

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-58

23.1.2026

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Økte felleskostnader – vedlikehold i sameiet – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

En leilighet i en bygning fra 1936 ble solgt for kr 8,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.11.23. I salgsprospektet var det opplyst om planlagt vedlikehold i sameiet, som bl.a. omfattet utskifting av vann- og soilrør. Det var kryssset av «Nei» på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag som kunne medføre økte felleskostnader/-gjeld. I tilstandsrapporten var avløpsrør gitt TG 2, mens baderommet hadde fått TG 1 og TG 2. Etter overtakelsen ble kjøper innkalt til årsmøte i sameiet. Her ble kjøper kjent med en rapport som redegjorde for et større moderniseringsbehov for røranlegg og bad. Kjøper anførte at økningen i felleskostnader som følge av vedlikeholdsarbeidene var upåregnelig, samt at selger som hadde sittet i styret hadde underkommunisert forholdet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst om planlagt vedlikehold i salgsprospektet. Nemndas flertall kom til at selger ga mangelfulle opplysninger, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 713 836, krav om erstatning for bokostnader kr 60 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av økte fellesutgifter, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendringen i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en eierseksjonsleilighet oppført i 1936.

I salgsprospektet, sist endret 10.11.23, ble det bl.a. opplyst om følgende:

Tilbaketrukket 3r m/sydvestvendt balkong og peis - Vender m/rolig blindvei og bakgård - Parkering e/liste - Fyring inkl.

Under punktet «planlagt vedlikehold» i salgsoppgaven, fremgikk også følgende:

Rehabilitering av bunnledning gjennom bakgård. Rehabilitering eller utskiftning av vertikale soilrør og vannrør. Styret kommer trolig til å anbefale utskiftning av både vertikale vann- og soilrør ettersom begge ligger enkelt tilgjengelig i leilighetene. Sameiets soilrør nærmer seg slutten av levetiden. Kamerainspeksjon er foretatt. Styret har innhentet rapport fra takstfirma S. Bunnledningen, den delen som ikke er rehabilitert tidligere, må nok snart utbedres. Status på øvrige vertikale stammer vil bli avdekket når rapporten foreligger.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016, og hadde bodd i boligen i 7 år og 2 måneder. På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak som kunne medføre økte felleskostnader/fellesgjeld, har selger svart «Nei». På spørsmål om kjennskap til feil eller utførte arbeid på bad/våtrom, har selger svart «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad», og opplyst at det var lagt inn erstatning av «silikonfug og fug mellom fliser». På spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid/kontroll på vann/avløp, har selger svart «Nei».

I tilstandsrapporten ble avløpsrør vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Det ble opplyst at rørene var av støpejern og at det ikke var gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. I tillegg ble det opplyst at avløpsrørene hadde nådd en alder som medførte økt risiko for skader/følgeskader. Fra rapporten hitsettes også:

Oppsummering av avløpsrør

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

ØKT RISIKO FOR SKADER

Delvis: Avløpsrørene har utløpt mer enn 50% av forventet levetid.

Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Baderommet ble opplyst pusset opp i 2014 i regi av tidligere eier. Våtrommets overflater ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst at gulvet tilfredsstilte dagens krav om fall mot sluk. Membran og tettesjikt ble vurdert til TG 1, og sanitærutstyr ble vurdert til TG 2.

Boligen ble solgt for kr 8,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.11.23, og overtatt av kjøper den 10.2.24.

To måneder etter overtakelse, den 10.4.24, ble kjøper kalt inn til årsmøte i regi av sameiet. I den forbindelse ble kjøper kjent med innholdet i en rapport fra takstfirma S. Kjøper hadde ikke fått presentert innholdet i rapporten før salget. Kjøper har fremlagt dokumentasjon på at det var iverksatt en prosess i styret før salget.

Det ble bl.a. fremlagt e-post fra takstfirma S datert 2.8.23 til styret, samt vedlagt tilstandsrapport for vann og avløpsrør:

Når det gjelder de 3 leilighetene som ikke har skiftet originalt sluk, så har jeg anbefalt i rapport å oppfordre til at eiere rehabiliterer og skifter sluk snarlig.

I disse tilfellene anbefales det at sameiet tilbyr ved oppfordring å dekke kostnad for levering og montering av nytt sluk da det i utgangspunktet er sameiets utskiftningsplikt. Forutsatt at den enkelte eier står for søknad til plan og bygningsetaten, samt er ansvarlig for gjennomføring iht gjeldende forskrifter.

Dette er ikke medtatt i rapport da det ofte medfører misnøye fra eiere som nylig eller tidligere har tatt denne kostnaden selv.

Rapporten var også datert 2.8.23. Felles avløpsrør ble opplyst å ha tydelige tegn på aldersslitasje, samt at originale avløpsrør og originale sluk hadde passert antatt levetid. Det ble gitt et estimat for utskiftning, rørrehabilitering mv. Sameiet ble informert om at det måtte regnes med et økende antall skader relatert til avløp og vannrør i årene fremover. I rapporten ble det gitt en detaljert vurdering av vannrør og avløpsrør, og det ble anbefalt felles utskiftning av samtlige rør fra innvendig hovedstoppekran og bunnledning i kjeller, frem til og med øverste leilighet og lufting over tak. I tillegg måtte originale sluk skiftes av den enkelte eier eller sameiet. Det ble gitt et kostnadsestimat for utbedringsarbeidene.

I e-post av 3.8.23 fra styret til takstfirma S, svarte styreleder at det ville bli tatt en intern gjennomgang først, men at det sikkert ville bli behov for oppklaring senere.

Kjøper har også fremlagt e-postkorrespondanse mellom en annen beboer i sameiet og sameiets styre i tidsrommet 16.8.23 til 2.2.25. Beboeren rettet sterk kritikk mot styrets behandling av saken og oppga bl.a. at det ble gitt dårlig informasjon om prosessen rundt rehabilitering/utskiftning av rør. Styreleder informerte bl.a. i e-post den 20.11.23 om at ferdig rapport fra takstfirma S ikke var mottatt, og at første versjon hadde feil, samt at de bare kunne utlevere en rapport som takstfirma S godkjente at ble delt.

Det ble fremlagt e-post fra selger og tidligere styreleder datert 23.8.23 hvor styret forklarte til en annen beboer i sameiet at de hadde mottatt rapporten, men at den enda ikke var tatt opp til diskusjon i styret. Selger var styremedlem i en periode mens diskusjonene om rørrehabilitering pågikk.

Den 19.12.23, ca. 4 uker etter kontraktssignering, ble rapporten fra takstfirma S sendt ut til beboerne.

Årsmøte ble avholdt 17.4.24, og den 14.8.24 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling. Flertallet av beboerne stemte for et forslag som innebar felles utskiftning av vertikale stammer for soil- og vannrør (alternativ B). I perioden januar 2024 til mars 2025 ble det gjennomført et forprosjekt i forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsrør med tilhørende våtrom.

Ifølge kjøper var det to beboere som i perioden etter at rapporten ble publisert i sameiet, forsøkte å selge leilighetene sine. I salgsoppgavene ble det gitt informasjon om rapportens innhold, samt foreløpige kostnadsestimer. Tilstandsrapporten fra takstfirma S var også lagt ved. Kjøper har også innhentet en uttalelse fra selgeren av en av enhetene datert 9.2.25, hvor naboen uttalte at de opplevde vansker med å få solgt boligen.

Den 18.3.25 ble det avholdt nytt ekstraordinært årsmøte der representantene fra prosjektet deltok. De forklarte at andre løsninger enn felles nullstilling av anlegget ville være uforsvarlig grunnet risiko for vannskader og fravær av forsikring grunnet rørenes tilstand. Styret opphevet da generalforsamlingens vedtak av 14.8.24, og vedtok forslaget om et felles oppgraderingsprosjekt, alternativ A:

Individuell utskiftning av vann- og soilrør innen 2034

1: Seksjonseiere som ikke deltar i felles rørrehabilitering vedtatt i 2024, plikter å rehabilitere badet sitt og tilknyttede vann- og soilrør senest innen 2034.(...)

VEDTAK: Det ble votert over alternativ A. Dette ble enstemmig vedtatt, alle stemte for.

Det ble fremlagt en fremdriftsplan for rør- og våtromsprosjektet, og en finansieringsplan.

Kjøper rekvirerte megler N for en vurdering av forholdets betydning for boligens verdi. I e-post datert 4.6.25 fastslo megleren at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og det ble anslått en verdiforringelse på kr 500 000 til 600 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ikke ble gitt informasjon om et større behov for moderniseringer av sameiets røropplegg og bad ved salget, til tross for at selger satt med detaljert informasjon om forventede kostnader og tilstand på rør. Kjøper ble forespeilet en relativt oppgradert leilighet, og et bad fra 2014 hvor kun mindre avvik ble avdekket. Videre ble kjøper forespeilet avløpsrør som hadde utløpt 50 % av sin forventede levetid. Kjøper hadde ingen grunn til å påregne kostnadskrevende og inngripende tiltak for å utbedre forholdet. Rapportens innhold og faktiske betydning for leiligheten ble ikke formidlet til kjøper forut for salget. Selger var styreleder, og hadde inngående kunnskap om forholdet. Ved å krysse av «nei» på det relevante spørsmålet i egenerklæringsskjemaet ga selger uriktige opplysninger mot bedre viten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på samlet kr 713 836, samt krav om erstatning for bokostnader på kr 60 000, jf. avhl. § 4-14. I tillegg har kjøper krevd forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Foretaket har særlig vist til at kjøper ikke kunne gjøre gjeldende som mangel forhold som var kjent for kjøper ved salget, jf. avhl. § 3-10. Ved salget ble det opplyst at styret i sameiet trolig ville anbefale utskiftning av vann- og soilrør grunnet levetidsbetraktninger, og at styret hadde innhentet rapport fra takstfirma S. Vann- og avløpsledninger ble vurdert til TG 2, og det ble anbefalt utbedringer av disse. Kjøper kunne ikke utelukke at det ville påløpe kostnader til rehabilitering av vann- og avløpsrør. Innvirkningsvilkåret er ikke oppfylt, da månedlige felleskostnader ikke vil øke betydelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste bl.a. til at endelig rapport fra takstfirma S ikke forelå på tidspunktet for salget, og at selger hadde opplyst om planlagte vedlikeholdsarbeider i salgsoppgaven. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2, og la avgjørende vekt på at kjøper ble forespeilet at det ville bli gjennomført en større rørrehabilitering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysningssvikt om planlagte vedlikeholdsarbeider i sameiet. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Sekretariatet er etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. På tidspunktet da selger solgte boligen, forelå det ikke detaljerte og avklarte opplysninger om alternative løsninger for rørrehabiliteringen og hvordan planene ville påvirke den enkelte sameiers økonomi og rehabiliteringsplikt i egen bolig. Selv om selger, gjennom sitt verv i styret, hadde noe mer kunnskap om vedlikeholdsplanene, kan vi ikke se at informasjonen kjøper ble formidlet forutfor salget samlet sett er mangelfull eller uriktig. Slik saken er dokumentert, inneholdt rapporten fra takstfirma S datert 2.8.23 flere feil, og vi kan ikke se at ny rapport forelå før salget ble gjennomført. Både årsmøtet og generalforsamlingene ble gjennomført i etterkant av salget, og det var først på dette tidspunktet endelig rapport forelå. Se til sammenlikning FinKN 2021-373, som gir uttrykk for at selger nødvendigvis ikke har opplysningsplikt om usikre estimater.

Kjøper har i nemndsansmodningen opprettholdt at det foreligger mangel grunnet opplysningssvikt fra selgers side. Det er vist til at selger satt i styret, og hadde kunnskap om rørenes tilstand og at egenerklæringen var uriktig utfylt.

Nemnda har delt seg i et flertall og i et mindretall ved mangelsvurderingen.

Flertallet – Jakobsen og Sørli – bemerker:

Nemndas flertall anser spørsmålet om opplysningssvikt fra selger i denne saken som et grensetilfelle, men har etter en samlet vurdering kommet til at det foreligger underkommunikasjon av de forventede vedlikeholdsarbeidene. Flertallet viser særlig til at rapporten fra takstfirma S er omfattende og spesifikk, og dermed skiller seg fra mer «overfladiske» rapporter med usikre estimater som gjerne innhentes tidlig og når man ikke nødvendigvis har noen konkret plan ennå for hvilke utbedringsarbeider som skal prioriteres i et sameie. Rapporten fra takstfirma S har konkrete beskrivelser og estimater, og angir også en kostnadskrevende utskiftning av baderom. Den skulle derfor vært fremlagt eller presentert på en mer dekkende måte. Flertallet viser videre til at egenerklæringsskjemaet ikke bare etterspør vedtak, men også

forslag til vedtak. Selger satt i styret, og må ha vært godt kjent med rapporten. De opprinnelige feilene i rapporten var ikke spesielt betydningsfulle og skygget uansett ikke for hovedbudskapet om at et konkretisert vedlikeholdsprosjekt var på trappene. Etter en konkret helhetsvurdering har flertallet derfor kommet til, under noe tvil, at det foreligger opplysningssvikt fra selger etter avhl. § 3-7.

I lys av bl.a. omfanget av vedlikeholdsarbeidene, mener flertallet at innvirkningsvilkåret i bestemmelsen må anses oppfylt.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12, har flertallet funnet denne noe utfordrende. Kjøper har fremsatt krav om kr 773 836 inkl. mva. og er basert på kostnader i forbindelse med rørfornyelse og rehabilitering av bad. Det er også hensyntatt en kostnad til midlertidig bolig i prosjektperioden, samt vist til en meglervurdering om at rapporten har hatt en verdiforringende effekt på ca. kr 500-600 000.

Flertallet viser til at renoveringsarbeider normalt også øker verdien på en bolig. Det kan derfor ikke uten videre tas utgangspunkt i selve kostnaden når prisavslag på dette punktet skal beregnes. 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. I denne saken må det hensyntas at de forventede arbeidene får en viss betydning for eiendommens verdi og omsettelighet. Det vises her til det som er fremholdt om utfordringene med å selge andre leiligheter i sameiet. På den andre siden fikk kjøper den konkrete opplysningen som fremgikk av selve salgsoppgaven om vedlikeholdsplanene. Bygården er dessuten fra 1936 og har et naturlig vedlikeholdsbehov. Avløpsrørene var i tilstandsrapporten gitt TG 2, og det ble opplyst om at de hadde utløpt mer enn 50 % av forventet levetid. De privatøkonomiske konsekvensene er i mindre grad belyst i saken. Flertallet ser det likevel slik at utgifter til midlertidig bolig i forbindelse med baderomsarbeidene vil være en erstatningspost som må anses å ligge innenfor selgers kontrollssfære, jf. avhl. § 4-14. Det må antagelig legges til grunn at kjøper må flytte ut av leiligheten i 3-4 uker den dagen badet tas. Flertallet finner at kostnaden til dette kan inngå i prisavslaget. Etter en skjønnsmessig vurdering har flertallet derfor kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000.

Renter er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Skogvold – bemerkter:

Mindretallet har kommet til et annet resultat enn flertallet, herunder at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-2.

Det vises her særlig til salgsoppgaven, punktet «Planlagt vedlikehold», hvor det fremgikk:

Rehabilitering eller utskiftning av vertikale soilrør og vannrør. Styret kommer trolig til å anbefale utskiftning av både vertikale vann- og soilrør ettersom begge ligger enkelt tilgjengelig i leilighetene. Sameiets soilrør nærmer seg slutten av levetiden. Kamerainspeksjon er foretatt. Styret har innhentet rapport fra (takstfirma S).

Opplysningene gir etter mindretallets oppfatning en klar indikasjon på at det ville påløpe kostnader til utbedring av rørene i fremtiden. Dette fremgikk også av opplysningene i tilstandsrapporten. Takstmannen hadde svart «Nei» på spørsmål om det var gjennomført arbeider på avløpsrør etter byggeår (1936), samt svart bekreftende på spørsmål om avløpsrør hadde nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Basert på informasjonsbildet i forkant av

kjøpet, måtte kjøper påregne at det ville påløpe kostnader til rehabilitering eller utskiftning i nær fremtid.

Slik saken er opplyst synes situasjonen på tidspunktet for budaksept å samsvare med opplysningene som ble gitt under punktet «Planlagt vedlikehold». Rapporten som styret hadde mottatt fra takstfirma S listet riktignok opp 4 ulike alternativer, og selger kunne med fordel ha informert om at rapporten for eksempel kunne fås ved å kontakte megler. Rapportens konklusjon og anbefaling var imidlertid rørfornyning i form av utskiftning av originale rør, hvor det fremgikk «Som følge av at originale vann og avløpsstammer ligger utenfor våtrom, og derfor ikke medfører full rehabilitering av bad ved en eventuell utskiftning, vil det ikke være noen kostnadsmessig besparelse å kun rørfornye/strømpelegge avløpsrør». Estimater for komplett utskiftning av originale rør var i rapporten opplyst å beløpe seg til kr 36 250 eks. mva. pr. leilighet.

Mindretallet kan, slik saken er opplyst, ikke se at det foreligger underkommunikasjon av de forventede vedlikeholdsarbeidene på tidspunktet for budaksept.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).