

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-457

24.4.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – vedlikeholdsarbeider i sameiet – økte kostnader – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En selveierleilighet fra 1983 ble solgt for kr 7,95 mill. ved kjøpekontrakt signert mai/juni 2023. I salgsprospektet var andel fellesgjeld oppgitt å være kr 0, og felleskostnader oppgitt å være kr 3 255 pr. måned. Det fremkom opplysninger om at styret diskuterte å utføre større vedlikehold, men at ingenting var besluttet enda. Det var opplyst at prisen var stipulert til kr 200 000 – kr 700 000 per enhet, men at det kun var anslåtte tall og at omfanget var avhengig av mange faktorer. I selgers egenerklæring var det videre gitt opplysninger om mulighet for el-billader på leilighetens parkeringsplass. Etter overtakelse reklamerte kjøper over flere forhold, herunder økning av fellesgjeld/felleskostnader, utgifter til fremtidig vedlikehold, el-billader og dørlås. Kjøper anførte bl.a. at vedlikeholdskostnadene var upåregnelige sett hen til kostnadenes størrelse og opplysningene gitt ved salget, og at kjøper måtte dekke kostnadene med egne midler. I tillegg skulle selger og megler ha informert om oppdatert kunnskap om kostnadenes størrelse før avtaleinngåelse. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst om en potensiell økning av felleskostnader/fellesgjeld før salget. Opplysningene i salgsdokumentene kunne ikke tas til inntekt for at økningens størrelse var sikker. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 591 210, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av økning av fellesgjeld/felleskostnader, utgifter til fremtidig vedlikehold, el-billader og dørlås, jf. avhl. §§ 3-2 første ledd, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en selveierleilighet i Trøndelag oppført i 1983.

Leiligheten ble forsøkt solgt våren/sommeren 2022, og lagt ut for salg igjen våren 2023.

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

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.20

Andel fellesformue: kr. 42 350,- pr. 31.12.20

(...)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 255,- pr. mnd.

(...)

BESKRIVELSE

(...) En rødmalt ytterdør med elektronisk kodelås fører inn i entreen. (...)

(...)

PARKERING

Det er parkering i felles garasjeanlegg. Det medfølger én plass hvor det er lagt opp til lading for elbil (ladeboks ikke montert). Øvrig parkering skjer på felleseiendommen og etter områdets gjeldende bestemmelser.

(...)

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 255,- pr.mnd.

Kollektiv avtale med Telenor, løpende vedlikehold, elektroniske fellesavtaler, forsikring, drift- og serviceavtaler.

Herav:

Felleskostnad driftsdel 2 756,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler 499,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

(...)

DIVERSE

(...) Iflg. styret er det per dags dato ikke fattet noe vedtak for større vedlikehold, rehabilitering eller inansiering. Oppgradering av vinduer mm. har vært diskutert generalforsamling i flere år.

Styret hyret inn entreprenør T for å lage en priskalkyle basert på vedlikeholdsplanen og undersøke mulig finansiering. Styret har mottatt dette og skal presentere resultatet ved neste generalforsamling i år for å diskutere hva vi evt. skal gjøre videre (generalforsamling avholdes i begynnelsen av mai, med mindre den blir utsatt). Det er altså ikke besluttet noe per dags dato. I følge styret er kostnaden på vedlikeholdet stipulert av entreprenør T, og ligger mellom 200.000,- 700.000 kr per enhet alt etter omfang. Dette er kun anslåtte tall og vil påvirkes av mange 39 faktorer. (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2020, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om det var ladeanlegg/ladeboks for el-bil hadde selger krysset «ja» og skrevet:

Det er lagt opp til lading for el-bil på leilighetens parkeringsplass, men ikke installert ladeboks av oss.

På spørsmål om kjennskap til forhold ved eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, hadde selger krysset «ja» og skrevet:

Sameiet skal pusses opp utvendig. Dato for igansettelse, arbeidets omfang er ikke bestemt enda

Boligen ble solgt for kr 7,95 mill. ved kjøpekontrakt signert mai/juni 2023, og overtatt av kjøper den 1.9.23.

Kjøper flyttet inn i leiligheten i begynnelsen av desember. Den 4.12.23 reklamerte kjøper på diverse feil og mangler, herunder økning av fellesgjeld/felleskostnader, utgifter til fremtidige vedlikehold, el-billader og dørlås.

Ifølge kjøper hadde selger under visningen svart bekreftende på at det var mulig å etablere Tesla-lader i garasjeplassen. Styrelederen har i ettertid informert om at det bare er mulig å velge Easee-lader. Etablering av Easee-lader kostet kr 7 899 inkl. mva. Selger har i en uttalelse datert 20.10.24 forklart at de ikke kunne erindre å ha snakket om dette temaet med kjøper. Megleren har i en uttalelse datert 6.6.25 forklart at forholdet var helt nytt og ukjent for ham, og ifølge foretaket har selger bestridt å ha gitt slike opplysninger.

Kjøper har også forklart at det ikke er mulig å bytte koden på dørlåsen. Selger hadde ikke bruksanvisning til kodelåsen, og masterkoden fra bruksanvisningen på nettet fungerte ikke. Innkjøpspris på ny kodelås er kr 5 699 inkl. mva., og montering skal koste kr 1 798 inkl. mva. Selger har i en uttalelse datert 20.10.24 forklart at de selv ikke hadde forsøkt å endre koden på ytterdøren. Foretaket har bemerket at forholdet ikke er tilstrekkelig dokumentert.

Kjøper har vist til at sameierne hadde fått oversendt oppdaterte priser etter anbudskonkurranse og forhandlingsmøter som tilsa at kostnader ved utvendige rehabiliteringsarbeider var anslått til kr 1 125 000 per seksjon. Oppdaterte priser etter anbudskonkurranse var datert 17.4.23, mens oppdaterte priser etter forhandlingsmøter var datert 29.5.23 – fire dager etter budaksept den 25.5.23. Selger har i en uttalelse datert 20.10.24 forklart at de ikke er kjent med beslutninger vedtatt av styret etter salget. I foretakets klagesvar er det presisert at selger heller ikke var kjent med oppdaterte priser etter anbudsrunder datert 17.4.23. Ifølge kjøper spurte de megler og selger om forventede rehabiliteringskostnader ved et par anledninger før kjøpet.

Arbeidene ble gjennomført, og kostet totalt kr 1 100 823 for kjøpers seksjon. Dette var kr 400 823 mer enn det høyeste estimatet i salgsprospektet på kr 700 000.

Kjøper har vist til at de oppdaterte prisene etter forhandlingsmøter også skisserte utgifter til fremtidig vedlikehold av takutstikk, rørsystem og garasje på kr 175 000 for kjøpers seksjon.

Det ble sendt påkrav til foretaket, som avslo kravet.

Partene har lagt frem flere uttalelser og påstander om omstendighetene før salget. I to uttalelser datert 6.6.25 og 10.6.25 skrev megleren via en kollega at:

(...) «Som nevnt tidligere, var forhandlingene i denne saken langvarige nettopp fordi kjøperne ønsket å avklare forhold som vaskerommet og fellesgjeldens omfang. Kjøperne var fullt informert om disse forholdene ved budaksept, og det var også grunnen til at de fikk gjennomslag for prisavslag. Det ble tydelig kommunisert at de ikke kunne påregne ytterligere kompensasjon for kontakt med styret eller eventuelle fremtidige tiltak.»

Når det gjelder informasjonen om antatt fremtidig vedlikehold, så har vi fått disse opplysningene fra det tidligere salget. Dokumentene som vi innhentet fra forretningsfører ga ikke detaljer rundt vedlikeholdsprosjektet, kun at de skal sette opp et møte om vedlikeholdsprosjektet. Vedlikeholdsarbeidet har vært et kjent tema i sameiet over lengre tid, men på tidspunktet salgsoppgaven ble utarbeidet, forelå det ingen oppdaterte opplysninger. I vedlegget som fulgte din epost, fremgår det at sameierne ble informert om nye priser etter en anbudsrunde datert 17.04.2023, samt ytterligere prisoppdateringer 29.05.2023. Disse dokumentene ble aldri oversendt til oss, og vi har heller ikke blitt gjort kjent med dem.

Megler har også informert om at kjøper, i forkant av budgivning, tok initiativ til dialog med styreleder i sameiet for å innhente mer informasjon om vedlikeholdsprosjektet. Dersom det er behov for avklaringer, anbefales det at dere tar kontakt direkte med styret for å bekrefte dette. (...)

(...)

På tidspunktet for visningen var det allerede etablert kontakt med styret.

Første bud ble lagt inn fredag 28.04.2023, og forhandlingene pågikk i over én måned.

Årsaken til at forhandlingene trakk ut i tid, var at interessenten deltok på en ny visning og gjennomførte grundige undersøkelser av forholdene ved eiendommen.

Kjøperne var fullt informert om situasjonen, noe styret (...) kan bekrefte.

Foretaket har vist til disse uttalelsene og påpekt at kjøper hadde hatt en langvarig dialog med styret om vedlikeholdsarbeidene. Foretaket har også bemerket at kjøper hadde brukt usikkerheten knyttet til vedlikeholdsarbeidene som argument for å presse ned prisen på boligen, og at budrunden derfor hadde vart i en hel måned.

Kjøper har påpekt at det ble publisert en fremdriftsplan for garasjene i 2021. Kjøper har også avvist meglerens påstand om at de hadde kontaktet styret. Kjøper har vist til SMS-korrespondanse med megleren datert 27.4.23 og bemerket at kjøper og megler hadde blitt enige om at megleren skulle forhøre seg med styret.

Foretaket har senere vist til at megleren igjen – denne gangen per telefon – hadde bekreftet at kjøper tok kontakt med styret i flere omganger. Det ble vist til at SMS-korrespondansen med megleren datert 27.4.23 også bekreftet at kjøper var kjent med økningen i fellesgjeld/felleskostnader.

Foretaket ettersendte SMS-korrespondanse mellom kjøper og megleren den 28.4.23, hvor kjøper skrev at det var lagt inn bud under takst «da det er en god del vedlikehold som må utføres og en større usikkerhet på kostnad frem i tid på vindu og bordkledning».

Kjøper har vist til en uttalelse fra styrelederen, som skrev at første gang kjøper og styreleder hadde vært i kontakt var like etter overtakelsen – den 4. og 5. september 2023.

Kjøper har lagt frem en uttalelse fra styreleder i sameiet som ble sendt ut i selgers eiertid. Styreleder opplyser om resultatet fra anbudskonkurransen og opplyser om et digitalt beboermøte om vedlikehold.

I tillegg har kjøper lagt frem et skademeldingsskjema fra november 2023, og opplyst at kjøper i forkant av dette sendte reklamasjon til megler.

Kjøper har anført at det ble reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det er vist til at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om forventede utgifter til rehabiliteringsprosjektet – både når det gjelder utgifter knyttet til vinduer og kledning, og når det gjelder utgifter knyttet til antatt fremtidig vedlikehold av takutstikk, rørsystem og garasje. Selger satt på oppdaterte kostnader, og estimatet i salgsprospektet var misvisende. Megleren skulle ha endret salgsprospektet etter salgsforsøket i 2022, men gjorde ikke dette. Det er ikke tale om en økning i felleskostnader, men kjøper har måttet dekke kostnaden direkte med egne midler. Det ble også gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om kodelåsen og el-billaderen. Forholdene var uansett upåregnelige for kjøper, og reklamasjonen var rettidig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på totalt kr 591 210, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav sendt den 18.3.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdene ble påreklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det uansett ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det er vist til at kjøper ble kjent med forholdene omtrent ved overtakelsen den 1.9.23, og til at det ikke ble reklamert før den 4.12.23. Selger kunne ikke vite om prisoppdateringen av 29.5.23, for denne kom først etter avtaleinngåelsen (budaksept). Selger var heller ikke kjent med prisoppdateringen av 17.4.23, og det er ikke avklart når denne prisoppdateringen ble sendt ut til beboerne. Når megleren benyttet eldre opplysninger, var det fordi det ikke hadde skjedd noen oppdateringer. Det hadde blitt opplyst om rehabiliteringsarbeidene, og disse opplysningene var kjøper kjent med. Det er dokumentert at kjøper aktivt brukte opplysningene til å presse ned prisen på boligen. Det var først etter avtaleinngåelsen at det ble bestemt hva som skulle gjøres, og utgiftene oversteg ikke det som var påregnelig, eller det kjøper hadde tatt høyde for. Selger og megler har ellers avvist at det ble gitt opplysninger om mulighet for å etablere Tesla-lader, og selger var ikke kjent med forhold vedrørende kodelåsen, som heller ikke er tilfredsstillende dokumentert av kjøper. En

eventuell opplysningssvikt knyttet til deler av sakens forhold ville uansett ikke ha virket inn på kjøpet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Når det gjaldt rehabiliteringsarbeidene i sameiet kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet la særlig vekt på at det var kommunisert en såpass stor usikkerhet tilknyttet arbeidet og kostnadene at kjøper måtte være forberedt på at kostnadene kunne overstige estimatet. Vedrørende laderen kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel, og viste til at kravet ikke var tilstrekkelig dokumentert. Hva gjaldt kodelåsen, tok sekretariatet ikke stilling til mangelsspørsmålet da utbedringskostnadene uansett ikke ville overstige kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det verken forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd eller etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for rehabiliteringsarbeidene. Sekretariatet la særlig vekt på at det var kommunisert en betydelig og konkret usikkerhet tilknyttet arbeidene/kostnadene, og at kjøper derfor måtte være forberedt på at kostnadene kunne overstige estimatet. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Det fremkommer ikke noe nytt i nemndsansmodning som stiller mangelsvurderingen i noe annet lys.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel for el-lader eller kodelås. Også på dette punktet vises det til sekretariatets begrunnelse, som tiltres fullt ut.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).