det ikke være mulig å foreta lokal utbedring av skadet parkettbord, uten å skifte bordet. Parkett er fra 2012 og det vil etter vår vurdering ikke være mulig å skifte bordet uten at dette medfører større farge-/nyanseforskjeller. Det må derfor enten påregnes utskiftning av parkett i hele stue-/kjøkkenområde, alternativt at parkett i stue/kjøkken slipes og lakkes etter lokal utskiftning av parkett i skadeområde. Da slip/lakking er mer kostnadsbesparende er det dette som er lagt til grunn i understående kostnadsoverslag. Ildsted må i tillegg demonteres for å muliggjøre lokal utskiftning av parkett.

UTBEDRINGSKOSTNADER

(...)

Totalsum inkl. mva. (avrundet): kr 60 000

Kjøper opprettholdt krav mot foretaket den 6.6.23. Foretaket avsto kravet den 8.1.24, og anførte bl.a. at kravet tilknyttet fuktskadet parkett var falt bort grunnet passivitet.

Ifølge foretaket hadde selger forklart at gulvet ikke var forsøkt utbedret, og at selger først oppdaget skaden da de flyttet ut, og at selger dermed ikke var kjent med forholdet på avtaletidspunktet.

2. Manglende godkjent vinterhage.

I salgsprospektet ble det opplyst om vinterhage i boligens 2. etasje. I boligsalgsrapporten ble det under punktet «Øvrige rom – 2. etasje» (TG 0 og 1) også opplyst om:

Vinterhage:

Gulvflater belagt med impregnerte gulvbord. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater og innfelte downlights. Glasstak over deler av vinterhagen.

Balkonger, terrasser, veranda etc. i 2. etasje ble gitt TG 2:

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom:

TG 2: Konstruksjon med inntrukket balkong/terrasse med oppvarmet rom under er en krevende konstruksjon når det gjelder fuktrelaterte skader. Det ble på befaringstidspunktet likevel ikke sett synlige skadesymptomer. TG 2 er satt for og belyse at dette er en utsatt konstruksjon som har en risiko i seg.

TG IU:

Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det kan følgelig ikke sies noe om tilstand og utførelse.

Annet:

TG 2: Kledningsbord på rekkverk av tre har stedwise råteskader og symptomer på begynnende råte i underkant.

I egenerklæringen hadde selger på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider på «terrasse/garasje/tak/fasade» svart «Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats». Firmanavn ble oppgitt til «Glassmester O, blikkenslager L», og arbeidet ble beskrevet som «Utestue, tak og tekking av glass af blikkenslager, tømmerarbeider egeninnsats». Selger svarte «nei» på spørsmålene om kjennskap til om det «foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen», og om det er «innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen». Selger besvarte ikke det påfølgende spørsmålet om innredningen/utbyggingen var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Kjøper har opplyst at de ble gjort oppmerksom på at påbygget på verandaen ikke var byggemeldt. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 4.5.22.

Kjøper ba foretaket om å innhente selgers kommentar til dette, og foretaket gjenga bl.a. følgende kommentar fra selger i e-post av 18.5.22:

Kjøper har vært i kontakt med meg ang endringer som er gjort. Jeg har svart han på SMS at alle endringer, som overbygg utvendig terrasse, Garasje port, utvendig bod og påbygg vinterhage er søkt skriftlig til sameie og kommunen (plan og bygning) er kontaktet med muntlig bekreftelse om at dette ikke er søknadspliktig grunnet mindre påbygg.

I reklamasjonsrapport fra takstmann H datert 25.4.23 fremgikk bl.a. følgende:

Det er avdekket at utestue ut fra 2.etasje ikke er omsøkt. Utestuen er oppført som en forlengelse av opprinnelig takoverbygg/inntrukket del og bygget med skyvedører og glasstak direkte på terrassegulvet.

Basert på historiske flyfoto fra 1881.no er utestuen bygget rundt 2015/16. Opprinnelig løsning fremkommer av bilde til høyre under (naboboligen som er lik).

(Bilder)

Arbeidene er utført i 2015/16 og vurderes derfor etter Plan- og bygningsloven av 2008. Tiltaket må anses som en fasadeendring og en tilbygging. Som det fremgår av Plan- og bygningslovens § 20-1 – Søknadsplikt, pkt. a og c vil denne type tiltak være å anse som søknadspliktig. (...)

Direktoratet for byggkvalitet har også utarbeidet egen veiviser hvor man kan legge inn ulike tiltak for å vurdere om tiltaket er søknadspliktig eller ikke. Som det fremgår av utklipp fra veiviser under bekreftes at tiltaket må anses som søknadspliktig.

(...)

KONKLUSJON

Tiltaket var søknadspliktig ved oppføringstidspunktet og i dag. Det vurderes som sannsynlig at tiltaket vil kunne la seg godkjenne ved søknad til kommunen. Dette da tiltaket ikke anses å ha vesentlig betydning for bygningens karakter og uttrykk og ikke vil ha innvirkning på eiendommens utnyttelsesgrad. Tiltaket må omsøkes av ansvarlig foretak. Eventuell godkjenning vil imidlertid ikke la seg stadfeste uten en konkret søknadsprosess.

Kostnader relatert til innhenting av ansvarlig foretak, utarbeidelse av nødvendig underlag (tegninger, beskrivelser og skjematurer) samt innsendelse og behandling av Plan- og bygningsmyndighetene vurderes så ligge i kostnadsnivå ca. 40 000 inkl. mva.

I ytterste konsekvens vil tiltaket ikke godkjennes og utestuen måtte fjernes. Fjerning vurderes ut fra en helhetsvurdering å ikke ha betydning for eiendommens salgsverdi. Dette underbygges av at boligen ikke mister uteområder eller viktige rom som soverom, kjøkken og bad. Dette i tillegg til at tilliggende stue innenfor utestuen vil ha mye av samme kvalitetene som utestuen. Dette underbygges også av statistikk over salgspriser for like boliger i samme område (uten utestuen), hentet fra eiendomsverdi.no.

Dersom tiltaket ikke blir godkjent av Plan – og bygningsmyndighetene vil kostnader være relatert til demontering av utestuen, her estimert til kr. 50 000,- inkl. mva. Kostnad inkluderer demontering av elektriske anlegg samt kompletterende arbeider i tilknytning til «sår» etter fjerning av tak og vegger.

Foretaket har bl.a. vist til at kjøper, etter å ha fremlagt reklamasjonsrapporten fra takstmann H, ikke har fremlagt dokumentasjon på om kommunen faktisk kom til å følge opp forholdet, eller om kommunen anså det som et ulovlig tiltak.

3. Økte felleskostnader

I salgsoppgaven ble fellesutgifter pr. måned oppgitt til kr 500. I egenerklæringen hadde selger svart «nei» på spørsmål om kjennskap til «vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.»

Ifølge kjøper fikk de etter overtakelsen opplyst at sameiet hadde en pågående plan om oppgradering av utearealer som ville medføre en stor økning i fellesutgiftene. Kjøper hadde i den forbindelse blitt forelagt protokoll fra generalforsamlingen i sameiet, hvor det fremkom at selger hadde vært deltaker. Ifølge kjøper var et av temaene i denne generalforsamlingen «oppgradering av uteareal», hvor det ble presentert en kostnadsramme på foreløpig kr 600 000-750 000 for sameiet. Kjøper reklamerte den 4.5.22 over dette forholdet.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Når det gjelder felleskostnader var det på det tidspunktet vi solgte kun diskusjoner om at noe burde gjøres med , jeg tror det var uteområdet. Det forelå ingen konkrete forslag ei heller var det skissert kostnadsoverslag og eventuell finansiering.

I e-post til foretaket datert 2.7.22 oversendte kjøper sameiestyrets «Forslag til oppdatering av felles uteområde» og referat fra generalforsamling i sameiet, begge datert 31.8.21. I henhold til «Forslag til oppdatering av felles uteområde» var hensikten med oppgraderingen å innføre felles avfallshåndtering for sameiet, samt å oppgradere en liten lekeplass til en grønn lunge som er til hygge og nytte for sameiere i alle aldre. Videre fremgikk det bl.a. at styrets videre plan var å avklare søknadsplikt og eventuell dispensasjon med kommunen, samt avklare om eierseksjonssameiet v/styret selv kunne sende søknad etter plan- og bygningsloven. Total investeringskostnad ble estimert til kr «610000+». Om beslutningsprosess og veien videre fremgikk det at styret ikke la opp til å fatte endelig vedtak om gjennomføring av prosjektet i dette møtet, at styret ville foreslå vedtak om at styret arbeidet videre med prosjektet og framlegge dette til endelig vedtak på neste årsmøte. Videre fremgikk det at sameiets utgifter i utgangspunktet skulle betales med fellesutgiftene seksjonseierne innbetalte, at det også var muligheter for å bygge opp et vedlikeholdsfond, men at dersom man ikke hadde penger i felleskassa må den enkelte sameier innbetale det som må til for å få utført nødvendig vedlikehold. Den siste muligheten var at sameiet tok opp lån.

I referatet fra årsmøtet den 31.8.21, fremgår det bl.a. at selger var til stede på møtet. Videre fremgår følgende under pkt. 6:

6. Oppgradering av felles uteareal

i. Informasjon:

Som avtalt på generalforsamlingen i 2020 har styret undersøkt mulighetene for innføring av felles avfallshåndtering og oppgradering av felles grøntareal.

(...)

Styrets foreløpige evaluering er at tiltaket er søknadspliktig, men dette skal utredes videre av styret.

For å holde kostnadene nede planlegger styret å sette ut deljobber til ulike aktører framfor å hyre en totalaktør for hele jobben.

Total kostnadsramme estimert per nå: 600.000 - 750.000 NOK.

(...)

ii. Spørsmål og kommentarer fra sameierne:

- Ikke alle sameiere er positive til et slikt tiltak, men flertallet av sameiere er positive til et slikt tiltak innenfor den kostnadsrammen som foreløpig er skissert.

(...)

iii. Veien videre:

- Styret fortsetter å jobbe fram et endelig budsjett, og legger deretter fram et forslag til vedtak. Budsjettets endelige størrelse vil avgjøre om et vedtak krever 2/3 flertall eller fullstendig enighet blant sameierne.

I reklamasjonsrapport fra takstmann H datert 25.4.23 fremgikk følgende:

I følge mottatte opplysninger er det i etterkant av overtakelse oppdaget at det før salgstidspunktet forelå forslag til oppgradering av felles uteområde.

(...)

KONKLUSJON

Planlagte tiltak i tilknytning til etablering av nytt avfallsanlegg samt oppgradering av felles grøntareal fremkommer ikke av salgsopplysninger som forelå på salgstidspunktet, til tross for at det forelå konkrete planer for oppgraderinger med kostnadskonsekvens. Denne type planer vil av erfaring ofte kunne utløse økte kostnader som følge av tilpasninger og justeringer frem til endelig resultat. Denne type usikkerhetsmomenter vil derfor erfaringsmessig isolert sett kunne ha innvirkning på eiendommens attraktivitet (antall interessenter). Nyere salg av naboboliger indikerer likevel at opplysningene har mindre betydning for

salgssum. Dette skyldes trolig at kostnad vil fordeles over 12 seksjonseiere.

Som beskrevet var investeringskostnad relatert til oppgraderinger estimert til kr. 610 000,- inkl. mva på salgstidspunktet. Undertegnede er ikke kjent med hvordan kostnad var tenkt finansiert/fordelt på respektive seksjonseiere. Normalt vil denne type tiltak kreve finansiering via banklån og påfølgende nedbetaling via felleskostnader/månedlige nedbetalinger for hver enkelte seksjonseier. Belastning per seksjonseier vil normalt avhenge av eierbrøk/areal. Det er derfor ikke utarbeidet selvstendig vurdering av kostnad som vil tilfalle den angjeldende seksjonen.

Foretaket har fremlagt e-post fra selgers datert 9.8.22, med følgende kommentarer til kjøpers fremleggelse av det konkrete forslaget til oppgradering av uteområdet og protokoll fra generalforsamling datert 31.8.21:

Det har fra starten av sameiets opprettelse i 2012 vært diskutert en rekke ulike alternativer for det omtalte området. Flere har blitt utredet og det er blitt innhentet budsjett priser på alternativene (bla fra et Gartnerfirma, som jeg beklageligvis ikke husker navnet på). De ulike alternativene har blitt fremlagt, men skrinlagt. Så har det kommet inn nye seksjonseiere, og det ble igjen diskutert alternativ utnyttelse av fellesarealet, med tilhørende kostnadsskisse..

I likhet med de tidligere forslagene ga generalforsamlingen 31.08 21 sitt samtykke til at arbeidsgruppen kunne gå videre med skissen.

(...)

Når det gjelder vedlegget «Forslag til oppdatering av utearealet» er dette et dokument som er utarbeidet på bakgrunn av vedtaket fra 31.august og fremlagt etter at vi solgte (sjekket med tidligere styremedlem i dag 9. august).

Foretaket har bedt om å få fremlagt generalforsamlingens protokoller for henholdsvis 2022 og 2023, men har opplyst at de kun mottok protokoll fra generalforsamlingen i 2022. Foretaket har vist til følgende avsnitt i protokollen:

v. Oppdatering / info om videre plan for oppgradering av felles uteareal inkl felles søppelhåndtering

- Bakgrunn: Kommunen har evaluert at tiltaket er søknadspliktig, men at sameiet selv kan stå som ansvarlig søker.
- Aksjon: Styret sender søknad til kommunen i løpet av sommeren. Styret utarbeider to forslag til vedtak på ekstraordinært årsmøte i oktober: Med søppelrom, og uten søppelrom. Løsningen skal være vedlikeholdsfri, grønn & funksjonell.

Ifølge foretaket mottok de i tiden etterpå ingen nye protokoller fra generalforsamling i sameiet, som underbygget hvorvidt det faktisk var fattet et konkret vedtak som øker felleskostnadene, og heller ingen protokoll for hvorvidt ekstraordinært årsmøte i oktober ble gjennomført, og/eller hva utfallet av stemmeavgivning ble.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at selger kjente eller måtte kjenne til merket i parketten, og at selger utvilsomt var kjent med at vinterhagen ikke var byggemeldt, men at selger likevel svarte benektende på egenerklæringens spørsmål om kjennskap til eventuell innredning/bruksendring. Kjøper har også vist til at selger var kjent med sameiets planer om å oppgradere utearealet, med forventbare økninger i felleskostnader, og at selgers svar på spørsmål i egenerklæringen var uriktig. Kjøper har bestridt at kravet tilknyttet merker i parketten hadde falt bort grunnet passivitet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 160 833, og forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kravet knyttet til merker i parketten var tapt som følge av ulovfestet passivitet. Foretaket har videre bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som følge av fuktskade i parketten, eventuell økning av felleskostnader og manglende

godkjenning av vinterhage. Vedrørende økte fellesutgifter grunnet oppgradering av uteareal, har foretaket bl.a. anført at ethvert vedtak som eventuelt vedtas tilknyttet dette, måtte anses å ha oppstått etter at risikoen gikk over på kjøper jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for noen av de påberopte forholdene, og viste til at det ikke var sannsynliggjort at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for manglende godkjent vinterhage i boligens annen etasje. Om dette er bl.a. følgende fremholdt:

Det synes ikke omtvistet at vinterhagen ikke er byggemeldt. I foretakets gjengivelse av selgers tilbakemelding fremgår det imidlertid at alle endringer, som overbygg utvendig terrasse, garasjeport, utvendig bod og påbygg vinterhage, var søkt om skriftlig til sameiet, og at kommunen var kontaktet, med muntlig bekreftelse om at dette ikke var søknadspliktig grunnet mindre påbygg.

Sekretariatet vil bemerke at egenerklæringsskjemaet representerer selgers subjektive kunnskap om de angitte forhold, jf. FinKN 2021-14. Vi har ikke grunn til å betvile at selger hadde fått muntlig tilbakemelding fra kommunen om at vinterhagen ikke var søknadspliktig. Det er slik vi kan se ingen holdepunkter i saken for at selger var i noe annet enn god tro om at vinterhagen ikke var søknadspliktig. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at vinterhagen var søknadspliktig, jf. avhl. § 3-7.

Vi vil bemerke at selgers benektende svar på egenerklæringens spørsmål 21 om kjennskap til om det var «innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen», isolert sett kan anses som uriktig. Det følger imidlertid av nemndspraksis at det er det samlede opplysningsbildet ved salget som må legges til grunn ved vurderingen, jf. bl.a. FinKN 2018-004, FinKN 2018-338 og FinKN 2022-345. Spørsmålet om det i herværende sak er gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 kommer i en annen stilling når selgers benektende svar på spørsmål 21 sees i sammenheng med selgers bekreftende svar på spørsmål 12, om kjennskap til om det hadde vært utført «arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade», og hvor selger bl.a. opplyste om «Utestue, tak og tekking av glass af blikkenslager, tømmerarbeider egeninnsats». Etter vår vurdering må dette svaret anses for å «rette opp» svaret i spørsmål 21. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet kan vi ikke se at det er gitt en uriktig opplysning om innredning/bruksendring av boligen.

Nemnda er enig i dette, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Om de to øvrige anførte avvikene, fuktskade i parkett og økte felleskostnader, har nemnda vært mer i tvil.

For fuktskaden i parkett har sekretariatet kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Det foreligger etter vårt syn ingen klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente til fuktmerket i parketten på tidspunktet for budaksept. Etter vår vurdering fremgår det heller ikke klart av de rapportene kjøper har fremlagt, at det faktisk er gjort utbedringstiltak på gulvet. Vi viser til at gulvet iht. takstfirma J er «antatt» forsøkt utbedret ved overflatebehandling, mens takstmann H mener skjolder og fargeforskjeller «indikerer» tidligere utbedringsforsøk.

Vi er enige i at det kan stilles spørsmålet ved om selger måtte kjenne til fuktmerket, men har slik saken en presentert for oss ikke funnet tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at selger har forsømt sin opplysningsplikt. Selv om det riktignok kan anses som vanlig å flytte på ting ved rengjøring av hus, er det slik denne saken ligger an likevel vanskelig for oss å legge til grunn at selger faktisk har flyttet på den store blomsterpotten i forbindelse med rengjøring.

Nemnda har for dette forholdet delt seg i mangelsvurderingen.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet finner det sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til fuktmerket, jf. avhl. § 3-7. Flertallet viser til at merket var godt synlig, på et sentralt sted på parkettgulvet. Det har klar formodning mot seg at selger ikke på et eller annet tidspunkt løftet eller flyttet på krukken og så fuktmerket.

Flertallet har vært mer i tvil om innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Det er tale om en bagatellmessig mangel, som ifølge takstfirma J sin rapport 18.1.22 koster kr 33 125 inkl. mva. å utbedre. Kjøpesummen var kr 7,5 mill., og det er verken tale om en sikkerhetsmangel eller funksjonssvikt. Det springende punktet er om kunnskap om fuktmerket ville ha påvirket avtaleinngåelsen, herunder budets størrelse.

Flertallet har etter en samlet vurdering kommet til at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt og dermed at det ikke er grunnlag for mangel. Flertallet trenger dermed ikke ta stilling til foretakets anførsel om passivitet.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Mindretallet er i tvil om innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 isolert sett er oppfylt. Mindretallet, som også har kommet til at selger kjente eller måtte kjenne til konkrete forslag om utbedringer av fellesarealet, er av den oppfatning at innvirkningsvurderingen må ses på samlet for de to mangelsforholdene, jf. TOSLO-2013-87656. Mindretallet er av den oppfatning at man i alle fall samlet sett kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene om fuktmerket og planene om oppgradering av utearealet ikke ble gitt før salget.

Om de økte felleskostnadene har sekretariatet lagt til grunn bl.a. følgende:

Det er på det rene at selger på salgstidspunktet var kjent med at sameiets styre hadde diskutert oppgraderinger av felles uteområde, og at dette i tilfelle kunne medføre økte felleskostnader, jf. dokumentet «Forslag til oppgradering av felles uteområde» og referat fra generalforsamling, begge datert 31.8.21, dvs. tre måneder før kjøpekontrakten ble signert og fire måneder før kjøpers overtakelse. Se også foretakets gjengivelse av selgers tilbakemelding, samt selgers skriftlige uttalelse. Vi kan imidlertid ikke se at det er holdepunkter i den dokumentasjonen som er fremlagt for oss, at det på salgstidspunktet forelå vedtak eller forslag til vedtak om en slik oppgradering som omtalt. Vi viser til at det i forslaget til oppgradering bl.a. fremgår at styret ikke la opp til å fatte endelig vedtak om gjennomføring av prosjektet i dette møtet (31.8.21), samt at styret ville foreslå vedtak om at styret arbeidet videre med prosjektet og framla dette for årsmøtet til endelig vedtak på neste årsmøte. I referatet fremgikk det bl.a. at styret ville fortsette å jobbe fram et endelig budsjett, og deretter legge frem et forslag til vedtak. Utover dette er det ikke fremlagt dokumentasjon i saken på at det før kjøpet forelå vedtak eller forslag til vedtak om oppgraderinger av felles uteområde og evt. økte felleskostnader.

Til dette kommer at det i referat fra generalforsamling den 22.6.22, et halvt år etter kjøpers overtakelse, fremkom at styret skulle sende søknad til kommunen i løpet av sommeren, og at styret ville utarbeide to forslag til vedtak på ekstraordinært årsmøte i oktober. Det foreligger i saken ikke noe referat fra et ekstraordinært årsmøte i oktober 2022. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at det i etterkant av dette tidspunktet er fattet vedtak eller konkret forslag til vedtak om oppgradering av felles uteområdet og evt. økte felleskostnader. Vi bemerker at klagen for nemnda ble fremsatt over tre år etter overtakelsen, og at det i etterkant av klagen heller ikke er fremlagt hverken vedtak eller konkret forslag til vedtak om oppgradering.

Med det opplysningsbildet som forelå ved salget, kan sekretariatet vanskelig se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente til at det etter salget faktisk ville komme økninger av felleskostnadene. Selv om det kom frem i generalforsamlingen at et flertall i sameiet var positive til endringer i tråd med de økonomiske rammer som styret hadde skissert, har vi slik saken for øvrig er opplyst, heller ikke funnet det sannsynliggjort at selger måtte kjenne til at det ville komme økninger etter deres botid. Vi viser bl.a. til selgers forklaring, om at det siden starten av sameiets opprettelse i 2012 har vært diskutert en rekke ulike alternativer for det omtalte området og at flere har blitt utredet, at det har blitt innhentet

budsjettpriser på alternativene, og at de ulike alternativene har blitt fremlagt, men skrinlagt, samt at dette har gjentatt seg ettersom nye seksjonseiere har kommet til. Til dette kommer at det som nevnt heller ikke er dokumentert vedtak eller forslag til vedtak om oppgradering av felles uteområde som vil medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

Vi kan heller ikke se at det er gitt uriktig svar på egenerklæringens spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

Nemnda har også for dette avviket delt seg i et flertall og mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet finner etter en helhetsvurdering å kunne slutte seg til sekretariatets konklusjon og begrunnelse.

På salgstidspunktet forelå det verken vedtak eller forslag til vedtak om økning av felleskostnadene, slik som etterspurt i egenerklæringsskjemaet. Tvert imot fremgikk det under «Veien videre» i referatet fra årsmøtet 31.8.21 at «Styret fortsetter å jobbe fram et endelig budsjett, og legger deretter frem et forslag til vedtak.» Slikt forslag til vedtak er, så vidt flertallet forstår, fortsatt ikke fremlagt.

Flertallet kan heller ikke se at selger på annen måte har misligholdt sin opplysningsplikt om oppgraderingsplanene i sameiet. Flertallet er enig i at terskelen for selgers opplysningsplikt om mulige økninger i felleskostnader bør være lav, men i dette tilfellet fremsto planene som lite spesifikke og betinget av en rekke faktorer. Det at det fortsatt ikke er fremmet noe forslag om økning av felleskostnadene for etablering av avfallsanlegg og oppgradering av grønntanlegg, kaster etter flertallets syn til en viss grad lys over hvor løse planene var.

Flertallet bemerker videre at den type oppgradering der her er tale om, normalt også vil øke verdien på boligen. Nemndspraksis har ved utmåling av prisavslag i slike saker derfor lagt til grunn at denne berikelsen normalt skal komme i fradrag, se bl.a. FinKN 2023-22 med videre henvisninger til praksis. I denne saken er det i det hele tatt usikkert om og hva slags kostnad det kan bli for kjøper – herunder altså hvordan fordelingen mellom sameierne eventuelt blir. Også i kjøpers reklamasjonsrapport av 25.4.23 er denne usikkerheten angitt.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Mindretallet finner det sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til konkrete forslag om utbedringer av fellesarealet som vil kunne medføre økning av felleskostnader/fellesgjeld, og at disse opplysningene var opplysninger kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7.

Etter mindretallets oppfatning er det tilstrekkelig sannsynliggjort at selger må ha vært klar over konkrete forslag og planer om hvordan utearealet skulle oppgraderes, samt estimerte kostnader for dette. Det er sannsynliggjort at selger var til stede på generalforsamlingen 31.8.21 hvor forslaget og planene ble presentert. Det legges til grunn at de tilstedeværende ble gjort oppmerksom på et konkret forslag med kostnadsestimat på kr 610 000+, og at styret la opp til å fatte endelig vedtak på neste årsmøte. Selv om det ikke forelå endelige vedtak før salget, så gir spørsmålsformuleringen i egenerklæringsskjemaet en klar oppfordring om å opplyse om forslag som kan lede fram til endelige vedtak. Selv uavhengig av spørsmålsformuleringen i egenerklæringsskjemaet mener mindretallet at slike opplysninger i utgangspunktet vil være av betydning å informere om. Mindretallet kan ikke se at selgers erfaring med at det hadde vært diskutert en rekke ulike alternativer for uteområdet siden sameiets opprettelse, ikke kan medføre at selger kunne unnlate å informere om det siste konkrete forslaget.

Mindretallet er i tvil om innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 isolert sett er oppfylt, og viser spesielt til at takstmannens uttalelse i reklamasjonsrapporten datert 25.4.23, hvor det fremgår at «kostnaden vil fordeles på hele 12 seksjonseiere, og takstmannens vurdering er dermed at de tilbakeholdte opplysningene ville hatt mindre betydning for salgssum, selv om de i utgangspunktet har potensiale for å innvirke på eiendommens attraktivitet, herunder antall interessenter.»

Mindretallet, som også sammen med flertallet har kommet til at selger kjente eller måtte kjenne til fuktmerket, er av den oppfatning at innvirkningsvurderingen må ses på samlet for de to mangelsforholdene, jf. TOSLO-2013-87656. Mindretallet er av den oppfatning at man i alle fall samlet sett kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene om fuktmerket og planene om oppgradering av utearealet ikke ble gitt i før salget.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).