

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-103

2.2.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Økte felleskostnader – fullmektigsalg – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 2-4, 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet fra 1985 ble solgt for kr 5,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.10.24. I salgsprospektet var felleskostnader oppgitt å være på kr 3 497 pr. måned. Det var videre opplyst om visse planlagte oppgraderinger i sameiet, herunder utbygging av el-billadere. I tillegg fremkom det «Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling». To uker etter overtakelsen ble kjøper informert om at felleskostnadene ville øke med 20 %, og at styret ville foreta en kapitalinnkalling på kr 3 mill. fordelt på seksjonseiere ut fra sameiebrøken. Kjøper reklamerte over økningen av felleskostnadene, og anførte at forholdet var upåregnelig ut ifra opplysningene i salgsdokumentene. I tillegg måtte både selger og megler ha vært kjent med økningen før salget, og dermed misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at økningen skjedde etter risikoens overgang og at det ikke var dokumentert at selger eller megler var kjent med økningen på salgstidspunktet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 602 000.

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 3-roms leilighet i Oslo oppført i 1985.

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

Lys, romslig og flott 3-roms med fantastisk balkong

(...)

Nøkkelinformasjon (...)

Felleskostn.: Kr 3497

(...)

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 3 497,- pr. måned og er fordelt på blant annet drift, vedlikehold, felles forsikringer, forretningsførsel og kommunale avgifter.

(...)

Om sameiet (...)

Planlagte oppgraderinger:

Egne strømmålere på el-billadere er et mål på sikt. På årsmøtet ble styret bedt om å kartlegge strømtilgang, ulike løsninger m.m., og legge frem et kostnadsbasert forslag til årsmøtet i 2025.

Det er behov for økt kapasitet på strøm i garasjeanlegg da det er flere og flere seksjonseier som ønsker å montere elbilladebokser. Det er innhentet tilbud på dette fra elektrofirma. Styret sikter på å gjennomføre dette i 2024. Det er behov for spyling av soil for å forebygge tette rør. Styret planlegger også å gjennomføre spyling av alle soil i løpet av 2024. (...)

(...)

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Videre i salgsprospektet var det opplyst om følgende større vedlikehold og oppgraderinger:

2023 – Vindusprosjekt

2020 – Oppmaling

2019 – Utbedring av murskade

2018 – Rehabilitering av veranda, vundur, trykkforsterkerpumpe og styringsenhet, samt avløpsledning og sikringsskap til lading

2017 – Diverse vedlikehold, lekeapparater, vinduer, gangvei og maling

2016 – Rens av ventilasjonskanaler

2015 – Ny uteplass, riving av søppelskur

2014 – Nye avfallsbrønner

2013 – Takrehabilitering

2008 – Murskade og skifte av vinduer

2007 – Maling av oppgang

2006 – Sjekk av varmtvannstanker

2005 – Maling av vinduer og terrasser

I tilstandsrapportens innledning fremkom det bl.a.:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

I selgers egenerklæringsskjema var det opplyst at boligen ble solgt ved fullmakt. Det var likevel krysset av «Ja» på spørsmål om kjennskap til eiendommen. Videre fremkom det at selger kjøpte boligen i 1987, men kun hadde bebodd den i 2 måneder før boligen ble lagt ut for salg.

Det var krysset av for «Nei» på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

Boligen ble solgt for kr 5,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.10.24, og overtatt av kjøper den 1.11.24.

To uker etter overtakelsen ble kjøper informert via Vibbo om at felleskostnadene ville øke med 20 %. Kjøper har forklart at dette medførte at felleskostnadene økte med kr 700 i måneden, eller kr 8 400 på årsbasis. I tillegg ble kjøper informert om at styret ville foreta en kapitalinnkalling på kr 3 mill. fordelt på seksjonseiere ut fra sameiebrøken. For kjøper innebar dette en kapitalinnkalling på kr 34 726.

I meldingen på Vibbo datert 12.11.24 fremkom det bl.a.:

Felleskostnadene vil øke med 20% fra 01.01.2025. Rasjonale for dette er kraftige økninger i faste kostnader, samt behov for gjennomføring av en del drift og vedlikeholdsoppgaver.

Faste kostnader øker med hele 16% til 2025. Disse faste kostnadene utgjør størstedelen av felleskostnadene til sameiet.

Vann og avløpsgebyret til kommunen øker med 18% og de resterende kommunale avgiftene med 15%. I tillegg øker forsikringspremien med 20%. Resterende varer og tjenester er indeksregulert med 4%.

Det er som beskrevet over i brevet behov for å gjennomføre en del vedlikeholdsarbeider på ventilasjon, rør, utvendig anlegg og fasade. Selv etter at disse tiltakene er gjennomført i 2025, er det behov for gjennomføring av flere tiltak i 2026 (ref maling limtrebalkonger, belysning garasje). Sameiet trenger derfor å sette av midler til drift og vedlikehold for de kommende årene.

Økingen i felleskostnader dekker ikke behovet for midler til alle utbedringer som må gjøres i 2025. Styret ser seg nødt til å ha en kapitalinnkalling på 3 millioner fordelt på seksjonseiere ut fra sameiebrøken.

Kjøper har fremlagt gjennomgang av vedlikeholdsplan og energikartlegging utarbeidet av styret i sameiet. I gjennomgangen ble det bl.a. opplyst at:

Vedlikeholdsplan

Tentativ tidslinje og plan for vedlikehold.

«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

(...)

Finansiering

Forutsigbarhet og planlegging

- Vedlikeholdsplanen gjør det ryddig for alle parter med tanke på innsyn på hvilke utgifter man kan se for seg. Dette gjelder både for eksisterende beboere, eiendomsmeglere som skal selge boligene og ikke minst de som er potensielle kjøpere.

- Åpenhet er viktig, og det er slett ikke sikkert at objektet er mindre attraktivt selv om det foreligger planer for oppgradering. Tvert imot er en vedlikeholdsplan en god indikator på et styre og et sameie som har kontroll.

I gjennomgangen var det også fremlagt en tidslinje for vedlikehold i perioden 2024-2028.

Foretaket har vist til at salget ble gjennomført ved fullmakt, og at selger opplyste at de ikke var kjent med styrets planer. Selger har videre forklart at det ikke var noe dialog mellom partene før etter budaksept.

Videre har foretaket i klagesvaret sitert en e-post fra meglers ansvarsforsikring i Tryg som fraskriver seg ansvar, og forklarte følgende:

Det hevdes fra deres side at grunnlaget for kravet mot megler er basert på at megler kjente til rapporten om vedlikeholdsplan for sameiet og det vises i den forbindelse bla til side 33 i rapporten som begrunnelse for meglers påståtte uaktksomhet. Det er ikke korrekt at megler kjente til innholdet i denne rapporten. Megler fikk ikke rapporten oversendt verken fra selger eller i dokumentasjonen megler mottok fra sameiet. Styreformannen i sameiet opplyste tvert imot positivt at det ikke var planlagt større vedlikeholdsarbeider i sameiet på spørsmål fra megler.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at verken selger eller megler opplyste om forhold vedrørende eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader eller økt fellesgjeld. Selger og megler var eller måtte være kjent med vedlikeholdsplanen fra styret, og denne skulle ha vært fremlagt for kjøper. I tillegg har kjøper vist til at selger hadde krysset av for «Nei» på spørsmål om forhold som kan øke felleskostnadene, og

at det derfor var gitt uriktige opplysninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 602 000, for bl.a. økningen på felleskostnader, kapitalinnhenting, og plunder og heft.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at økningen av felleskostnader skjedde etter risikoens overgang. Verken selger eller megler var kjent med vedlikeholdsplanen forut for avtaleinngåelse, og hadde derfor ikke misligholdt sin opplysningsplikt. I tillegg har foretaket anført at innvirkningsvilkåret uansett ikke ville vært oppfylt.

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. Når det gjaldt avhl. §§ 3-1 og 3-2 viste sekretariatet til at økningen av felleskostnader fant sted etter risikoens overgang. Når det gjaldt avhl. §§ 3-7 og 3-8, viste sekretariatet til at det ikke var dokumentert at verken selger, selgers fullmektig eller megler kjente eller måtte kjenne til økningen ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2 første ledd. Slik saken er opplyst, legger nemnda altså til grunn som sannsynliggjort at selve vedtaket om økning av felleskostnader skjedde etter risikoens overgang. Boligen ble overtatt av kjøper 1.11.24, og nemnda forstår det slik at vedtaket ble truffet samtidig med – ev. like før – meldingen på Vibbo ble publisert 12.11.24. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger.

Nemnda har derimot vært noe mer i tvil om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger. Verken selger eller megler hevder å ha hatt kjennskap til planene i sameiet, utover det som ble kommunisert i salgsoppgaven. I meldingen av 12.11.24 fremgikk dog bl.a. følgende:

Styret har brukt mye tid det siste året på å kartlegge status og behov for vedlikehold, med profesjonell bistand, for å sikre en grundig vurdering av bygningsmassen. En foreløpig plan ble presentert på årsmøtet i vår.

Nemnda mener det fremstår noe påfallende at verken selger eller megler skal ha fått informasjon fra årsmøtet som ble avholdt den 16.4.24. Det fremgår av innkallingen at vedlikeholdsplanen ble diskutert i dette møtet, og som et minimum må det ha blitt laget et referat. Gitt den korte tiden som gikk fra årsmøtet til vedtaket ble truffet, mener nemnda det har formodningen mot seg at ikke en viss konkretisering av rammene rundt vedlikeholdsplanene ble drøftet i årsmøtet. Selger skal ha bodd i leiligheten i to måneder, dog uten at det er konkretisert når dette var.

Egenerklæringen er datert 7.8.24, men uten at den sier noe om konkret botid. Når det gjelder selgers megler, er det for nemnda noe uklart hvorfor vedkommende verken innhentet eller etterspurte informasjon om vedlikeholdsplanene, ev. referat, fra siste årsmøte før boligsalget. I det hele tatt finner nemnda at det er sparsomt med dokumentbevis i saken, som kan kaste lys over selger og/eller meglers kunnskap.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og i praksis er det lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter for at mangel etter avhl. § 3-7 skal være aktuelt. Under noe tvil har nemnda kommet til at det per i dag ikke foreligger tilstrekkelig bevis for tilbakeholdte opplysninger fra selger eller megler. Det foreligger dermed heller ikke mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).