

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-179

13.2.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Borettslagets fellesgjeld – reklamasjon fremsatt etter dom fra tingretten – meglers rolle – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En andelsleilighet fra 1966 ble solgt for kr 2,33 mill. ved kjøpekontrakt av 13.9.22. I salgsoppgaven opplyste megler bl.a. at «andel fellesgjeld» var kr 298 701 og at felleskostnadene var kr 3 804 som inkluderte: «betjening av andel fellesgjeld, offentlige avgifter, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift ihht. regnskap. Borettslaget står fritt frem til å fremforhandle andre avtaler vedrørende drift av borettslaget til enhver tid». Borettslagets samlede fellesgjeld ble opplyst til «kr 114 999 999,- pr 2022-06-23» med lån i navngitt bank på gitte betingelser. Det ble videre opplyst om et negativt årsresultat i 2020 på kr 4 578 309 pga. omfattende rehabilitering vedtatt i 2016, og at det i 2018 ble «vedtatt å bygge 4 nye blokker med ca. 175 leiligheter, og en parkeringskjeller der hver andelseier får 1 garasje og 1 bod». Megler skrev ellers at «låneopptak i forbindelse med dette gjøres av utbyggingsselskapet. Borettslaget får inntekter for de nye blokkene, som vil nedbetale hele eller deler av fellesgjelda». I egenerklæringen svarte selger «nei» på spørsmål om kjennskap til om borettslaget sto i en tvist eller om felleskostnader/fellesgjeld skulle øke. Kjøper videresolgte boligen til ny eier i juli 2023, som reklamerte til kjøper den 26.1.24 over misvisende/uriktige opplysninger om felleskostnader og -gjeld. Tvisten mellom kjøper og ny eier endte i tingretten, hvor kjøper ble dømt til å betale kr 690 000 i prisavslag ved dom av 25.2.25. Etter dommen, den 15.3.25, reklamerte kjøper over de samme forholdene mot foretaket. Kjøper anførte særlig at det ble gitt uriktige/mangelfulle opplysninger om borettslagets økonomiske situasjon, og anførte at reklamasjonsfristen ikke kunne påberopes på grunn av grov uaktsomhet, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Kjøper viste bl.a. til at det var tinglyst pant på hhv. 300 og 600 MNOK i grunnboken, og at megleren ikke opplyste om dette ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger hadde gitt fullstendige opplysninger ved sitt salg, og at den økonomiske situasjonen hadde forverret seg etter risikoens overgang. I alle tilfeller var det reklamert for sent, da kjøper var kjent med kravet fra ny eier lenge før det ble reklamert til foretaket. Nemnda kom at reklamasjonsfristen var oversittet, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på samlet kr 745 000 og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende opplysninger om fellesgjeld/felleskostnader i borettslaget, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er overholdt, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en andelsleilighet fra 1966.

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

Pris:

Totalpris inkl. andel fellesgjeld kr 2 898 701

Prisantydning kr 2 600 000

Andel fellesgjeld kr 298 701

Omkostninger kr 8 604

Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld kr 2 907 305

(...)

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer:

kr 3 803,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

betjening av andel fellesgjeld, offentlige avgifter, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Borettslaget står fritt frem til å fremforhandle andre avtaler vedrørende drift av borettslaget til enhver tid.

Felleskostnadene fordeles på følgende poster:

- Felleskostnad renter kr 725
- Felleskostnad driftsdel kr 1 680
- Felleskostnad avdrag kr 913
- Elektroniske fellesavtaler kr 485

Borettslagets fellesgjeld:

Borettslagets fellesgjeld er på kr 114 999 999,- pr 2022-06-23

Renter og avdrag:

Lånenummer: (...)

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2022: 3.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 23.06.2022: 115 000 000

Andel av saldo: 298 701

Første termin: 30.09.2020. Lånet innfris i sin helhet: 30.09.2024

Flytende rente

Sikringsordning:

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

(...)

Forretningsfører:

TOBB

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

(...)

Parkering:

Det medfølger pt. ingen fast parkeringsplass for denne boligen.

Alle andeler får en fast plass i parkeringskjeller som er under bygging, det blir tilrettelagt for lading av el-bil på alle plasser. Borettslaget leier foreløpig ut frittstående garasjer i rekke, parkeringsplasser med motorvarmer og 79 boder i kjeller.

(...)

Heftelser og servitutter:

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger:

Kort om økonomien i borettslaget:

[Borettslaget] hadde i 2020 et negativt årsresultat på kr 4 578 309. Omfattende rehabilitering av borettslaget nærmer seg ferdig, og er årsaken til reduksjon i det negative årsresultatet. Disponible midler pr. 31.12.2021 var kr 838 384.

På ekstraordinær generalforsamling 06.06.18 ble det vedtatt å bygge 4 nye blokker med ca. 175 leiligheter, og en parkeringskjeller der hver andelseier får 1 garasje og 1 bod. Låneopptak i forbindelse med dette gjøres av utbyggingsselskapet. Borettslaget får inntekter for de nye blokkene, som vil nedbetale hele eller deler av fellesgjelda.

Rehabilitering:

Borettslaget startet rehabilitering i 2016

- Innglassning av resterende balkonger, sprinkling av balkonger, samt øvrige branntiltak
- Utskifting av vindu i slett fasade
- Etterisolering og utbedring av utettheter i platefelt
- Takarbeider
- Oppgradering inngangsparti
- Ventilasjon av fellesganger

(...)

Vedlegg:

- Selgers egenerklæring datert 05.07.2022
- Tilstandsrapport datert 30.06.2022
- Energiattest
- Husordensregler
- Vedtekter
- Regnskap 2021
- Årsmelding 2021
- Protokoll årsmøte 2022
- Byggegodkjente tegninger datert 10.03.1965
- Situasjonsskart
- Nabolagsprofil

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2017, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til om borettslaget var i noen konflikt/tvist, og på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtak som kunne medføre økt fellesgjeld/-kostnader.

Boligen ble solgt for kr 2 330 000 ved kjøpekontrakt signert den 13.9.22 og overtatt av kjøper den 26.9.22.

Kjøper har forklart at boligen etter overtakelsen ble videresolgt til ny eier (heretter kalt «person A») ved kjøpekontrakt 18.7.23. Person A reklamerte til kjøper over mangelfulle/uriktige opplysninger om fellesgjeld/-kostnader den 26.1.24.

Saken ble brakt inn for domstolene, og kjøper ble dømt til å betale et prisavslag til person A på kr 690 000 i dom fra Trøndelag tingrett av 25.2.25. I tingrettens begrunnelse fremgikk bl.a. følgende:

Spørsmålet retten må ta stilling til er om selgernes opplysning i den digitale versjonen av salgsoppgaven om at «*felleskostnadene vil bli lavere etter hvert*», var en uriktig eller misvisende opplysning, da kjøpers bud ble akseptert.

Etter bevisførselen legger retten til grunn at selgerne valgte å ordlegge seg på denne måten for å øke interessen for leiligheten hos mulige kjøpere. Hensikten var å fremme salget ved å bruke reduksjon i felleskostnadene som et positivt salgsargument. Dette stemmer med det selgerne selv forklarte i retten.

Etter en naturlig språklig tolkning av utsagnet må det forstås slik at kutt i fellesgjeld ville komme i tiden fremover, uten at det var oppgitt et konkret tidsperspektiv. Det lå underforstått i utsagnet at felleskostnaden ikke kom til å øke.

Opplysningen om at felleskostnaden like før var satt ned med kr 5 fra kr 4 029 forsterket inntrykket at det ville skje ytterligere nedsettelse i tiden fremover.

(...)

Megler tok kontakt med borettslagets forretningsfører TOBB for å innhente boligopplysninger. Megler gjenga ordrett svaret TOBB ga 16.05.2023:

«Fellesgjeld ved utvidelse av borettslaget: Nye byggetrinn fører til en gradvis nedtrapping av fellesgjeld for andeler i det opprinnelige borettslaget (Andel 1-330). Ta kontakt med styret for informasjon om utbyggingsprosjekt og utvikling i fellesgjeld.»

(...)

Selgernes opplysning om reduksjon i felleskostnader var tilstrekkelig konkret og spesifisert til at den skapte grunnlag for en berettiget forventning hos mulige kjøpere. Historikken etter kjøpet viste at selgerne tok feil. Felleskostnadene økte markant etter kort tid og ligger fortsatt på et høyt nivå.

(...)

Rettens bevisresultatet innebærer at det må legges til grunn at selgerne verken kjente til, måtte kjenne til eller burde kjenne til at det var betydelig risiko for at opplysningen de ga var feil eller misvisende. Dette er likevel uten betydning for om det foreligger opplysningssvikt. Det er tilstrekkelig at selgerne rent faktisk ga en uriktig eller misvisende opplysning. Vilkårene etter avhendingsloven § 3-8 første ledd for å konstatere opplysningssvikt er dermed oppfylt.

På bakgrunn av dommen reklamerte kjøper til foretaket den 15.3.25, og har fremsatt et tilsvarende krav om prisavslag. Som dokumentasjon for kravet har kjøper vedlagt følgende dokumentbevis:

- Grunnbokutskrift med pant, datert 7.7.20 og 17.12.20
- Skjerm bilde av felleskostnader inkludert garasjeplass fra 2024
- Møtereferat fra beboermøte, datert 24.4.24

I grunnboken fremgikk følgende pantedokument fra hhv. 7.7.20 og 17.12.20:

2020/(...) 07.07.2020 09:03 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 300 000 000

Panthaver: (...)

ORG.NR: (...)

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/(...) 17.12.2020 21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 600 000 000

Panthaver: (...)

ORG.NR: (...)

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Møtereferatet fra beboermøte den 24.4.24 oppsummerte i korte trekk den økonomiske situasjonen til borettslaget fra 2016 frem til møtedatoen.

Kjøper har anført at det foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at det ved salget ble gitt uriktige/misvisende opplysninger om felleskostnadene eller fellesgjelden. Kjøper har bl.a. anført at opplysningene om utbyggingen av ca. 175 leiligheter var misvisende, da det ikke fremgikk at borettslaget fikk økte økonomiske forpliktelser. Videre har kjøper vist til at megler ikke opplyste at det var tatt pant på hhv. kr 300 og 600 MNOK i 2020. Kjøper anførte at det var reklamert rettidig etter avhl. § 4-19 første ledd. Alternativt mente kjøper at foretaket ikke kunne påberope seg for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Kjøper viste særlig til at megler hadde brutt sin lovfestede opplysningsplikt, noe som måtte anses grovt uaktsomt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 690 000, samt advokatkostnader på kr 55 000, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent, ettersom reklamasjonsfristen startet å løpe allerede da kjøper mottok reklamasjonen fra ny eier av boligen («person A») den 26.1.24, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre kunne ikke foretaket se at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse. Foretaket har bl.a. vist til at det faktisk ble opplyst om utbyggingsprosjektet og at det ikke var noen varsler om økte kostnader fra borettslaget før i november 2023, altså etter både selgers og kjøpers eiertid. Foretaket påpekte at kjøpers mangelsansvar skyldtes at det ved videresalget ble opplyst om at «*felleskostnader vil bli lavere etter hvert*». Når kjøper kjøpte boligen, ble det ikke gitt en slik garanti fra selger. Foretaket kunne heller ikke se at det var noen årsakssammenheng mellom pant på 300/600 MNOK og kjøpers mangelskrav.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og kunne heller ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at kjøper har reklamert for sent over manglende opplysninger om fellesgjeld/felleskostnader i borettslaget samt de økonomiske forpliktelsene som var knyttet til det nye garasjeanlegget, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper overtok boligen i september 2022 og videresolgte den i juli 2023. Det oppsto en tvist mellom kjøper i vår sak og den nye kjøperen om opplysningene som var gitt ved salget om

felleskostnadene, og saken ble brakt inn for Trøndelag tingrett som avsa dom 25.2.25. Kjøper i vår sak ble dømt til å betale prisavslag med kr 690 000, og vedkommende fremsatte nøytral reklamasjon overfor foretaket den 17.3.25. Sekretariatet fremholdt følgende om reklamasjonens rettidighet:

I den foreliggende saken tvister partene altså i tillegg til mangelsspørsmålet om kjøper har reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har anført at reklamasjonsfristen starten å løpe etter tingrettens dom. Foretaket har motsetningsvis anført at fristen startet å løpe når kjøper mottok reklamasjon fra (person A) den 26.1.24.

Høyesterett har redegjort for at tre måneder i utgangspunktet er i ytterkant av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over «feil» som er blitt oppdaget, jf. Rt. 2010 s. 103. Videre viser vi til Høyesteretts vurdering i Rt. 2011 s. 1768. Det følger av dommen at fastsettelsen av fristens utgangspunkt, og herunder hvor klare symptomer på mangel som må til før kjøper har en oppfordring til å gjøre krav gjeldende, beror på en konkret vurdering. I dommens avs. 29 påpekes det at en feil eller skade i seg selv ikke utløser en reklamasjonsplikt, men at fristen starter å løpe på tidspunktet «det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden». Denne vurderingen må hensynta det aktuelle mangelsgrunnlaget, jf. dommens avs. 54.

Selv om kjøper i en slik situasjon som denne må tilkjennes noe tid til å områ seg, kan vi vanskelig se at kjøper kunne vente med å reklamere til det ble avsagt dom fra tingretten i tvisten med (person A).

Når (person A) også forfulgte reklamasjonen mot kjøper, fikk kjøper tilsvarende insentiver til å selv vurdere sitt eventuelle mangelskrav mot selger. Reklamasjonen fra (person A) den 26.1.24 var dermed noe kjøper måtte agere på relativt raskt, se til sml. FinKN 2020-738. Når kjøper reklamerte den 17.3.25, altså godt over ett år etter reklamasjonen fra (person A) ble fremsatt, er den relative reklamasjonsfristen mot selger oversittet, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan heller ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Det vises også på dette punktet til sekretariatets drøftelse, som nemnda er enig i:

I denne saken ble det bl.a. opplyst om at felleskostnadene var «kr 3 803,- pr. mnd.». Videre ble det opplyst om at det «på ekstraordinær generalforsamling 06.06.18 ble det vedtatt å bygge 4 nye blokker med ca. 175 leiligheter, og en parkeringskjeller (...)», og at fellesgjelden var «kr 114 999 999,- pr 2022-06-23» med «flytende rente».

Kjøper fikk med andre ord ikke et tilsvarende garantitilsagn fra selger om at det skulle bli lavere felleskostnader. Vi kan heller ikke se at selger på noen måte var kjent med at felleskostnadene, fellesgjeld eller lånebetingelsene skulle øke forut for salget. Slik vi forstår saken økte felleskostnadene først i person A's eiertid etter styrets beslutning høsten 2023. Den økonomiske situasjonen til borettslaget har dermed forverret seg etter risikoens overgang.

Det at den høye fellesgjelden til borettslaget på kr 114 999 999 faktisk var sikret med pant hos den navngitte banken – fremstår som en selvfølgelighet. Meglers manglende opplysninger om pantene fra hhv. 7.7.20 og 17.12.20 er likevel uheldig, da vi forutsetter at megler var kjent med innholdet i grunnboken. Samtidig blir denne forsømmelsen perifer i forhold til mangelskravet.

Samlet sett kan vi ikke se at selger eller selgers kontraktsmedhjelpere har opptrådt grovt uaktsom, uærlig eller på annen måte uredlig eller illojalt på bakgrunn av opplysningene som ble gitt vedr. felleskostnader, fellesgjeld, eller investeringsprosjektet inkludert parkeringsanlegget mv., jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Nemnda bemerker for ordens skyld at den er enig med kjøper i at det er uheldig at megleren ikke opplyste om at fellesgjelden var sikret med pant den 7.7.20 og 17.12.20, men kan likevel ikke se at dette tilsier at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøpers krav ikke kan tas til følge da reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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