

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-1138

15.10.2026

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Økte kostnader som følge av fasaderenovering – meglers kunnskap – grov uaktsomhet – avhl. §§ 3-7, 3-9 første ledd, og 4-19 tredje ledd.

En leilighet (eierseksjon) i Oslo fra 1980 ble solgt for kr 29,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.1.24. Kjøper er et aksjeselskap, og boligen ble solgt «som den er». Boligen ble solgt ved fullmakt, av selgers verge som ikke selv hadde bodd i boligen. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde eldre standard og oppussingsbehov. I salgsprospektet var det opplyst at sameiet hadde behov for rehabilitering av fasade og vinduer, men at det ikke var besluttet noe på salgstidspunktet. Balkonger, terrasser og rom under terreng ble i tilstandsrapporten gitt mørk TG2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble estimert kostnader på kr 100-300 000. Etter overtakelsen avdekket kjøper at kostnadene til fasadene var langt høyere enn det som var forespeilet ved salget, og at kjøpers andel av kostnadene ville utgjøre minst kr 1,4 mill. Kjøper ble videre kjent med at en av meglerne som gjennomførte salget også var beboer og styremedlem i sameiet. Kjøper anførte at både selger og megler ga mangelfulle opplysninger ved salget, og at megleren hadde opptrådt grovt uaktsomt. Foretaket avslo kjøpers krav og anførte bl.a. at det var reklamert for sent. Foretaket har også vist til at det var opplyst om planlagt vedlikeholdsarbeid, og at boligens alder tilsa at mangelen ikke var vesentlig. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1,4 mill.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av økte kostnader ved fasaderenovering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 første ledd. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 6-roms leilighet (eierseksjon) i Oslo oppført i 1980. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen hadde eldre standard, og at oppussing burde påregnes. Boligen er markedsført med to flotte terrasser på hele 10 og 60 kvm.

I salgsprospektet, på side 45, var ansvarlig megler oppgitt å være megler H. I prospektets side 7 var det inntatt navn og bilde av både megler H (med tittelen «eiendomsmegler»), og megler K (med tittelen «Jurist»).

Foretaket har påpekt at megler K (som bor i sameiet) kun har opptrådt som eiendomsmeglerfullmektig, og at det var megler H (som ikke bor i sameiet) som var ansvarlig megler.

Det ble videre opplyst om følgende i prospektet:

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

Styret opplyser at det er noe vedlikeholdsetterslep på gården. På sameiermøter har det blitt snakket om man skal gå i gang med rehabilitering av fasade og vinduer. På nåværende tidspunkt er det ikke besluttet noe. På

sikt må kjøper regne med at vedlikeholdsprosjekter blir satt i gang. Finansieringen av slike prosjekter er normalt sett med kontantinnbetalinger fra sameierne eller at sameiet tar opp et felles lån der hver seksjon får en andel av denne fellesgjelden. Sameiet har fått tilsagn på støtte fra Enova på deler av kostnaden.

(...)

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen gjennomgående hadde behov for oppussing og fornying av overflater, våtrom og tekniske installasjoner. Det ble presisert at rapporten gjaldt boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og at boligeier har selvstendig vedlikeholdsansvar innenfor boligens yttervegger.

Balkonger, terrasser og rom under balkong ble gitt mørk TG2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble opplyst at terrassen burde omtekkes, og det burde foretas kontroll og utskiftning av eksisterende sluk og legging av ny membran. Det var usikkert hvordan vedlikeholdsansvaret fordeles mellom sameiet og eier. Takstmann estimerte kostnader på kr 100-300 000.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 1998. Det ble krysset av «ja» på spørsmål om boligen var solgt ved fullmakt, samtidig som det ble krysset av «ja» på spørsmål om selger hadde bodd i boligen de siste 12 månedene.

Selger krysset av «ja» på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold som kunne medføre økte felleskostnader/fellesgjeld og opplyste at fasaden skulle sjekkes.

På punktet om tilleggskommentarer ble det opplyst at selger ikke har bebodd eiendommen, og at vedkommende derfor ikke hadde spesifikk kunnskap om den. Kjøper ble oppfordret til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt for kr 29,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.1.24, og overtatt av kjøper den 22.3.24. Kjøper av boligen er et aksjeselskap, og boligen ble solgt «som den er».

Etter overtakelsen avdekket kjøper at kostnaden for fasadene var langt høyere enn hva som ble forespeilet ved kjøpet. Kjøper har vist til at både selger og megler var kjent med at kostnadene til rehabilitering av terrassen var langt høyere enn prisestimatet som ble gitt av takstmannen i forbindelse med salget. Kjøper har påpekt at megler K selv er beboer i sameiet, og at han høsten 2023 satt i sameiets styre.

Det er fremlagt tilstandsanalyse fra M Consult datert 4.9.23. Undersøkelsen ble opplyst å være utført 25.5.23. Det ble i rapporten vist til at balkongdekke, brystningene og vindusoverdekningen skulle rehabiliteres som et minimumstiltak. På generelt grunnlag ble det anbefalt å foreta utskiftning av samtlige balkonger. Det ble vist til at det var påvist armeringskorrosjon i skallmurer og brystninger, samt i balkongdekkene. Det ble også påvist vannlekkasjer i balkongdekkene og gjennom balkongbrystningene. Hva gjaldt kostnader ble det estimert et samlet beløp på kr 13,5 mill., basert på et sammenlignbart prosjekt.

Det ble holdt orienteringsmøte i sameiet den 2.11.23 om kommende vedlikeholdsplaner. Det heter i notatet at seksjon 13 (eid av megler K) og seksjon 14 (eid av selger) var representert på møtet. Kort oppsummert ble det vist til at balkongbrystninger bør rives og balkongplatene bør rehabiliteres. Det ble anbefalt å ta alle balkongene/terrassene med kostnadsestimat opp mot kr 13 millioner. Alternativet er å ta de balkongene/terrassene som var i dårligst forfatning, men med en ny runde for gjenstående arbeid om noen år. Det ble opplyst at styret antydte kostnader på kr 1,7 millioner. Montering og tilleggsmaterialer medfører tilsvarende kostnader.

Det er også fremlagt protokoll fra årsmøte datert 14.5.24 der spørsmål om ansvarsforhold og kostnadsfordeling ved rehabilitering av balkong og fasade ble tatt opp. Det ble vedtatt at kostnadene skulle inngå i sameiets vedlikeholdsansvar, og at kostnadene skulle fordeles på seksjonseierne etter eierbrøk. Det heter i vedlegget til protokollen:

Det er på det rene at rehabiliteringstiltaket vil kunne medføre betydelige kostnader, og dermed få stor betydning for den enkelte seksjonseiers forhold. Det er fortsatt for tidlig å angi reelle kostnader, slik at det pr. i dag kun foreligger et grovt prisestimat presentert i innledende orienteringer fra M Consult as (ca. kr.13 mil.).

Kjøper reklamerte den 21.8.25.

I protokoll fra ekstraordinært årsmøte datert 2.9.25 fremgikk det at det var valgt prosjektleder, og det ble fastsatt budsjett på kr 14 981 750. Styret skulle innhente tilbud om mulig felles lån, samtidig som de gjenstående kostnadene skulle dekkes ved direkte innbetalinger fra seksjonseierne.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at reklamasjonsinnsigelsen ikke kan føre frem, og har fremhevet at megleren ved salget har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig og for øvrig handlet i strid med god tro, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Det vises til at megler selv var beboer og styremedlem i sameiet og var kjent med at det var behov for omfattende rehabilitering av terrassene. Det anføres at det er sterkt klanderverdig av både selger og megler at det ble gitt uriktige opplysninger om utbedringskostnadene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på «minst kr 1,4 mill.», i tillegg til renter og avdrag på lån for å betjene ekstra låneopptak.

**Forsikringsforetaket** har i hovedsak anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, og har vist til at kjøper ble kjent med kostnadene for rehabilitering av fasaden i mai 2024, men ikke reklamerte før ett år og tre måneder senere. Det bestrides også at unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Det var ikke grunnlag for identifikasjon mellom selger og megler, og «megler K» var uansett ikke ansvarlig megler ved salget. Foretaket påpekte at en eiendomsmegler skal gi «uhildet bistand», jf. emgll. § 1-1, og at «megler K» derfor ikke kunne gi opplysninger i kraft av å være beboer. Foretaket har også bestridt at det foreligger en vesentlig mangel, og vist til boligens alder, og at det gjennomgående ble gitt TG 2 og TG 3 på flere bygningsdeler.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at det var grunnlag for identifikasjon mellom selger og megler ved vurderingen etter avhl. § 4-19 tredje ledd, jf. bl.a. FinKN 2024-224. Videre kom sekretariatet til at selgers kontraktsmedhjelper hadde utvist grov uaktsomhet, at det klart var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det i alle tilfeller forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 første ledd.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Det er enighet om at det i utgangspunktet er reklamert for sent, men spørsmålet er om dette like fullt ikke kan gjøres gjeldende som følge av grov uaktsomhet, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Partene er enige om det rettslige utgangspunktet, nemlig at terskelen for å konstatere grov uaktsomhet ligger høyt. Det må foreligge et «markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte», jf. blant annet Rt. 1989 s. 1318 på s. 1322 og HR-2017-1977-A avs. 44 (som henviser til førstnevnte dom). Det vises ellers til FinKN 2013-123, FinKN 2014-298, FinKN 2017-232 og FinKN 2017-769, hvor denne terskelen også har blitt lagt til grunn av nemnda.

Nemnda mener videre at selger identifiseres med megler, jf. blant annet FinKN 2024-224 med videre henvisning til Bergsåker: «Kjøp av fast eiendom» (2023) s. 466:

Ved anvendelsen av § 4-19 tredje ledd identifiseres selgeren med eiendomsmegler, takstmann og personer som håndterer salget på vegne av selgeren. Hvis megler, takstmann eller annen person som nevnt opptrer som beskrevet i § 4-19 tredje ledd, vil dette komme selgeren til skade ved at han ikke kan påberope at kjøperen har reklamert for sent.

Nemnda mener som sekretariatet at det var uforsvarlig av megler K å påta seg oppdraget grunnet sin tilknytning til sameiet, og når han først gjorde det pliktet han å opplyse om relevante opplysninger som var tilgjengelige på salgstidspunktet. Nemnda mener som sekretariatet at det var tydelig for megleren at det ville være arbeid med fasadene som ville medføre vesentlig økte kostnader langt utover det som var forespeilet, selv om det ikke var vedtatt noe på salgstidspunktet. Nemnda mener dette skulle vært opplyst. Nemnda mener megleren i det minste har opptrådt klart klanderverdig og grovt uaktsomt ved å holde tilbake opplysningene. At det allerede var gitt opplysninger om behov for fasaderenovering, endrer ikke nemndas vurdering. Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse som nemnda tiltrer.

Det er etter dette ikke grunnlag for å påberope seg for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Nemnda finner det videre ikke tvilsomt at de manglende opplysningene som megler kjente til har virket inn på salget, jf. avhl. § 3-7, og nemnda finner det også sannsynlig at mangelen er vesentlig, jf. avhl. § 3-9. Også her vises det til sekretariatets begrunnelse som tiltres.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fant at det ikke hadde tilstrekkelig grunnlag for å foreta en forsvarlig utmåling av prisavslaget:

Når det gjelder utmålingen, er vi kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig holdepunkter for å ta endelig stilling til prisavslaget. (...)

Vi viser her til at det er usikkert hva de faktiske kostnadene er. I protokoll fra ekstraordinært årsmøte i 2025, er det lagt til grunn at prosjektkostnadene skulle fordeles utfra seksjonseiernes eierbrøk. Vi kan imidlertid ikke se at kostnadene er tilstrekkelig dokumentert.

Vi er for så vidt enig med foretaket at en eventuell rehabilitering av de utvendige fasadene vil øke verdien for boligen og nemnda har gjentatte ganger kommet til at det gjøres fradrag ved utmålingen. Se nærmere bl.a. FinKN 2021-799, hvor nemnda bl.a. fremholdt følgende:

«Det er altså ikke slik at økning i fellesgjelden uten videre vil representere noe bruttotap for kjøper. Dette må vurderes konkret ut fra hva oppussingen innebærer av konsekvenser for kjøper privatøkonomisk og for selve eiendomsverdien.»

Hensikten med et prisavslag er videre å skape balanse i kontraktsforholdet, slik at kjøper verken kommer bedre eller dårligere ut. Det legges vekt på alder på boligen og at det i tilstandsrapporten ble gitt mørk TG 2 for balkongen. Kjøper var også kjent med at tiden for vedlikehold og utskiftning nærmet seg.

Vi viser her også til nemndas vurdering i FinKN 2026-177 som gjaldt økte felleskostnader knyttet til rehabilitering av bad. Det var uklart hvor stor økning i felleskostnader det faktisk ville være, samtidig som at det ved utmålingen måtte hensyntas at boligen ville få nytt bad, noe som igjen ville påvirke leilighetens verdi. Nemnda kom til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for å ta stilling til utmålingen.

I denne saken mener sekretariatet at det ikke er forsvarlig å ta endelig stilling til utmålingen slik saken er dokumentert i dag.

Nemnda er kommet til samme konklusjon. Det er usikkert hva de faktiske kostnadene er, og kostnadene er foreløpig ikke tilstrekkelig dokumentert. Det er heller ikke avklart hvordan dette vil finansieres, og dermed påvirke kjøper privatøkonomisk og hvordan det vil påvirke eiendomsverdien, herunder hensyntatt fradrag for standardheving. Klager varslet i brev av 19.6.26 at sluttsommen for rehabiliteringsarbeidene ville bli endelig fastsatt senest i september 2026 og at beregning av kravet ville bli ettersendt. Nemnda har per i dag ikke mottatt noen beregning.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Tor Sandsbraaten (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).*