

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1058

29.9.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Renovering av vann- og avløpsanlegg i sameiet – økt fellesgjeld/-kostnader – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet fra 1940 ble solgt for kr 4,355 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.5.25. I salgsprospektet var det opplyst at felleskostnadene var kr 5 552 per måned. Det fremkom videre at «Styreleder informerer om at det skal innhentes mer informasjon angående vedlikehold av rør i bygget. Det er per dags dato ikke blitt lagt noe kostnadsestimat, men det må forventes en økning i felleskostnader på sikt». I tilstandsrapporten var bl.a. vannledninger gitt TG 2, og våtrom TG 3. Etter overtakelsen ble kjøper innkalt til beboermøte, og fikk vite at felleskostnadene ville øke på grunn av nødvendig vedlikehold av vann- og avløpsanlegget. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, og at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger hadde opplyst om planlagt vedlikeholdsarbeid og at den konkrete økningen skjedde etter at kjøper hadde overtatt risikoen for boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 550 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av renovering av vann- og avløpsanlegg i sameiet, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet (eierseksjon) oppført i 1940.

Felleskostnader ble oppgitt å være kr 5 552 per måned. Det heter videre i salgsoppgaven at felleskostnadene økte med 26 prosent den 1.1.25. Det er fremlagt uttalelse fra styreleder i salgsoppgaven:

Styreleder informerer om at det skal innhentes mer informasjon angående vedlikehold av rør i bygget. Det er per dags dato ikke blitt lagt noe kostnadsestimat, men det må forventes en økning i felleskostnader på sikt. Mer informasjon om dette vil bli formidlet og diskutert på generalforsamling i 2025.

Styret informerte per 26.11.24:

Budsjettet for 2025 er vedtatt med en økning av de totale felleskostnadene med 26 % fra 01.01.2025. Dette med bakgrunn i bla den generelle lønn- og pristigning, særlige kostnadsøkninger innen forsikring og kommunale avgifter samt planlagte vedlikeholdstiltak. Til orientering ble felleskostnadene ikke økt fra 2023-2024. (Snitt siste 5 år er 7,5 %).

I tilstandsrapporten ble badet generelt gitt TG 3 med opplysning om at våtrommet måtte oppgraderes for å tåle normal bruk. Det gjaldt alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mm. Takstmannen estimerte kostnader på kr 100 000 – 300 000.

Vannledninger ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak») med opplysning om at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på innvendige vannledninger. Avløpsrørene ble gitt TG 1 med opplysning om at disse var av plast.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2021. På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, har selger krysset av på «ja» og opplyst:

Med bakgrunn i midlertidig etablering av kassakreditt og stram økonomistyring gjennom sommer og høst, valgte styret å utsette den varslede økningen av felleskostnader til ordinært tidspunkt som er ved årsskifte (01.01.2025). Styret avholdt møte 12.11.2024, hvor detaljer i budsjettet for neste år ble gjennomgått i lys av de forventningene og planene som er for 2025. Styret vedtok budsjettet enstemmig. Økningen av felleskostnader er direkte knyttet til styrets ansvar for løpende forsvarlig drift, vedlikeholdstiltak og finansieringen av dette. Fra 01.01.2025 er også den generelle prisstigningen inkludert. Dette i tillegg til særlige varslede økninger innen enkeltposter som bl.a. forsikring og kommunale avgifter. Fra 01.01.2025 vil selskapets lån være samlet i ett lån i OBOSbanken. Fra 01.01.2025 vil summen av alle enkeltpostene på fakturaen (dvs den reelle felleskostnaden som den enkelte seksjonseier betaler per måned) øke med 26 %. Til orientering For sameiet (...) har utviklingen av de totale felleskostnadene vært slik: 2020 til 2021 + 2,5 % 2021 til 2022 + 1 % 2022 til 2023 + 7,7 % 2023 til 2024 + 0 % 2024 til 2025 + 26 %. Dvs. en økning på 7,5 % i snitt årlig fra 2020.

Det er fremlagt korrespondanse mellom kjøper og megler i forkant av salget fra april 2025. Megler tok kontakt med styret, og det ble bl.a. informert om at styret var i prosess med å innhente tilbud vedrørende arbeid på taket. Megler opplyste bl.a. følgende:

Rør:

Det har oppstått noen lekkasjer i kjeller i bygget (28A). Det foreligger en full kartlegging av vann og avløp i bygget, og styret forventer at det må gjøres noe med rørene i bygget. Det er foreløpig ingen kostnadsestimat her heller.

Det er fremlagt innkalling til årsmøte 2025 hvor det også var anledning for beboerne til å avgi stemme. Avstemningen var åpen fra 29.4.25 til og med 2.5.25. Blant annet ble det tatt opp at styret hadde erfart at lekkasjer i rørsystemet øker, og styret ønsket å informere om at det er innenfor styrets ansvar å kunne komme med vedlikeholdstiltak som medfører økte felleskostnader. På grunn av lavt oppmøte ble stemmeperioden forlenget til 5.5.25.

Boligen ble solgt for kr 4,355 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.5.25, og overtatt av kjøper den 20.6.25.

Etter overtakelsen ble kjøper innkalt til beboermøte vedrørende VVS-anlegget. Det ble fremmet forslag om å rehabilitere avløpsrørene, skifte ut vannrørene i sameiet og rehabilitere våtrommet. Det oppgis at lekkasjer fra eldre vann- og avløpsrør utgjør en stor del av skadene i sameiet. Det samme gjelder utette våtrom, der alder og slitasje oppgis som hovedårsaken til skade. Det anbefales tiltak for rehabilitering av avløpsrør, utskifting av vannrør samt nye overflater på bad med blant annet ny membran. Det ble gitt et kostnadsestimat på mellom kr 350 000 og kr 640 000, avhengig av hvilken løsning man velger.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen. Kjøper har særlig vist til at det ble gitt manglende informasjon om bygårdens tilstand, og om prosjektet i forkant av salget. Økningen av fellesgjelden og felleskostnader var langt høyere enn det som var påregnelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 550 000.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at vedtaket om økning av felleskostnadene ble fattet etter at kjøper overtok boligen, og at det ikke er gitt manglende eller uriktige opplysninger i saken. På bakgrunn av boligens alder anses ikke større

vedlikeholds- og utbedringsarbeider på felles bygningsdeler som upåregnelige. Det anføres at boligen samsvarer med det kjøper måtte regne med, i lys av opplysningene som ble gitt i salgsoppgaven.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert at selger hadde kunnskap om økningen av felleskostnader utover hva som var opplyst om ved salget. Videre kunne ikke sekretariatet se at økningen var upåregnelig sett hen til byggets alder og det opplyste utbedringsbehovet i salgsdokumentene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet opplysningene som var gitt ved salget om felleskostnadene og eventuell økning av disse. I drøftelsen heter det:

Nærværende bolig er opplyst å være oppført i 1940, og var således 85 år gammel på salgstidspunktet. Kjøper ble ved salget opplyst om at felleskostnadene ville øke med 26 prosent fra 1.1.25 som følge av styrets ansvar for løpende forsvarlig drift, vedlikeholdstiltak og finansieringen av dette. Styreleder informerte også om at det skulle innhentes mer informasjon angående vedlikehold av rør i bygget. På salgstidspunktet forelå det ikke noe kostnadsestimat, men at det måtte forventes en økning i felleskostnader på sikt.

Sekretariatet bemerker at selgers kunnskap er begrenset til de opplysningene som forelå på salgstidspunktet. Selger har i egenerklæringsskjemaet har krysset av «ja» på spørsmål om kjennskap til vedtak/forsalg til vedtak om forhold ved eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld. Vi kan ikke se at det ble gitt inntrykk av at det var tale om mindre lokale utbedringer, og vi viser her til at styreleder spesifiserte at de var i gang med å innhente en «full kartlegging» av vann og avløp i bygget, og at styret forventet at det måtte gjøres noe med rørene i bygget. Kjøpers egne antagelser om at det var tale om et mindre omfang, vil etter sekretariatets vurdering være kjøpers risiko.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger forut for avtaleinngåelsen kjente eller måtte kjenne til konkrete planer om rehabilitering av VVS-anlegget. Vi oppfatter det slik at prosessen var på et tidlig stadium, og styreleder informerte kun om at det var et behov for kartlegging. Hva som måtte gjøres og resultatet av kartleggingen fremsto relativt uavklarte. Det ble ikke gitt noe kostnadsestimat, og således var det heller ikke noe selger kunne gi opplysninger om.

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. Selv om sekretariatet har forståelse for at de økte utgiftene til vedlikehold er ubeleilige for kjøper, kan vi ikke se at forholdet utgjør en mangel.

(...)

I lys av de opplysningene som forelå ved salget, kan vi ikke se at det fremsto upåregnelig med kostnader til rehabilitering av VVS-anlegget jf. avhl. § 3-2. Vi kan heller ikke se at selger har misligholdt opplysningsplikten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. For så vidt gjelder kjøpers anførsler om at det i salgsdokumentasjonen ikke var opplyst om at det var foretatt «full kartlegging av vann og avløp i bygget», viser nemnda til at dette fremgikk i e-post av 24.4.25 fra megler til kjøper i anledning påmelding til visning. Informasjonen var riktignok gitt i tilknytning til opplysninger om lekkasje i en kjeller i en annen oppgang i sameiet, men informasjonen var like fullt relevant for felleskostnadene knyttet til den leiligheten kjøper hadde uttrykt interesse for. Nemnda forstår det slik at e-posten ble mottatt av kjøper før budaksept.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 i dette tilfellet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).