

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-367

31.3.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Økt fellesgjeld – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. § 4-19.

En leilighet fra 1932 ble solgt «som den er» for kr 4,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.11.20. I salgsprospektet var det opplyst at felleskostnadene var på kr 2 785 per måned, men at disse ville øke med 3,6 prosent. I tillegg fremkom det at «Styret diskuterer oppgradering av all innvendig avløpsrør og oppgradering av brannvarslingsanlegg. Ingenting er bestemt». I tilstandsrapporten ble vannrør gitt TG 2, med opplysning om at rørene hadde en alder som tilsa at det var begrenset/usikker restlevetid. Etter overtakelsen, ble det gjennomført omfattende baderomsoppussing i 2022. I april 2025 reklamerte kjøper til foretaket, og anførte at selger skulle ha opplyst om de konkrete planene som forelå ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at de konkrete planene først forelå etter risikoens overgang. Uavhengig hadde kjøper reklamert for sent. Nemnda kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 358 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av økt fellesgjeld, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 2-roms leilighet på Østlandet, oppført i 1932.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som «nyere oppusset». I salgsoppgaven ble det opplyst at felleskostnadene var på kr 2 785 per måned, men at disse ville øke med 3,6 prosent til kr 2 885 fra 1.11.20. Når det gjaldt punktet om fellesgjeld ble det opplyst:

ÅRSREGNSKAP

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 699 082,-.

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 585 039. Budsjettert var 528 123. Dette er kr 56 916 høyere enn budsjettert og skyldes økte kommunale avgifter, økt forretningsførerhonorar, økt tv/bredbånd kostnader og økt styrehonorar.

Årsresultatet var på kr 89 765,-.

Styret diskuterer oppgradering av all innvendig avløpsrør og oppgradering av brannvarslingsanlegg. Ingenting er bestemt.

Andel fellesgjeld ble i salgsoppgaven opplyst å være på kr 33 956.

I tilstandsrapporten ble vannrør gitt TG 2, med opplysning om at rørene hadde en alder som tilsa at det var begrenset/usikker restlevetid.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt leiligheten i 2019. Selger opplyste at fasaden ble rehabilitert i 2020. På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak krysset selger av på «ja», og opplyste:

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble på årsmøte vedtatt utbedring av dører/branndører til alle leilighetene som vender ut mot (...)gata, samt et sentralt brannvarslingsanlegg i borettslaget.

Tilleggs kommentar

Som en del av oppussing av leilighet 2019/2020, ble kjøkken flyttet, én vegg revet og én vegg satt opp. Endring av planløsning til åpen stue/kjøkken løsning. Rørøpplagg kjøkken ble byttet og utført av rørleggerfirma C, papirer foreligger. I tillegg ble en gammel murpeis revet, og innstallasjon av ny rentbrennende peis og murt vegg bak, utført av peisfirma P.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.11.20, og overtatt av kjøper den 7.12.20.

Etter overtakelsen ble det gjennomført omfattende badersoppussing i 2022.

Det er fremlagt protokoll til generalforsamling datert 11.6.20, der det er fremmet forslag om rørinspeksjon. Det heter i protokollen:

5. Forslag 1: Rørinspeksjon

OBOS har gjennomført befarings av rørøpplagg i kjeller og tre leiligheter i A-oppgangen. OBOS vil utarbeide en rapport basert på denne befaringen. Rapporten vil danne grunnlag for eventuelt videre arbeid.

Rørøpplagget i kjelleren er svært gammelt, og må nok skiftes ut. Det er allerede tegn (lukt) på at alt ikke er som det skal. Videre er sannsynligvis rørøpplagget i bygget også gammelt, men det er vanskelig å anslå tilstanden ettersom styret ikke har informasjon om hvilke badrom/rør som er utbedret, og hvilke som ikke er det. Det vil derfor kunne være behov for kameraundersøkelse av rør, som kan danne grunnlag for en rapport om behov for utbedring av rørøpplagget i bygget.

Forslag til vedtak:

Det gjennomføres rørinspeksjon i tråd med rapporten fra OBOS. Styret bruker den innledende rapporten fra OBOS og rapport om rørøpplagget til å innhente tilbud fra entreprenører om nødvendig vedlikehold, som legges frem på neste ordinære generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling. Eventuelt arbeid finansieres ved låneopptak.

Vedtak

Forslag til vedtak godkjennes

Den 26.10.20 ble det på Vibbo publisert følgende infoskriv fra styret:

Vann og avløpsrør og våtrom.

Hei, det er veldig mange som har sendt e-post til styret om spurt bl.a. om når oppussing av bad starter, hva det vil koste, m.m.

Så langt vet ikke styret mer enn det vi har lagt ut av informasjon. Det er sendt forespørsel til OBOS om at vi ønsker en prosjektleder fra OBOS til å innhente anbud. Deretter må det fremkomme anbefalt leverandør og hvor mye det vil koste.

Deretter skal saken behandles på ekstraordinært/ordinært årsmøte. Tidsmessig går det fort et år fra man starter et tilsvarende prosjekt og til at arbeidet faktisk starter.

Styret vil legge ut informasjon underveis, foreløpig er dette helt i starten.

I 2022 ble det gjennomført arbeid tilknyttet våtrommet og rør. I protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 16.2.22 fremgikk det følgende til orientering:

A Behandling av **INFORMASJON OM VÅTROMSPROSJEKTET**

Vedtak: Til orientering.

Representant fra OBOS orienterer om at byggefirma S er valgt som leverandør av våtromsprosjekt. Forteller om oppstart i august 2022. Det er mulig å bo hjemme, men det blir mye bråk. Det blir informasjonsmøte 24. mai med OBOS Prosjekt og byggefirma S.

Kjøper har vist til at kjøpers andel av kostnadene tilsvarer om lag kr 358 000. Kjøper reklamerte til foretaket den 22.4.25.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Det fremkommer i salgsoppgaven under pkt «Årsregnskap» på side 9, står følgende;

«Styret diskuterer oppgradering av all innvendig avløpsrør og oppgradering av brannvarslingsanlegg. Ingenting er bestemt.»

Dette er informasjon megler hentet direkte fra styret.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-7. Det er særlig vist til at selger var kjent med at det skulle gjennomføres rørinspeksjon med fullmakt om å innhente tilbud. Selger var kjent med omfanget av det prosjektet som skulle gjennomføres. I salgsprospektet sto det kun at styret diskuterer, og at «ingenting er bestemt», men det riktige er at styret hadde forankring, finansieringsplan og intensjon før salget. Det anføres at selger har tilbakeholdt opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som ville ha virket inn på avtalen. Kjøper fikk først kjennskap til at grunnlaget for oppgraderingen var bundet i vedtak fra 2020 i 2025. Det anføres at kjøper har reklamert innen rimelig tid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 358 000.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet til kjøper. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det vises til at badereomsrehabiliteringen ble gjennomført høsten 2022. Kjøper måtte ha blitt orientert om at dette prosjektet skulle igangsettes i god tid før dette. Det anføres at forholdet ble oppdaget høsten 2022. Foretaket har også anført at forholdet har oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Nemnda finner for sin del ikke grunn til å konkludere i mangelsspørsmålet, all den tid nemnda uansett har kommet til at kjøpers reklamasjon må anses for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda viser til at en kjøper etter avhl. § 4-19 første ledd må reklamere over en mangel innen rimelig tid etter at mangelen ble, eller burde ha blitt, oppdaget. Hva som skal anses som «innen rimelig tid» beror på en konkret vurdering, men en reklamasjonstid på tre måneder vil være i ytterkanten av hvor lenge kjøper kan vente, jf. Rt. 2010 s. 103 og Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 117. Fristens utgangspunkt er etter praksis det tidspunktet hvor det fremstår «temmelig klart at boligen ikke er i samsvar med avtalen», jf. Rt. 2011 s. 1768 avs. 35-36. Det vil normalt være tilstrekkelig til å utløse reklamasjonsfristen at «det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden».

Kjøper overtok boligen i denne saken den 7.12.20, og baderomsrehabiliteringen skal ha blitt gjennomført «høsten 2022». Til tross for dette ble det ikke sendt reklamasjon til foretaket før den 22.4.25. I kjøpers brev 8.7.25 er dette forklart slik:

Jeg visste at badet skulle rehabiliteres, men ikke at tiltaket hadde sitt grunnlag i et styreforankret vedtak før budaksept. Det var først 22. april 2025 – etter å ha ettergått salgsdokumenter og protokoller på nytt – at jeg forsto at det ikke var opplyst om dette, til tross for at det var vedtatt og kjent for selger før salget.

Slik nemnda oppfatter saken, ble altså reklamasjonen først fremsatt ca. 4,5 år etter overtakelsen fordi kjøper ikke i tilstrekkelig grad hadde satt seg inn i salgsdokumentene – herunder lest protokollen fra generalforsamlingen 11.6.20. Nemnda mener kjøper selv må bære risikoen for dette, og at reklamasjonsfristen for det anførte avviket i alle fall må anses å ha startet å løpe da rehabiliteringen av badene fant sted høsten 2022. Fristen etter avhl. § 4-19 første ledd er derfor klart oversittet.

Nemnda har vurdert om avhl. § 4-19 tredje ledd kan komme kjøper til unnsetning, men finner det per nå ikke sannsynliggjort at selgersiden utviste grov uaktsomhet ved salget i form av underkommunikasjon om prosjektets status. Selger opplyste om at styret diskuterte «oppgradering av alle innvendig avløpsrør», og det foreligger sparsomt med opplysninger om hva selger måtte ha kjent til om konsekvensene av dette for badet. Det må riktignok antas at selger via Vibbo 26.10.20 mottok informasjon fra styret om at prosjektet omfattet rehabilitering av bad, men dette var to uker etter budaksept. Nemnda kan ikke – ut fra de fremlagte dokumentene i saken – legge til grunn som sannsynliggjort at selger visste eller måtte ha visst at vedtaket fra generalforsamlingen 11.6.20 også innebar at badet ville bli renovert.

Kjøpers mangelskrav må dermed anses tapt etter reklamasjonsreglene i avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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