

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-595

29.5.2026

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

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

Uriktige opplysninger om fellesutgifter – motstridende opplysninger – balkongstørrelse – synlig forhold? – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-8 og 3-10.

En leilighet fra 2007 ble solgt for kr 6,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.2.24. Det ble både i Finn-annonsen og i salgsprospektet fremhevet at leiligheten hadde egen balkong. Det var også inntatt bilde i prospektet av en balkong med en stol og opplyst at «balkong måler ca. 3 kvm og vender mot vest». Flere steder i prospektet ble de månedlige fellesutgiftene oppgitt til kr 3 254, og det ble bl.a. opplyst at fellesutgiftene ble fakturert kvartalsvis og utgjorde totalt kr 13 015 pr. kvartal, hvorav kr 12 571 til felleskostnader bolig og kr 444 til vedlikehold. Selger ba ved overtakelsen kjøper om å betale fellesutgiftene for mars på kr 4 338. Kjøper reagerte på beløpets størrelse, og både selger og megler erkjente at oppgitte månedlige fellesutgifter på kr 3 254 i prospektet var uriktig. Beløpet som var angitt per kvartal var imidlertid korrekt. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at balkongen var vesentlig smalere enn avbildet i prospektet, og at balkongen som var avbildet (med stol) var naboens balkong. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om månedlige fellesutgifter og balkongens størrelse, og bestred at kjøper kjente eller måtte kjenne til at fellesutgiftene utgjorde et høyere beløp. Boligen var i alle tilfeller ikke i tråd med kjøpers forventning. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at tross avviket mellom opplyste månedlige utgifter og de kvartalsvise betalingene, var kjøper gjort kjent med det riktige kvartalsvise beløpet og hvordan kostnadene var fordelt. Det var heller ikke gitt konkrete opplysninger om balkongens størrelse i prospektet som avvek fra faktisk størrelse, og balkongens størrelse var synlig for kjøper. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000 og erstatning kr 108 628.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om fellesutgifter og balkongstørrelse, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Østlandet, i et bygg oppført i 2007.

Kjøper har opplyst at de i forkant av avtaleinngåelsen var på visning og besiktiget eiendommen, samt at de i den forbindelse gjorde seg kjent med salgsdokumentene herunder salgsoppgave, egenerklæringsskjema og tilstandsrapport.

I prospektet var det inntatt et bilde tatt fra boligens balkong i retning mot naboens balkong, med følgende bildetekst:

Leilighetens balkong måler ca. 3 kvm. og vender mot vest.

Videre ble det gitt følgende opplysninger i salgsprospektet:

Attraktiv og sjønær 3-roms selveierleilighet med effektiv planløsning, balkong og heis, Varmtvann og fyring inkl.

(...)

I tillegg til å kunne benytte sameiets takterrasse i 10. etasje, har leiligheten egen balkong i 5. etasje.

(...)

Sommerstid oppleves balkongen som en fin forlengelse av leiligheten med store vindusflater og skyvedør.

(...)

Leiligheten er i 5. etasje med heisadkomst og har en god, arealeffektiv planløsning.

(...)

Boligen har en hyggelig, vestvendt balkong med adkomst fra stue og kjøkken i åpen løsning.

(...)

Økonomi

(...)

Andre faste løpende kostnader

Kr 3 254,- pr. mnd. Fellesutgifter som inkluderer: Fyring og varmtvann, kabel-tv og internett, generelt vedlikehold og drift, forretningsførsel, kommunale avgifter m.m.

Fellesutgiftene faktureres kvartalsvis og utgjør da totalt kr 13.015,- pr. kvartal.

Fordeling

Felleskostnader bolig kr 12 571,-

Vedlikehold kr 444,-

Ytterligere fordeling foreligger ikke fra forretningsfører.

Som felleskostnader for sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på [stedsnavn]. Dette iht. sameiets vedtekter jf. opprinnelig kjøpekontrakt.

I Finn-annonsen var det opplyst om «Felleskost/mnd.» på kr 3 254.

I tilstandsrapporten ble bl.a. følgende opplyst:

TG 1 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til "smal" balkong er utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk av glass. Størrelse ca. 3 m². Adgang til felles takterrasse i 10 etasje.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2017, og hadde bodd der i to år, herunder de siste 12 månedene. På spørsmål 26, om kjennskap til «vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld», svarte selger «nei».

Boligen ble solgt for kr 6,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.2.24, og overtatt av kjøper den 1.3.24. I kjøpekontrakten opplyses bl.a. følgende på side 2:

Fellesgjelden betjenes gjennom betaling av eierseksjonens forholdsmessige del av felleskostnadene, som per 31.12.2023 utgjør á konto kr. 3254,- pr. måned.

Ved overtakelsen ba selger om at kjøper betalte fellesutgiftene for mars måned på kr 4 338, via Vipps. Ifølge kjøper hadde de reagert på at beløpet var høyere enn det som ble oppgitt i salgsoppgaven, kjøpekontrakten og Finn-annonsen, og opplyser at både selger og megler hadde erkjent at informasjonen om månedlige fellesutgifter på kr 3 254, slik det fremkom i salgsoppgaven, var uriktig. Kjøper har fremlagt følgende e-post fra megleren datert 1.3.24:

Viser til dagens overtakelse av leiligheten i [adresse].

For ordens skyld avregnes normalt fellesutgifter mellom partene direkte på overtakelsen, og det er fint om dette ordnes fortløpende nå i etterkant. Vi oppfordrer til å ta ev. dialog rundt feilberegning månedlig beløp med boligkjøperforsikringen. Til info er det faktiske kvartalsvise beløpet som faktureres opplyst om i salgsoppgaven.

Kjøper har påpekt at et kvartal består av tre måneder, og at den månedlige fellesutgiften av kr 13 015 derfor utgjør kr 4 338, ikke kr 3 254 som oppgitt ved salget.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper også at balkongsonen som tilhørte deres leilighet var vesentlig smalere enn den som var avbildet i salgsoppgaven. Ifølge kjøper er det ikke mulig å stå på vanlig måte i deres balkongssone, og ingen muligheter for å oppbevare en stol i dette området. Ifølge kjøper fikk de etter overtakelsen vite at balkongen som var avbildet i salgsoppgaven tilhørte naboileiligheten. Kjøper har fremlagt bilder av balkongen.

Kjøper reklamerte over begge forhold den 13.3.24.

Kjøper innhentet en udatert verdivurdering av balkongen, fra eiendomsmegler T:

Vurderingen tilsier at balkongen ikke kan benyttes som en balkong. Det er mulig å lufte, samt stå på balkongen. Dog, vil det ikke være mulighet for å sette ut møbler der. Det stilles også spørsmål til om det er lovlig å ha møbler der i utgangspunktet. Balkongen fremstår som en brannbalkong med rømningsmuligheter videre inn i andre boliger. Det er andre boliger som benytter «sin del» av brannbalkongen som balkong med møbler, men her er det vesentlig dypere areal enn på aktuell del.

Det settes tvil til om dette kan kalles en balkong eller om det burde vært kvalifisert som en brannbalkong. I byggetegningene vises ingen betegnelse. Min vurdering er at dette i praksis er en brannbalkong og bør derfor omtales som en i alle salgspapirer og dokumentasjon. Ifølge salgsoppgaven er det en balkong. Dette virker å være uriktige opplysninger.

I tillegg er det avbildet en del av brannbalkongen som ikke «tilhører» boligen. Dette er en del som er vesentlig bredere og det er innredet med en stol. Bildet viser feil del og bildeteksten lyder «Leilighetens balkong måler ca. 3 kvm og vender mot vest». Dette betyr i utgangspunktet at en kjøper vil kunne oppfatte at balkongen har plass til møblering og at man kan bruke den for å sitte ute i kveldssolen.

Balkongen er vesentlig mindre eller ikke til stede i det hele tatt. Dette innebærer et vesentlig verditap på boligen. Boliger med balkong går vesentlig høyere i pris enn uten. [Stedsnavn] er ett attraktivt nabolag med spesielt høy kvadratmeterpris. Dette vil boligen ha også uten balkong, men den vil miste vesentlig verdi.

Konklusjon: Boligen har et verditap på ca. 300.000,-

Kjøper har fremlagt en utregning av et fremtidig økonomisk tap på kr 104 628, som følge av at fellesutgiftene var høyere enn opplyst.

I e-post til kjøper datert 3.12.24 opplyste foretaket bl.a. at «Selger har opplyst til oss at kjøperne var på visning. På visningen må kjøperne ha sett størrelsen på balkongen».

Foretaket har vist til at plantegningen vedlagt salgsoppgaven på side 48, viser at balkongen er 0,60 meter bred på det bredeste, og at den går i bue inn mot leiligheten, slik at den er smalere på midten enn på kantene. Foretaket har også vist til at det på side 55 i salgsoppgaven er opplyst at balkongarealet er 3 kvm.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det er gitt en uriktig opplysning om både felleskostnader og balkong. Månedlige fellesutgifter ble oppgitt til kr 3 254, men viste seg å være kr 4 338, og balkongen er ikke bred nok til en stol, i motsetning til det som ble opplyst i salgsdokumentasjonen. Det er ikke rimelig å forvente at kjøper skulle kontrollere om de oppgitte månedlige og kvartalsvise kostnadene stemte overens. Eiendommen samsvarer heller ikke med det kjøper kunne forvente hva gjelder felleskostnader og balkong.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 300 000 for verditapet grunnet mangelen ved balkongen, erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 108 628 for økte månedlige merkostnader, samt kr 4 000 for advokatbistand (egenandel).

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-8, jf. § 3-10. Foretaket har i hovedsak vist til at tross avviket mellom de opplyste månedlige utgiftene og de kvartalsvise betalingene, er kjøper gjort kjent med hvilket beløp som skal betales, og at det kommer kostnader i tillegg i form av drift og vedlikehold. I alle tilfeller er det ikke upåregnelig at kostnadene viser seg å være kr 13 015, da dette ble opplyst om i salgsoppgaven. Det ble i salgsoppgaven ikke gitt konkrete opplysninger om balkongens størrelse, som avviker fra dens faktiske størrelse. Balkongens mål var synlig på leilighetens plantegning, og det fremgikk av tegningen at dette var en mindre balkong. Dette må også ha vært synlig for kjøper ved befaringen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel hverken etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-8 hva gjelder fellesutgifter. Sekretariatet mente bl.a. at det i salgsdokumentasjonen ble gitt tilstrekkelige opplysninger til at kjøper ikke kunne ha en forventning om at det oppgitte månedsbeløpet var riktig. Videre kom sekretariatet til at balkongens størrelse og at den ikke hadde plass til en stol måtte anses som åpenbart synlig, og noe kjøper etter en vanlig, aktsom besiktigelse på visningen burde ha oppdaget, jf. avhl. § 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-8 knyttet til opplysninger om fellesutgifter samt balkongens størrelse.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel knyttet til balkongen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I salgsprospektet ble leiligheten opplyst å ha «egen balkong», at balkongen «sommerstid oppleves som en fin forlengelse av leiligheten med store vindusflater og skyvedører», samt at «Boligen har en hyggelig, vestvendt balkong med adkomst fra stue og kjøkken (...)». I tillegg var det inntatt et bilde av balkongen hvor det var plassert en stol, og det ble opplyst at balkongen «måler ca. 3 kvm og vender mot vest». I lys av dette kunne kjøper forvente en balkong som hadde plass til en stol. Plantegningen av leiligheten som var inntatt i prospektet viste imidlertid at balkongen var buet, og at den i hver ende var 0,60 m, mens den var smalest på midten foran stue/kjøkken. Etter vårt syn tydet dette på at balkongen ut fra plantegningen neppe kunne ha plass til en stol.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at balkongen var så smal at den ikke hadde plass til en stol, og at bildet som var inntatt i prospektet viste naboens balkong. Foretaket har ikke bestridt at bildet i prospektet var av naboens balkong. Ut fra bilder kjøper har tatt etter overtakelsen, fremstår det som klart for sekretariatet at det ikke er plass til en stol på balkongen, og at den kun synes egnet for lufting.

Det er etter sekretariatets syn klanderverdig av megler å innta et bilde av naboens balkong i prospektet, især når denne balkongen synes å være større enn kjøpers balkong. Likevel vil vi bemerke at kjøper etter det opplyste var på visning og besiktiget eiendommen i forkant av avtaleinngåelsen.

Det følger av avhl. § 3-10 første ledd at kjøperen ikke kan gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av en tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i. Etter bestemmelsens andre ledd heter det at dersom kjøperen før avtalen ble inngått undersøkte eiendommen eller uten rimelig grunn har latt være å følge en oppfordring fra selger om undersøkning, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde ha blitt kjent med ved undersøkningen. (...)

I herværende sak må balkongens størrelse og at den ikke har plass til en stol, anses som åpenbart synlig. Dette er etter vårt syn noe kjøper etter en vanlig, aktsom besiktigelse på visningen burde ha oppdaget. Målene i plantegningen tilsier også at det ikke ville bli plass til en stol på balkongen. Sekretariatet har etter dette kommet til at kjøper ikke kan gjøre mangel gjeldende, jf. avhl. § 3-10 første og andre ledd.

I alle tilfeller kan vi ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-2. Selv om bildet av balkongen i prospektet viste seg å være uriktig, kan vi i lys av at forholdet var synlig på visning, i alle tilfeller ikke se at opplysningen ville vært egnet til å innvirke på avtalen, eller at forholdet utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-2.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets drøftelse. Nemnda er følgelig enig i at det var uheldig at bildet av naboens balkong, som er større enn balkongen i denne saken, ble inntatt i salgsprospektet uten at det klart ble presisert at det ikke var leilighetens balkong som var avbildet. Det er imidlertid ikke omtvistet at kjøper var på visning, og nemnda kan vanskelig se annet enn at den faktiske størrelsen på balkongen var åpenbart synlig på visningen. Balkongens bredde og lengde fremgikk også av plantegningen av leiligheten i salgsprospektet.

Nemnda er etter dette enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-8 på dette punktet.

Nemnda tar etter dette stilling til om det foreligger en mangel knyttet til opplysningene som ble gitt om fellesutgiftene. I sekretariatets drøftelse heter det om dette:

I salgsprospektet og i kjøpekontrakten ble månedlige fellesutgifter oppgitt til kr 3 254. Kjøper har opplyst at beløpet også fremgikk av Finn-annonsen, men annonsen er ikke fremlagt i saken, så dette er derfor vanskelig for sekretariatet å legge til grunn. I prospektet ble fellesutgiftene opplyst å inkludere «fyring og varmtvann, kabel-tv og internett, generelt vedlikehold og drift, forretningsførsel, kommunale avgifter m.m.» Det ble opplyst at fellesutgiftene «faktureres kvartalsvis», og at de da utgjør «totalt kr 13 015 per kvartal.» Videre ble fordelingen oppgitt til «Felleskostnader bolig kr 12 571,-, Vedlikehold kr 444,-.» Vi bemerker at beløpene til sammen utgjør kr 13 015.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet, synes partene enige om at kjøper ved overtakelsen ble bedt om å betale kr 4 338 for avregning av fellesutgiften direkte mellom partene, og at de er enige om at oppgitt månedsbeløp i salgsdokumentasjonen (kr 3 254) er uriktig, men at oppgitt kvartalsbeløp (kr 13 015) er riktig. Sekretariatet vil bemerke at månedsbeløpet (kr 3 254) tilsvarer kvartalsbeløpet (kr 13 015) fordelt over fire måneder – ikke over tre måneder, som er den riktige beregningen for et kvartal. Oppgitt og riktig månedsbeløp avvek følgelig med kr 1 084.

På kjøpstidspunktet var det dermed motstrid mellom oppgitt månedsbeløp og oppgitt totalt kvartalsbeløp. Slik vi ser det ble det i salgsdokumentasjonen gitt tilstrekkelige opplysninger til at kjøper ikke kunne ha en forventning om at det oppgitte månedsbeløpet var riktig. I motsatt fall måtte kjøper i tilfelle forvente at det ville tilkomme ytterligere utgifter til månedsbeløpet enn det som var spesifisert. Ettersom summen av den beløpsmessige fordelingen av felleskostnadene samsvarer med oppgitt kvartalsbeløp (kr 13 015), trekker dette i retning av at det ikke var grunn til å forvente at det ville tilkomme ytterligere fellesutgifter. Til dette kommer opplysningen om at fellesutgiftene betales kvartalsvis, altså ikke månedvis. Selv om oppgitt månedsbeløp er uriktig, skal kjøper altså ikke betale mer per kvartal enn det som var opplyst og kjent for kjøper på avtaletidspunktet. Etter en konkret helhetlig vurdering av opplysningene ved salget, har sekretariatet i denne saken kommet til at det ikke foreligger et avvik fra det avtalte eller fra hva kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

I alle tilfeller kan vi ikke se at opplysningen ville vært egnet til å virke inn på avtalen, da riktig oppgitt månedsbeløp uansett ville utgjort kr 13 015 i kvartalet, som opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-8.

I denne vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Skogvold – bemerker:

Flertallet er enig med sekretariatets konklusjon, og tiltrer begrunnelsen. Det bemerkes at Finn-annonsen er fremlagt for nemnda og av denne fremgår at de månedlige utgiftene feilaktig er oppgitt å være kr 3 254. Det er klart uheldig at månedsbeløpet som er oppgitt både i Finn-annonsen og salgsprospektet er feil. Samtidig er de kvartalsvise fellesutgiftene korrekt oppgitt i salgsprospektet, og det er i salgsprospektet gitt en oversiktlig oppstilling av hva fellesutgiftene omfatter og hvordan fordelingen mellom felleskostnader og vedlikeholdsutgifter er hvert kvartal:

Andre faste løpende kostnader

Kr 3 254,- pr. mnd.

Fellesutgifter som inkluderer: Fyring og varmtvann, kabel-tv og internett, generelt vedlikehold og drift, forretningsførsel, kommunale avgifter m.m.

Fellesutgiftene faktureres kvartalsvis og utgjør da totalt kr 13.015, - pr. kvartal.

Fordeling

Felleskostnader bolig kr 12 571,-

Vedlikehold kr 444,-

Etter en samlet vurdering av opplysningsbildet ved salget er flertallet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Flertallet kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, da lovens innvirkningsvilkår ikke er oppfylt.

Mindretallet – Venås – bemerk:

Mindretallet mener kjøper må gis delvis medhold i at den uriktige angivelsen av månedlige felleskostnader utgjør en mangel. Avhl. § 3-8 bestemmer at eiendommen har en mangel om det er gitt uriktige opplysninger, såfremt opplysningene har virket inn på avtalen og «ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte». Både i Finn-annonsen og innledningsvis i salgsoppgaven er det uriktig angitt at månedsbeløpet er kr 3 254, når det riktige er at de utgjør kr 4 338. I salgsoppgaven er det like etter korrekt beskrevet at kvartalsutgiftene er kr 13 015. Den uriktige angivelsen av de månedlige utgiftene skyldes etter alt å dømme en regnefeil ved at kvartalsbetalingen er delt på fire i stedet for tre.

Mindretallet har vært i tvil, men legger særlig vekt på at den uriktige opplysningen gjelder et sentralt prislelement for en mulig kjøper. De fleste bruker den opplyste månedlige utgiften til å sammenligne eiendommer, og også til å «budsjettere» i forkant av budrunden. Når verken megler eller selger oppdaget regnefeilen ved gjennomgang av annonse og salgsoppgave, kan man heller ikke forvente at en vanlig kjøper gjorde det. Mindretallet mener derfor at den uriktige opplysningen ikke er rettet på en tydelig måte, og antar også at den har virket inn på kjøpet.

Mangelen kan ikke rettes, og prisavslaget må utmåles forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Avviket utgjør omtrent kr 1 100 måneden. Størrelsen på fellesutgiftene vil samtidig økes over tid. Etter en samlet vurdering mener mindretallet at prisavslaget bør settes til kr 75 000, sml. FinKN 2021-642.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).