

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1006

15.9.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Økte felleskostnader/-gjeld – opplyst om fremtidig vedlikeholdsarbeid – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften § 2-11.

En tomannsbolig (eierseksjon) fra 2009 ble solgt for kr 11,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.11.24. Boligen ble markedsført som en moderne bolig med gjennomgående høy standard. I salgsprospektet var det opplyst at «Sameiets økonomi er tilfredsstillende for normal drift/ mindre vedlikehold». Det fremkom likevel at sameiet forventet noen større vedlikeholdsprosjekter i nærmeste fremtid. Det skulle dreie seg om så store beløp at sameiet måtte ta opp lån. Selger krysset imidlertid av «Nei» på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til forhold som kunne medføre økte felleskostnader/-gjeld. Etter overtakelsen ble det bl.a. vedtatt at sameiets fasader skulle utbedres, og at sameiet skulle ta opp lån, noe som også økte felleskostnadene. Kjøper reklamerte over forholdet, og anførte at dette var upåregnelig, og at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det i salgsdokumentene var opplyst om at sameiet forventet vedlikeholdsarbeid i nærmeste fremtid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 553 201, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av økte felleskostnader/-gjeld, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig (eierseksjon) på Østlandet oppført i 2009.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som moderne tomannsbolig med gjennomgående høy standard. Boligen omtales å være godt vedlikeholdt.

På punktet om økonomi i salgsoppgaven fremgikk:

Økonomi

- Sameiets økonomi er tilfredsstillende for normal drift/ mindre vedlikehold, men vi ser stadige kostnadsøkninger for tjenester vi benytter oss av. Styret vurderer derfor fortløpende om det er behov for å øke felleskostnadene. I 2023 har det vært to justeringer (1. januar og 1. juli).
- Vi forventer noen større vedlikeholds-prosjekter i nærmeste fremtid (knyttet til avfallsanlegget og utbedring av fasader). Kostnader i forbindelse med dette er ikke inntatt i budsjettet for 2024, da vi ikke hadde noen kostnadsoverslag, men vi forventer at det vil bli så store beløp at sameiet må ta opp lån. På litt lenger sikt ser vi at det er knyttet stor usikkerhet til hvor lenge ventilasjonsanleggene vil fungere tilfredsstillende.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2010. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

Boligen ble solgt for kr 11,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.11.24, og overtatt av kjøper den 28.3.25.

Etter overtakelsen ble det vedtatt at fasadene i sameiet skulle oppgraderes. Den 25.9.24 ble det utført en grundig vurdering av de utvendige fasadene fra byggefirma B. Det ble avdekket svanker og buler, noe som indikerte at det hadde vært eller var skader eller svekkelser i konstruksjonen. I skaderapporten er det vist til at det er avdekket både småskader, og vesentlige skader som må utbedres snarest. Det er ikke fremlagt noen kostnadsoversikt.

I årsmelding fra styret datert 14.3.25 ble det på punktet vedrørende fasade uttalt:

Fasade

Vi har fått utarbeidet en tilstandsrapport fra byggefirma B, som har påvist at det er et stort antall skader som trenger å bli reparert snarest mulig samt diverse mindre skader som bør utbedres i løpet av 3 år. Da ingen entreprenører er villig til å gi en fast-pris på et slikt arbeid anså styret at det var nødvendig å få en nøytral rapport med kostnadsanslag for å ha noe å forholde oss til. Se videre egen sak som presenteres på årsmøtet 24. mars 2025.

Det ble innkalt til nytt årsmøte 24.3.25 hvor blant annet budsjett og nødvendig regulering av felleskostnader skulle vedtas av styret. I korte trekk fremgikk det at byggefirma B anbefalte en fullstendig rehabilitering. Antydning kostnad for reparasjon av vesentlige skader er ca. kr 750 000 for blokkene og kr 300 000 for byhusene - totalt 1 050 000. Det antas også et grovt anslag på kr 900 000 for kostnader til rengjøring. Sameiet må derfor ta opp lån, og det anslås kostnader på kr 47 000 for de minste leilighetene og kr 160 000 for byhusene. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun var anslåtte kostnader fra tilstandsvurderingen, og at styret på dette tidspunktet ikke hadde mottatt kostnadsoverslag. Det fremmes forslag til vedtak om full rehabilitering av fasade som utføres i 2025.

Ved innkalling til nytt ekstraordinært årsmøte 16.6.25 fremgikk det at det tidligere var sprikende informasjon vedrørende kostnadsestimat, og styret har nå innhentet tilbud fra murmester. Det avdekkes 3 akutte utbedringsbehov. Videre er det også behov for å rehabilitere fasaden mot sørvest. Kostnadene for 2025 estimeres til kr 6 600 000. I tillegg vil det også være behov for ytterligere lån for 2026 og 2027:

Totalt må sameiet altså regne med kostnader på minimum NOK 11.000.000,- for 2025 og 2026 for fasadene. Det er mulig at summen kan bli lavere eller høyere enn dette, det avhenger av tilbudene som vi får av entreprenørene i disse dager, samt skader som evt. er forverret ved sjekk i 2026.

Det er fremlagt skaderapport fra murmester etter besiktigelse 14.5.25:

Rekkehus 196 - 210:

Her er det registrert feil og mangler som går igjen i alle boligene. På et tidspunkt må det utføres utbedringer, men ikke i år. Her vil jeg anbefale en ny befaring til sommeren for å registrere eventuelle økning av skadene. Hvis ikke er det mulig at lokale utbedringen kan utføres.

For en lavblokk heter det at denne kan stå 5-8 år før noe må gjøres. En høyblokk ble anbefalt utbedret, mens tre langblokker hadde størst skader som må utbedres.

Kjøper fremsatte reklamasjon 31.7.25.

Kjøper har påpekt at selger deltok i sameiets styre i perioden 2021-2023.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at boligen avviker fra kjøpers rimelige forventning, og at selger i egenerklæringsskjemaet ga en forventning om at det ikke var noe som skulle tilsi en økning i fellesgjeld. Det vises til at boligens fasader kun var 15 år gamle på salgstidspunktet og at gjenoppbygging av fasadene

fremstår upåregnelig for kjøper. Det anføres også at selgers takstmann har brutt forskriftens § 2-11 ved å unnlate å vurdere boligens yttervegger. Det vises til at boligen er et rekkehus, og at ytterveggen har en «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boligen. Kjøper anfører også at selger har gitt manglende opplysninger og viser til at selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaet er feil. Kjøper har vist til at årsaken til mangelen er en konstruksjonsfeil og at det før salget var utarbeidet en tilstandsvurdering fra sameiet som dokumenterte feil ved fasadene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 553 201, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen er i samsvar med det kjøper kunne forvente. Det vises til at utvendige fellesarealer er forhold som tilfaller sameiet. Det er ingen holdepunkter for at takstmann skulle ha vurdert dette. Det ble påpekt i salgsoppgaven at sameiet/styret forventet noe større vedlikeholdsprosjekter i nærmeste fremtid. Kjøper ble gjort oppmerksom på risikoen for større kostnader i fremtiden og at sameiet hadde behov for å ta opp lån. Selger har vist til at rapportene som er vedlagt i årsrapportene var ukjent for dem. Selger var ikke til stede under årsmøtet, og hadde gitt fullmakt til naboer. På tidspunkt for avtaleinngåelsen eller utfylling av egenerklæringen, forelå det ingen «vedtak/forslag til vedtak» ut over det som allerede er informert om i salgsoppgaven.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til at det ble opplyst om at styret forventet noen større vedlikeholdsprosjekter i nærmeste fremtid. I tillegg var det spesifisert at det var snakk om såpass store beløp at sameiet ville måtte ta opp lån. På bakgrunn av opplysningene gitt kunne ikke sekretariatet se at forholdet verken var upåregnelig, eller at selger eller selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet opplysningene som var gitt ved salget om økning av felleskostnadene.

Sekretariatet fremholdt følgende ved sin vurdering av saken:

Nærværende bolig er opplyst å være oppført i 2009, og var således 15 år gammel på salgstidspunktet. Det ble i salgsoppgaven opplyst om at selve boligen hadde høy standard og at den hadde blitt godt vedlikeholdt. Det heter også at sameiet ikke hadde fellesgjeld.

Selger satt i styret fra 2021-2023, men vi ser at det i årsmelding for 2023 viser at selger ikke lenger satt i styret for perioden etter det. Sekretariatet bemerker at selgers kunnskap er begrenset til de opplysningene som forelå på salgstidspunktet. At sameiet på salgstidspunktet ikke hadde fellesgjeld, er ingen garanti om at det ikke vil kunne komme kostnader i fremtiden som innebærer at sameiet må ta opp lån.

Når det gjelder sameiets økonomi, ble denne vurdert til tilfredsstillende. Det heter imidlertid i salgsoppgaven at det i 2023 hadde vært to justeringer. Det fremgikk videre at styret forventet «noen større vedlikeholdsprosjekter i nærmeste fremtid» knyttet til avfallsanlegget og utbedring av fasader. Kostnadene er ikke inntatt i budsjettet for 2024, fordi det ikke forelå noen kostnadsoverslag. Det heter likevel i salgsoppgaven at det er tale om såpass store beløp at sameiet ville måtte ta opp lån.

Selger har i egenerklæringsskjemaet krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld. Det er riktig at det på tidspunktet for utfyllingen av egenerklæringsskjemaet ikke var vedtatt noe forslag økning av fellesgjeld.

Selger kunne riktignok ha gitt nærmere opplysninger om selve prosessen med vedlikeholdsarbeidet, men sekretariatet legger avgjørende vekt på at kjøper i den fremlagte årsmeldingen fra 2023 og salgsoppgaven var gjort kjent med behov for oppgraderinger og at sameiet ville ta opp et nytt lån for fremtidig vedlikehold. I

lys av opplysningene som er fremlagt, kan vi ikke se at situasjonen på salgstidspunktet tilsa at kjøper kunne forvente andre opplysninger utover det som forelå.

Det legges vekt på at det på salgstidspunktet tilsynelatende ikke var avklart hva eller hvor mye som skulle gjøres, og det foreligger ikke holdepunkter som tilsier at selger hadde nærmere kunnskap om hva de potensielle alternativene ville innebære, foruten at dette var knyttet til fasaden. Vi viser til at selger var ikke i styret på salgstidspunktet, og har bestridt å ha deltatt på årsmøtene. Videre bestrider selger også å ha mottatt tilstandsrapportene for fasadene, noe kjøper synes også å være enig i.

Vi vil påpeke at dersom selger hadde gitt mer spesifikke opplysninger, kunne dette potensielt ha ledet til et misvisende opplysningsbilde, sett hen til at situasjon ikke var endelig avklart på tidspunktet for budaksept. Vi viser her til at det ikke ble innhentet spesifiserte og konkrete pristilbud før i 2025. Det legges vekt på at det i tilstandsrapporten fra murmester i mai 2025 fremdeles var uklare på omfanget av oppussingsplanene og eventuelt tidspunktet. Det vises til at det er store variasjoner på skade i de ulike byggene, og utbedringsbehovene vil være ulike.

Gjennomgående har boligen fått TG 1. Takstmannen har ikke tatt stilling til utvendige forhold som yttervegg og har begrenset vurderingen til den delen av boligen som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. På bakgrunn av boligens tilstand, kunne kjøper forvente at boligen var i god stand. Kjøper ble likevel gjort oppmerksom på at alder i seg selv kan defineres som symptom på slitasje/svikt osv.

Kjøper har anført at boligens yttervegger skulle ha blitt tilstandsvurdert, jf. forskriftens § 2-11. Forskrift til avhendingsloven § 2-11 siste ledd bestemmer at paragrafen ikke gjelder «der en bygnings yttervegger er en del av flere boligers fellesareal», med unntak av «hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for ytterveggen, eller hvis ytterveggen har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen». Da det fremgår av borettslagets vedtekter at veggkonstruksjonene omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, samt at ytterveggen etter sekretariatets syn ikke hadde en slik nær tilknytning til boligen at takstmannen hadde plikt til å foreta undersøkelser av denne, kan ikke vi se at takstmannen har opptrådt i strid med forskriftens bestemmelser, jf. FinKN 2025-736. Det legges vekt på at kostnadene i nærværende sak ikke er knyttet til boligen som sådan, men borettslaget i sin helhet. Se FinKN 2024-260 der nemnda kom til samme resultat.

Selv om sekretariatet har forståelse for at de økte utgiftene til vedlikehold av fasaden er ubeleilige for kjøper, herunder større kontantinskudd, kan sekretariatet heller ikke se at finansieringsmåten er upåregnelig for kjøper.

I lys av de opplysningene som forelå ved salget, kan vi ikke se at det fremsto upåregnelig med kostnader til vedlikehold av utvendig fasade, og at dette medførte økt lånekostnader for sameiet, jf. avhl. § 3-2. Vi kan heller ikke se at selger har misligholdt opplysningsplikten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 i denne saken og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Når det gjelder sekretariatets vurdering av om forskriften § 2-11 er brutt, finner ikke nemnda det nødvendig å ta endelig stilling til dette. Sett i lys av opplysningene som var gitt ved salget om forventede fasadetiltak og mulig låneopptak for sameiet i fremtiden, var det uansett påregnelig for kjøper at det i nær fremtid kunne påløpe utgifter til vedlikehold av fasadene som er del av fellesutgiftene i sameiet.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).