

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-1021

18.9.2026

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Økte felleskostnader etter budaksept – opplyst om kommende oppgraderinger og usikre kostnader – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet oppført i 1956 ble solgt for kr 1,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.6.25, og overtatt av kjøper den 26.6.25. Ved salget var det opplyst om felleskostnader som inkluderte varme i radiator og varmtvann. Tekniske anlegg/VVS og el-anlegget var gitt TG 2. Selger opplyste om diskusjoner i sameiet om å gå over til elektrisk oppvarming og kutte ut oljefyring, og at det kom en kostnad per leilighet for å oppgradere det elektriske anlegget. Foreløpig var dette anslått til kr 20 000 etter første kontakt med elektriker, men det kunne bli høyere da ingenting var bestilt eller bestemt. Budaksept var 6.6.25. Kjøper ble i e-post av 6.6.25 fra megler invitert til et møte i sameiet om fyring som ble flyttet til den 8.6.25. Selger la ved noen skjermbilder fra Facebook-gruppen til sameiet med mer utfyllende informasjon. Kjøper mottok en faktura 17.6.25 på kr 42 000 for el-anlegg etter avstemning i sameiet 9.6.25, og anførte at forholdet utgjorde en mangel. Foretaket avsto kjøpers krav med henvisning til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 42 000.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av økte felleskostnader, 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 leilighet i Østfold oppført i 1956.

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

#### **Felleskostnader**

Kr. 1 372 pr. mnd. Felleskostnadene inkluderer:

Forsikring, strøm fellesareal, snømåking, varme i radiator og varmtvann, kommunale avgifter, regnskap mm.

#### **Løpende kostnader**

Selger opplyser at det er diskusjon i sameiet om å gå over til elektrisk oppvarming og kutte ut oljefyring da olje er blitt for dyrt, det kommer en kostnad per leilighet for å oppgradere det elektriske anlegget.

Foreløpig anslås dette til 20.000 etter første kontakt med elektriker, men kan bli høyere da ingenting er bestilt og bestemt.

(...)

#### **Hva skjer i gården / vedlikehold etc.**

Fyringskostnader var tema på generalforsamling i 2022, øvrig nevnes det generelt vedlikehold. (...)

- Vannbåren varme: Radiator med tilhørende vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens:

Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. (...)

#### **Oppvarming - teknisk**

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme ved radiator via varmeanlegg, samt tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

Vannrør av rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i sovealkove. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert felles tavlerom i 2. etasje.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at leiligheten var oppvarmet med vannbåren varme ved radiator via varmeanlegg, samt tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Tekniske anlegg/VVS ble gitt TG 2 hvor det var opplyst under vannbåren varme at radiator med tilhørende vannrør var vurdert til å ha en alder som tilsa begrenset/usikker restlevetid. El-anlegget var også gitt TG 2 etter en forenklet vurdering.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2021, og at selger hadde bodd i boligen i fem måneder. Selger opplyste bl.a.:

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Svar: Ja. Sameiet skal gå over til elektrisk oppvarming og kutte ut oljefyring da olje er blitt for dyrt, det kommer en kostnad per leilighet for å oppgradere det elektriske anlegget. Foreløpig anslås dette til 20.000 etter første kontakt med elektriker, men kan bli høyere da ingenting er bestilt og bestemt 100%.

I e-post fra selger til megler 28.5.25 fremgikk:

Hvis noen kjøper leiligheten etter visningen så er det møte for alle i sameiet 7. juni klokka 14. Tror det skal snakkes om fyring med el og kanskje diverse annet. Greit for en eventuell ny eier å få med seg.

Legger ved noen screenshots fra facebookgruppen til sameiet med mer utfyllende info som kan være greit for deg å vite.

Selger la ved bilder av korrespondanse i sameiet, hvor det bl.a. fremgikk at sameiet ønsket å endre oppvarming, og at de hadde fått tilbud om bytting av det gamle el-skapet i kjeller. Trekking av kabler til alles sikringsskap ville medføre en engangsbetaling på ca. kr 20 000.

Budaksept var 6.6.25. Kjøper ble ved e-post 6.6.25 fra megler invitert til møte i sameiet som var flyttet til 8.6.25. Det var vedlagt e-post fra selger til megler datert 28.5.25.

Boligen ble solgt for kr 1 150 000 ved kjøpekontrakt datert 12.6.25. Kjøper mottok faktura fra sameiet den 17.6.25 på kr 42 000 for utbedring av el-anlegg etter avstemning. Boligen ble overtatt av kjøper den 26.6.25.

Kjøper reklamerte til foretaket den 1.7.25, og krevde dekket kostnadene på kr 42 000.

Megler opplyste til foretaket den 1.7.25:

Visning ble gjennomført 4.juni, der vedlagt innkalling til møte ble delt ut på papir til alle interessentene med informasjon om møtet som skulle avholdes førstkommende helg, noen dager senere. Stipulering av kostnad fremkommer av dette skrevet direkte fra styret, selger har også gjengitt denne informasjonen i egenerklæring med kommentar at beløpet kan bli høyere da det ikke er vedtatt. Dette er medtatt i prospektet som utdrag fra kjøper viser. Kjøper er hele veien informert om at kostnad vil tilfalle ny eier og at kostnaden er usikker før det er vedtatt.

Budaksept var 06.06, samme dag bekreftet kjøper at han skulle delta på møtet den helgen. Kjøper fikk informasjon om møtet tilsendt på mail samme dag, og sms dagen etter med informasjon om hvor møtet skulle finne sted dagen etter. Jeg mottok ingen videre tilbakemelding fra kjøper og antok at han deltok på

møtet som avtalt og at han dermed fikk all informasjon direkte fra sameiet og fikk være med å stemme over vedtak.

Familiemedlem av kjøper ringer meg først 30.06 og sier at kjøper ikke deltok på møtet, og reagerer på faktura de har mottatt. Jeg bekrefter at kostnad tilfaller kjøper, og at dette ble vedtatt av sameiet på møtet kjøper bekreftet at han skulle delta på.

I sin tilbakemelding til foretaket opplyste selger følgende:

Som dere ser i det ene vedlegget fra kjøper står det opplyst om at beløpet kan bli høyere da ingenting var bestemt på det tidspunktet. Jeg fikk også beskjed fra megler om at kjøper skulle delta på møtet der dette ble diskutert den 8. juni. Jeg har ikke fått beskjed om at kjøper ikke deltok på møtet. Se «referat» vedlagt.

Denne informasjonen sendte jeg også til megler (...) 9. juni for å informere kjøper. Se skjermbilde av mail til megler med info vedlagt om kostnad på 42.000,-

Budaksept var 6. juni, i tillegg til at betalingsfrist er i juli, og jeg ville da tro at det er kjøper som skal betale for denne oppgraderingen, siden det også er opplyst at dette er en kostnad som vil komme, og at det vil kunne bli dyrere enn 20.000. Jeg ville aldri solgt leiligheten 100.000 under prisantydning hvis jeg visste at jeg skulle måtte betale for dette.

Kjøper har presisert at fakturaen var datert og mottatt før kjøper ble eier av leiligheten.

**Kjøper** har anført at boligen har mangler. Kjøper har i hovedsak vist til at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger som medførte en uventet og betydelig felleskostnad. Det må legges vekt på at fakturaen ble sendt til kjøper før boligen var overtatt. Kjøper ble ikke informert om vedtak, kostnad eller at kjøper ville bli fakturert. Selger og megler måtte ha vært kjent med vedtaket og den faktiske kostnaden før overtakelsen, men unnlot å videreformidle dette. De opplysningene som kjøper fikk var vage og hypotetiske, selv om det på tidspunktet for overtakelsen forelå konkret og vedtatt informasjon om en betydelig merkostnad.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 42 000, subsidiært at prisavslaget settes til kr 21 000, som er halvparten av kostnadene.

**Forsikringsforetaket** har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at skjæringstidspunktet for tilbakeholdte og uriktige opplysninger er budaksept, jf. Rt. 2007 s. 1587, og har påpekt at kjøper uansett ble opplyst om kostnaden før avtaleinngåelse.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå opplysningssvikt, og til at det ikke var noe avvik fra avtalt eller påregnelig stand, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke forelå en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og til at det ikke forelå avvik fra avtalt eller berettiget forventet stand, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det ble i salgsoppgaven opplyst om en mulig kostnad på kr 20 000 for oppgradering av det elektriske anlegget, samtidig som det ble presisert at beløpet kunne bli høyere – og at ingenting var bestemt. Kjøper var dermed tydelig informert om usikkerheten knyttet til denne kostnaden. En endelig kostnad på kr 42 000 for dette forholdet kan dermed ikke anses upåregnelig.

Nemnda kan for øvrig heller ikke se at avhl. § 2-5 kan komme kjøper til unnsetning i denne saken. I nemndspraksis og juridisk teori er det lagt til grunn at det er forfallstidspunktet på en faktura som er avgjørende. I dette tilfellet var forfallstidspunktet i underkant av tre uker etter overtakelsen.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).*