

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-378

14.4.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Uriktige opplysninger om felleskostnader – inkludert strømutfgifter? – avhl. §§ 3-1 og 3-8.

En leilighet fra 1930 ble solgt for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.6.25. Boligen ble markedsført som en «Lys & lekker 2-roms med klassisk preg». I salgsprospektet var det opplyst at felleskostnader var på kr 3 676 pr. måned. Felleskostnadene inkluderte bl.a. «vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, festeavgifter, brensel og strøm». Ved overtakelse tegnet kjøper strømaabonnement og ingenting ble bemerket i overtakelsesprotokollen. Etter å ha mottatt en faktura for strømkostnader reklamerte kjøper til foretaket. Kjøper anførte at det forelå et avvik fra avtalen når kjøper selv måtte dekke strømkostnader for egen bolig. I tillegg hadde det blitt gitt uriktige opplysninger i salgsprospektet, da det var opplyst at strøm var inkludert i felleskostnadene. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at opplysningene måtte ses i sammenheng med hva som er normalordningen ved strømkostnader i et borettslag. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 101 110, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om felleskostnader, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1930.

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

Lys & lekker 2-roms med klassisk preg (...)

Om boligens økonomiske forhold, fremgikk følgende i salgsoppgaven:

Felleskostnader pr. mnd: Kr 3 676

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 2 451

TV/ Bredbånd: 531

Renter og avdrag: 694

Felleskostnader inkluderer vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, festeavgifter, brensel og strøm, forretningsførsel og revisjon m.m. (...)

Oppvarming: Boligen har elektrisk oppvarming og peis. (...)

Info strømförbruk: Selger opplyser om at strømförbruket har vært på ca. 5305 kWt. i løpet av det siste året.

Både i salgsoppgaven og i tilstandsrapporten fremgikk det at boligen var tildelt energimerke F i en skala fra G til A, hvor energimerke A tilsier at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er

lite energieffektiv.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2019, og har bebodd boligen de siste 12 månedene.

I borettslagets vedtekter, vedlagt salgsoppgaven, fremgikk følgende om boligens fellesutgifter:

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig.
Felleskostnadene inkluderer vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. (...)

Boligen ble solgt for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.6.25, og overtatt av kjøper den 11.6.25. På overtakelsesdatoen tegnet kjøper strøabonnement hos Fjordkraft, og det ble ikke gjort noen merknader i overtakelsesprotokollen. Strømmåleren ble også avlest.

Den 6.7.25 mottok kjøper en faktura fra Fjordkraft på kr 363,31 for perioden 11.6.25 til 1.7.25 for strøm og nettleie. Kjøper ble overrasket over dette, ettersom det fremgikk av salgsoppgaven at strømkostnadene skulle ha vært inkludert i felleskostnadene.

Kjøper har anslått et tap på kr 101 110 basert på et estimert energiforbruk på 11 778 kWh per år i henhold til beregninger fra Enova.

Foretaket har fremlagt e-post av 10.11.25 fra ansvarlig megler som bisto selger i anledning salget. På spørsmål om kjøper stilte spørsmål om hvorvidt det måtte tegnes strøabonnement, svarte megleren følgende:

Jeg var tilstede på overtagelsen og kan ikke huske det ble stilt noe spørsmål til at det skulle tegnes strøm. Det er mest normalt at det tegnes strømvtale på overtagelsen de fleste tilfeller da det er det mest praktiske for begge parter.

Kjøper har fremlagt en artikkel fra NRK som blant annet dokumenterer gjennomsnittspris for strømpris i ulike fylker.

Foretaket har fremlagt salgsoppgave utarbeidet i anledning salg av naboileiligheten i borettslaget. Denne ble solgt den 18.6.25 for kr 250 000 mer enn det kjøper ga for sin leilighet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-1 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det uttrykkelig fremgikk av avtalen at strøm var inkludert i felleskostnadene. I tillegg har kjøper vist til at det er gitt uriktige opplysninger. Kjøper måtte kunne stole på opplysningen om at strøm til egen bolig var inkludert i felleskostnadene, og at det ikke ville løpe som en tilleggs kostnad.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 101 110, samt krav om forsinkelsesrenter regnet fra 8.10.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-8. Ved salget ble det gitt konkrete opplysninger om leilighetens energimerking og energiforbruk, og kjøper kunne følgelig ikke se bort ifra disse opplysningene. Kjøper tegnet også egen strømvtale ved overtakelse uten å ta forbehold om kostnadene. Kjøper må anses å være kjent med hva som er en normalordning ved betaling av strøm i leilighet, og at strømmen også i dette tilfellet ble beregnet individuelt. I denne saken kunne kjøper ikke ha noen forventning om at strøm til egen bolig var inkludert i felleskostnadene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter verken avhl. §§ 3-1 og 3-8. I hovedsak ble det vist til at opplysningene om strøm og felleskostnader måtte tolkes slik at det dreide seg om borettslagets strømkostnader. At kjøper selv måtte dekke egne

strømkostnader fremsto ikke som en mangel, men snarere som en helt ordinær løsning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-8 da utgifter til strøm ikke er inkludert i felleskostnadene.

Sekretariatet fremholdt følgende om sakens problemstillinger:

I salgsdokumentasjonen var det opplyst, under overskriften «økonomi» at felleskostnadene var på kr 3 676 per måned og at disse inkluderer felleskostnader, bredbånd, renter og avdrag. Kostnadene var listet opp under overskriften «Felleskostnadene inkluderer». Under opplistingen var det i tillegg et kort avsnitt hvor det var nærmere spesifisert hva «felleskostnadene» dekket. Her fremgikk det at felleskostnadene inkluderte «vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, festeavgifter, brensel og strøm, forretningsførsel og revisjon m.m. (...)». Foretaket har forklart at det kun er borettslagets strømkostnader som er inkludert i felleskostnadene, og at boligeier må tegne egen strømvavtale for strøm til eget personlig bruk.

Sekretariatet tolker «strøm» slik at det – ut fra konteksten og en alminnelig språklig forståelse av avtalen – referer til borettslagets strømkostnader, og ikke strømkostnader knyttet til den enkelte boenhet. Strøm er listet opp sammen med øvrige kostnader som er knyttet til borettslagets drift som sådan, og slik opplysningen er gitt, kan vi vanskelig se at opplysningen kan forstås som at felleskostnadene skulle ha inkludert kostnader til å finansiere kjøpers eget forbruk. Sekretariatet er av den oppfatning at noe annet ville vært en svært uvanlig løsning, og vi tilføyer for ordens skyld at vi heller ikke se at det er benyttet som et salgsfremmende moment ellers i salgsoppgaven. Vi kan følgelig ikke se at det følger av kjøpsavtalen at felleskostnadene også skal dekke kostnadene til kjøpers personlige strømforbruk i boligen.

Videre bemerker vi kort at faste oppgjør og betalinger som inngår i betingelsene og forutsetningene for kjøper av bolig, etter vår oppfatning, er opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få.

Vi fremhever derfor at månedlige felleskostnader på kr 3 676 er riktig opplyst, og at opplysningen om selgers eget årlige strømforbruk på 5 305 kWh naturligvis må forstås som et anslag på forventet strømforbruk for potensielle kjøpere. Formuleringene om at felleskostnadene blant annet «inkluderer [...] brensel og strøm», knytter seg for øvrig dessuten til de øvrige kostnadene som naturligvis ikke er kostnader knyttet til den enkelte boenhet, slik som forretningsførsel, vedlikehold og revisjon. I tillegg nevner vi at kjøper selv tegnet egen strømvavtale ved overtakelse.

At kjøper selv dekker eget strømforbruk, er en helt alminnelig ordning, og sekretariatet kan etter dette hverken se at forholdet utgjør et avvik fra avtalen eller at det foreligger en objektivt sett uriktig opplysning.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen, da denne er dekkende også for nemndas syn. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsavmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).