

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-60

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. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet fra 1900 ble solgt for kr 6,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.12.24. Boligen ble markedsført som en «Praktfull 3-roms bygårdsleilighet». Andel fellesgjeld var opplyst å være kr 29 034 og felleskostnader var kr 3 575 pr. måned. Det fremkom videre at sameiet hadde vedtatt et kontantinnskudd på totalt kr 90 000 i forbindelse med takarbeider, og at sameiets styre vurderte økning av felleskostnader i 2025. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at sameiet hadde utarbeidet en vedlikeholdsplan, og at det var mulig at dette førte til «en liten økning av husleie». Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ville bli iverksatt omfattende og kostnadskreven vedlikeholdsarbeider for bygget. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, ettersom det kun ble forespeilet mindre økninger av felleskostnadene. I tillegg anførte kjøper at selger hadde underkommunisert forholdet før salget, og dermed brutt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst om økninger av felleskostnadene ved salget og at bygningens alder uansett gjorde vedlikeholdsarbeid påregnelig. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 437 500, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fremtidig vedlikeholdsbehov i sameiet, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en eierseksjonsleilighet i Vestland fylke oppført i 1900.

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

Praktfull 3-roms bygårdsleilighet med solrik balkong, store vinduer, vakkert lys og tre meter takhøyde. Her vil du bo! (...)

**Andel fellesgjeld:** 29.034,-

(...)

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.575,-

**Felleskostnader inkl.:** Renter og avdrag andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, strøm fellesområder og drift.

#### **Faste løpende kostnader**

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 83 614,-

Kostnadene er fordelt som følger:

kommunale avgifter: kr. 20 214,24,- pr. år.

Fellesutgifter: kr. 42 900,- pr. år

Strøm: kr. 19 000,- pr. år.

Innboforsikring: est kr. 1 500,- pr. år.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter.

(...)

Det fremkommer av opplysningsskjema fra forretningsfører datert 31.08.2024 at det er vedtatt et kontantinnskudd på totalt kr 90 000,- for hele sameiet som skal betales i november. Dette tilsvarer kr 9 765,- ihht. eierbrøk for den aktuelle seksjonen.

Kontantinnskuddet er i forbindelse med utførelse av takarbeider. Dagens eier betaler kontantinnskuddet og det vil dermed ikke påfalle kjøper.

Det fremkommer av opplysningsskjema fra forretningsfører datert 31.08.2024 at styret vurderer økning av felleskostnader i 2025. Det fremkommer av vedtektene at endring av felleskostnadene kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2009. På spørsmål om selger har bebodd boligen de siste 12 månedene, har selger svart «Nei». På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, har selger svart «Ja», og opplyst:

Det er nettopp blitt laget en vedlikeholdsplan for sameiet. Det er mulig det blir en liten økning av husleie i 2025, men dette er ikke vedtatt enda.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart «Ja», og opplyst «Lekkasje ved tak/vindu i trappeoppgang, bakside av bygning. Dette vil bli utbedret i år. Vår del av kontantinnskuddet for dette arbeidet blir betalt av oss i november».

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget, fremgikk det at bygget/leiligheten var «jevnlige vedlikeholdt», og at felles bygningsmasse inngikk i sameiets vedlikeholdsansvar.

Boligen ble solgt for kr 6,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.12.24, og overtatt av kjøper den 17.1.25.

I samtale med styreleder kort tid etter overtakelse, den 9.2.25, ble kjøper informert om en pågående prosess i sameiet om iverksettelse av vedlikeholdsarbeider, og at det hadde blitt utarbeidet en vedlikeholdsplan. Kjøper fikk oversendt gjeldende vedlikeholdsplan og tidligere møtereferater. Kjøper ble da oppmerksom på at det ville bli iverksatt omfattende og kostnadskrevende vedlikeholdsarbeider for bygget.

### Proessen i sameiet før salget

Kjøper har fremlagt referat fra årsmøte 31.5.22, hvor det fremgikk at styret vurderte å innhente en tilsynsplan, samt vedlikeholdsplan for bygget.

Kjøper har fremlagt referat fra årsmøte 19.3.24. Fra referatet hitsettes:

Entreprenør R tilbud på befaring og vedlikeholdsplan: Det er fortsatt et ønske om å få på plass en vedlikeholdsplan, men entreprenør R har ikke fulgt opp forespørsel fra forrige gang. Vedtak: Nytt styre følger opp med ny forespørsel til entreprenør R.

I forbindelse med behov for utbedring av en lekkasje i borettslaget, sendte styret ut e-post til samtlige av beboerne den 28.7.24:

Som de fleste vet, så har vi en pågående lekkasje rundt takvinduet over trappegangen og nå en ganske omfattende vannskade på bak-fasaden rett under. [...] Fordi dette kommer rett etter at vi har brukt mye på installering av stoppekran, har ikke Sameiet likviditet til å dekke hele kostnaden som vil være rundt 250.000 [...] Vi kommer til å trenge 90.000 ekstra denne høsten, og styret vil at dette skal komme gjennom kontantinnskudd fra seksjonene. [...] Vi ber om at alle betaler sitt beløp sammen med husleien i november.

Kjøper har fremlagt referat fra årsmøte 29.8.23. I referatet ble det gitt en oversikt over vedlikeholdsoppgaver styret skulle igangsette, herunder bl.a.:

**d) Utarbeidelse av vedlikeholdsplan**

Kontakte entreprenør R for gjennomgang og utarbeidelse av tilsynsrapport av fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

Kjøper har fremlagt vedlikeholdsplan for sameiet datert 3.6.24. I rapporten var det laget en oversikt over planlagte vedlikeholdsarbeider frem mot 2033. Rapporten ble oversendt til beboerne i sameiet den 8.8.24.

Kjøper har fremlagt e-post fra styret den 8.8.24 hvor det fremgikk at vedlikeholdsplanen var delt. Det ble presisert at vedlikeholdsplanen var et «forslag», og at det ikke var sikkert at de var enige i alt. Prisene som ble oppgitt var «omtrentlige».

Kjøper har fremlagt referat fra årsmøte i sameiet den 15.8.24 hvor det fremgikk at styret har diskutert vedlikeholdsplanen, og at seksjonene sluttet seg til denne. Planen ville danne utgangspunkt for fremtidige vedlikeholdsarbeider. Styret informerte også om at de ville komme med en revidert vedlikeholdsplan og et forslag om å øke husleien.

**Proessen i sameiet etter salget**

Etter å ha fått kjennskap til den tidligere prosessen rundt vedlikeholdsplanen, reklamerte kjøper overfor foretaket den 24.2.25.

Det ble fremlagt e-post fra styret som ble sendt til beboerne i sameiet datert 2.3.25:

NB! Basert på tidligere vedtak ønsker styret fom. April å heve leien betraktelig slik at vi får inn rundt 9000 ekstra i mnd».

I henhold til tabellen vil kjøper (seksjon 4) sin husleie øke med kr 1 000, fra kr 3 575 til kr 4 575.

Kjøper har fremlagt referat fra årsmøte i sameiet den 18.3.25, hvor det blant annet fremgikk at sameiet, grunnet vedlikeholdsoppgaver, hadde brukt oppspart egenkapital, og at det på høsten 2024 derfor ble nødvendig å innhente kr 90 000 fra hver boenhet. Videre fremgikk:

Årsberetningen 2024 ble gjennomgått, samt vedlikeholdsplanen fra entreprenør R. Det ble presisert at en del av punktene i vedlikeholdsplanen fortsatt er usikre. Det gjelder særlig behovet for fornying av avløpsrør i hele bygget.

- Styret kommer til å fortsette arbeidet med vedlikeholdsplanen. Når vi har fått et estimat på utbedring av avløpsrør i og under kjeller, og mer avklaring på behovet i resten av bygget, kaller styret inn sameiet til et møte om hvordan vi skal finansiere arbeidene.

- Flere seksjoner var tydelige på at utskifting av vinduer må prioriteres i neste runder med vedlikehold av fasader.

Kjøper har fremlagt tilbud på rørfornyng fra rørleggerfirma V AS datert 29.4.25 på kr 361 088.

Kjøper har også fremlagt e-postkorrespondanse mellom styret og medlemmer i sameiet i perioden mai til juni 2025. I e-post datert 27.5.25 ble beboerne informert om et anbud på kr 361 000 og et kontantinnskudd på til sammen kr 300 000 fordelt på hver seksjon etter eierbrøk med innbetaling den 1.10.25. Kjøper har fremlagt likviditetsbudsjett for mai til oktober 2025.

Kjøper har videre fremlagt pristilbud av 29.4.25 fra V AS for fornying av avløpsrør i grunnen på kr 361 088.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at omfanget av utbedrings- og vedlikeholdsbehovet i sameiet var upåregnelig stort sett i lys av opplysningene som forelå ved salget. Kjøper ble forespeilet «en liten» økning i

felleskostnadene, men kunne ikke påregne en betydelig økning i fellesgjelden og større kontantutbetalinger, samt at sameiet hadde dårlig økonomi. Selger måtte kjenne til vedlikeholdsprosjektet i sameiet, og har unnlatt å gi opplysninger om planene. Selgers opplysningsplikt gikk foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. HR-2025-1749, og det var ikke tale om alminnelig vedlikehold. De skriftlige og muntlige opplysningene som ble gitt ved salget tilsa ikke at det ville gjøres såpass store arbeider.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 437 500, samt krav om forsinkelsesrenter regnet fra 30 dager etter fremsatt påkrav den 4.4.25.

**Forsikringsforetaket** har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-10. Foretaket har særlig vist til at det ved salget ble opplyst at det hadde blitt vedtatt en vedlikeholdsplan, samt at det ville komme en økning i felleskostnadene. Leiligheten tilhørte en bygård fra 1900, og det var ikke upåregnelig at det ville påløpe kostnader til utbedringer og vedlikehold av fellesområder og bygningsdeler som hadde betydning for samtlige av beboerne i et sameie. Selger har lojalt svart bekreftende på at det ville komme økninger i fellesgjeld/-kostnader, og kunne ikke ha gitt ytterligere informasjon ettersom vedlikeholdsplanen ikke var endelig vedtatt på salgstidspunktet. Det stemte ikke at selger satt på mer omfattende opplysninger enn det som ble formidlet ved salget, og vedlikeholdsarbeidene var alminnelig vedlikehold.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. til at det var gitt tilstrekkelige opplysninger ved salget. I tillegg ble det bemerkt at bygården var oppført i 1900 og at større vedlikeholdsarbeid dermed måtte ansees påregnelig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og viste til følgende:

Etter vår vurdering kunne selgeren i denne saken med fordel ha gitt nærmere opplysninger om vedlikeholdsplanen, herunder at det var gitt «omtrentlige» kostnader og hvilke arbeid som ville bli prioritert. Det er likevel – slik sekretariatet forstår saken – snakk om en ønsket prioritering av arbeider som skal danne utgangspunkt for vedlikehold av bygården over tid, og ikke en fullstendig og detaljert arbeidsplan med hensyn til finansiering og eventuell kostnadsfordeling i sameiet. Vi viser her også til møtereferatet av 15.8.24 hvor styret fremholder at de vil komme med en «revidert vedlikeholdsplan». I lys av opplysningene gitt i anledning salget, måtte kjøper uansett ta høyde for at det var igangsatt en prosess med å gjennomføre nødvendige og kostnadskrevende vedlikeholdsarbeider.

Vi vil videre påpeke at dersom selger hadde gitt mer spesifikke opplysninger, kunne dette potensielt ha ledet til et misvisende opplysningsbilde, sett hen til at situasjon ikke var endelig avklart på tidspunktet for budaksept. Vi viser her til at vi ikke kan se at det er innhentet spesifiserte og konkrete pristilbud/estimat for arbeidene, og tilføyer at kjøper fikk en oppfordring til å undersøke planens nærmere innhold. Se til sammenlikning FinKN 2021-799 og FinKN 2025-334. Videre kan vi ikke se at det er uriktig å omtale en forventet kostnadsøkning på kr 1000 som «liten», da opplysningen slik vi forstår den, knytter seg til de løpende og faste kostnadene ved boligen og utsagnet gjelder forventet økning i kalenderåret 2025. Sett i lys av informasjonen i salgsprospektet, måtte kjøper uansett gå ut ifra, og kunne i hvert fall ikke utelukke at det var igangsatt en prosess som ville forhøye kostnadene for leiligheten.

Sekretariatet tilføyer avslutningsvis at vi i nærværende sak uansett vanskelig kan se at innvirkningsvilkåret er oppfylt, tatt i betraktning at renoveringsarbeider normalt også øker verdien på boligen. Se nærmere FinKN 2021-799 (...).

Sekretariatet fant heller ikke at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste til følgende:

Sekretariatet kan heller ikke følge kjøpers anførsel om at vedlikeholdsarbeidene utgjør et upåregnelig stort og kostnadskrevende forhold ved boligen. Vi viser i denne sammenheng til at bygården er oppført i 1900, og at det ikke er gitt opplysninger om større og gjennomførte vedlikeholdsarbeider i bygården siden oppføringsåret. Det er gitt opplysninger om en vedlikeholdsplan for bygården, og vi er av den oppfatning at kjøper derfor måtte forstå at dette ville innebære renovering og utskiftning av større bygningsdeler som har betydning for samtlige av beboerne i bygården. Videre viser vi til at kjøper faktisk ble forespeilet økte kostnader, og at dette ikke var begrenset til kostnadsøkningen som ville påløpe for kalenderåret 2025. Selv om sekretariatet har forståelse for at de økte utgiftene til vedlikehold av bygården er ubeleilige for kjøper, herunder større kontantinskudd, kan sekretariatet heller ikke se at finansieringsmåten er upåregnelig for kjøper all den tid det ble opplyst at dette også hadde vært gjennomført tidligere.

Kjøper har i nemndsansmodningen opprettholdt at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-2 første ledd. Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall i denne saken.

#### **Flertallet – Jakobsen og Skogvold – bemerk:**

Flertallet har kommet til samme konklusjon som sekretariatet – nemlig at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Flertallet kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Flertallet er enig i at selgeren med fordel kunne ha gitt nærmere opplysninger om vedlikeholdsplanen. Samtidig vil det både i relasjon til spørsmålet om opplysningssvikt og i forventningsvurderingen være avgjørende hvordan det samlede opplysningsbildet så ut. Følgende fremgikk av selve salgsoppgaven:

Det fremkommer av opplysningsskjema fra forretningsfører datert 31.08.2024 at styret vurderer økning av felleskostnader i 2025. Det fremkommer av vedtektene at endring av felleskostnadene kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, svarte selger «Ja», og opplyste:

Det er nettopp blitt laget en vedlikeholdsplan for sameiet. Det er mulig det blir en liten økning av husleie i 2025, men dette er ikke vedtatt enda.

Økningen i felleskostnader som nå er besluttet – ca. kr 1 000 per måned – ligger etter flertallets syn innenfor det som selger altså varslet om. Kjøper ble også varslet om en spesifikk vedlikeholdsplan, og sett i lys av at leiligheten ligger i en «eldre og ærverdig» bygård fra 1900, der en rekke utvendige bygningsdeler ble gitt TG 2 (vinduer fra 1983, dører fra 1985, balkongdører fra 1983) har flertallet kommet til at det per i dag verken er sannsynliggjort opplysningssvikt eller noe forventningsavvik.

#### **Mindretallet – Sørli – bemerk:**

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel både etter avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Felles grunnlag for vurderingene er at kjøpers forventning til planlagte vedlikeholdsarbeider og økte felleskostnader stammer fra opplysninger fra forretningsfører datert 31.8.24 inntatt i salgsprospektet, samt opplysninger fra selger i egenerklæringen. Disse opplysningene har flertallet gjengitt i sin vurdering.

Mindretallet legger til grunn at selger var kjent med innholdet i vedlikeholdsplanen. Videre legges det til grunn at vedlikeholdsplanen ikke var vedlagt salgsoppgaven. Mindretallet legger også til grunn at selger må ha kjent til det konkrete innholdet i referatet fra sameiermøtet den 15.8.24, hvor det fremkommer at styret med utgangspunkt i en revidert vedlikeholdsplan, vil komme tilbake «med et forslag for økt husleie fom. 2025». Det ble også konstatert at «det uansett vil være behov for økte inntekter i sameiet framover.» Slik mindretallet ser det satt selger med kunnskap om at det med stor sannsynlighet ville bli en økning av felleskostnadene, men at det var uklart hvor stor denne økningen ville bli.

Mindretallet viser til at det ikke er grunnlag for å lempe risikoen for ikke å ha satt seg nærmere inn i vedlikeholdsplanen over på kjøper, all den tid denne ikke var vedlagt salgsoppgaven. Mindretallet viser her til at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Det er kun omstendigheter som fremgår «tydeleg» av salgsdokumentene som kjøper har fått mulighet til å sette seg inn i, jf. avhl. § 3-10, som kjøper skal anses for å kjenne til. I Prop. 44 L (2018-2019) s. 71 er det presisert at:

«tydelighetskravet forstås som en sikkerhetsforanstaltning mot at det gis vage og forbeholdne opplysninger i salgsdokumentene for at kjøperen skal anses å kjenne til disse og dermed være avskåret fra å påberope seg forholdene som mangler. Det overordnede vurderingstemaet bør derfor være om forholdet ved eiendommen er presentert slik at en vanlig forbruker har mulighet til å forstå hva opplysningen innebærer.»

Denne lovforståelsen er også fulgt opp av Høyesterett i HR-2025-1749.

Mindretallet er av den oppfatning at kjøper ut fra opplysningene som ble gitt, hadde grunn til å forvente en «liten» økning av felleskostnadene som følge av planlagte vedlikeholdsarbeider. I beste fall ga opplysningene grunnlag for å forvente at det ikke ble en økning i det hele tatt, jf. formuleringene «styret vurderer økning av felleskostnader i 2025» og «mulig det blir en liten økning av husleie i 2025». Økningen som til slutt ble vedtatt innebærer en kostnadsøkning på ca. 28 %. En slik kostnadsøkning er etter mindretallets syn ikke påregnelig ut fra de spesifikke opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen. Mindretallet er enig i at det var påregnelig for kjøper med vedlikeholdsbehov i en bygård fra 1900. Mindretallet kan imidlertid ikke se at kjente opplysninger om alder på bygningen og tilstanden for øvrig, var av en slik karakter at man ikke kunne feste lit til de kommuniserte opplysningene om økning av felleskostnadene.

Mindretallet mener etter dette at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 ved at selger har tilbakeholdt/underkommunisert kjente opplysninger om vedlikeholdsplanene. Det vises til at vedlikeholdsplanen ikke ble fremlagt, sammenholdt med at det ble kommunisert at det kun var en mulighet for økning av felleskostnadene og at den i så fall ville være «liten». Det er videre grunn til å anta at det har virket inn på avtalen at de fullstendige opplysningene ikke ble gitt.

Mindretallet mener videre at de samme omstendigheter innebærer at det foreligger et forventningsavvik mellom forventet og faktisk konsekvens av etablert vedlikeholdsplan, herunder økning av felleskostnader, og at dette dermed utgjør en mangel etter avhl. § 3-2.

Mindretallet finner det ikke nødvendig å ta fullt ut stilling til hva som vil være et rimelig prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Mindretallet vil imidlertid påpeke at det må tas utgangspunkt i at kjøper fikk en forventning om en viss økning av felleskostnadene. Denne omstendigheten, samt forventet verdiøkning etter gjennomført vedlikehold, vil være relevante momenter i vurderingen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

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