

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-717

24.6.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avkortning og oppsigelse overfor sikrede (selger) – rehabilitering av borettslaget – identifikasjon med megler – fal. §§ 4-1, 4-2, 4-3 og 4-4.

Sikrede (selger) solgte en leilighet for kr 3,25 mill. samt andel fellesgjeld kr 466 638 våren 2024, og tegnet i den forbindelse boligselgerforsikring hos foretaket. Sikrede hadde fylt ut egenerklæringsskjema, hvor det blant annet ble krysset av «ja» på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld. Sikrede hadde skrevet «*Satt opp nye balkonger. Snakk om å pusse opp borettslagets utvendige fasade*». Det ble ellers opplyst om en rekke pågående fellesprosjekter i salgsprospektet. Etter salget reklamerte kjøper av boligen over at det ikke var informert om et refundamenteringsprosjekt som ville medføre økte felleskostnader. Foretaket henvendte seg til sikrede, som forklarte at de hadde vært klar over de fellesprosjektene som hadde vært diskutert i borettslaget, men fastholdt at de hadde informert om det de var kjent med, og at mye var uavklart ved salget. Foretaket ble kjent med en rekke opplysninger som styret hadde sendt ut i tiden før salget, og gjorde gjeldende overfor sikrede at det var grunnlag for 100 % avkortning, samt oppsigelse av forsikringen. Sikrede var uenig i foretakets vurdering, og mente at de ikke var å bebreide, samt at foretaket uansett måtte identifiseres med kunnskapen til eiendomsmegleren (foretakets representant). Det ble blant annet vist til at megleren hadde hatt kjennskap til borettslagets mange fellesprosjekter, men at megleren likevel hadde basert seg på utdaterte opplysninger fra et tre år gammelt prospekt fra 2021, samt at megleren hadde gjennomført salget før styret i borettslaget hadde besvart spørsmål fra megleren. Nemnda kom til at foretaket måtte identifiseres med megleren, jf. fal. § 4-4, og at det dermed ikke var adgang til avkortning eller oppsigelse av forsikringsavtalen. Sikrede ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 100 % avkortning av foretakets ansvar under forsikringsavtalen, samt oppsigelse av forsikringsavtalen.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes (selgers) klage på foretakets beslutning om avkortning og oppsigelse av forsikringsdekningen, jf. fal. §§ 4-1, 4-2, og 4-3.

Sikrede solgte en andelsleilighet for kr 3,25 mill. samt andel fellesgjeld kr 466 638 våren 2024. Overtakelse ble gjennomført den 5.8.24.

Sikrede tegnet boligselgerforsikring hos foretaket, og fylte ut et egenerklæringsskjema før salget. Sikrede hadde krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til skjevheter/setningsskader, utettheter i bl.a. fasade, forslag til/vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser, om det forelå skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger,

samt om det var andre forhold ved eiendommen som det kunne være relevant for kjøper å vite om.

Egenerklæringsskjemaets pkt. 26 til 29 gjaldt særskilte spørsmål for leiligheter i sameier/borettslag/boligaksjeselskap. På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld i skjemaets pkt. 27, hadde sikrede krysset «ja» og skrevet:

Satt opp nye balkonger. Snakk om å pusse opp borettslagets utvendige fasade.

Under punktet «borettslag» i salgsprospektet sto det følgende:

Det har vært en del utbedringer de siste årene. Borettslaget holder fortsatt på å ferdigstille balkongprosjektet. Denne andelen har ingen andel gjeld i forbindelse med låneopptaket for balkongene. Det er utbedret brannsikkerhet. Det er diskutert om loftet skal utbygges og selges.

Like nedenfor var det en beskrivelse av «kommende arbeid fremover». Her ble utbedring av betongdekker, tiltak etter pålegg fra Brann- og redningsetaten, eventuelle balkonger i bakgård og loftprosjektet nevnt. Når det gjaldt utbedring av betongdekker i gårdsrommet, sto det følgende:

Dekkene er i svært dårlig stand, og som det ble redegjort for under generalforsamlingen i 2019 er det uaktuelt å rehabilitere disse, det er nødvendig å etablere helt nye dekker. Styret har engasjert (R. AS) til å utarbeide beskrivelse og innhente tilbud fra entreprenører på arbeidene. De anbefaler at fundamentering og løsning for nytt gulv under gårdsrom utføres som en vannnett bunnplate av betong. Dekke i gårdsrom forslås utført som frittstående dekke av betong, med opplegg på søyler og på midtbærevegg av betong i skille mellom (...) gate og (...) gate. Dekke isoleres på oversiden, membrantekkes med fall til sluk og belegningsstein eller asfalt som toppdekke. (R. AS/styret har også engasjert (firma M.) for bistand med vurdering/teknisk beskrivelse, og det er gravd en rekke prøvegroper for å vurdere vannstand, tilstand på flåter mv. Det er i tillegg avholdt møte med Vann- og avløpsetaten i Oslo.

Prosjektet er nabovarslet og det er sendt rammesøknad til Oslo kommune for å kunne komme raskt i gang ved evt. Positivt vedtak. Det kom innledningsvis krav fra kommunen om opparbeidelse av uteområdene (evt. med heving) med ansvarsbelegging av flere fag i klasse 2, men etter ytterligere korrespondanse er rammetillatelsen nå godkjent uten slike krav. (R. AS) har jobbet videre i 2019/2020 med tilbudsbeskrivelse og sendte ut forespørsel til 5 entreprenører. Det ble deretter avholdt avklaringsmøter med to av de mest aktuelle entreprenørene. Det er fremforhandlet endelig kontrakt med entreprenør, men styret vil ikke kontrahere før man har evt. positivt vedtak og innvilget finansiering. Etter fremforhandlet kontrakt har styret/(R. AS) utarbeidet anleggsbudsjett på kr. 15.000.000,-. Dette lånet er tatt opp og økningen har skjedd.

Lengre nedenfor ble det informert om «planlagt vedlikeholdsarbeid de nærmeste år»:

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan, og vil jobbe bla. Med følgende saker fremover: dekkene i kjeller må utbedres, lofts- og kjellerutbygging, rehabilitere oppganger, utføre tiltak etter tilsynssak fra BRE, ferdigstille arbeider etter konkurs fra VVSsenteret, forbedring/endring av gårdsrom, rehabilitering av fasader/utvendige vegger, Arbeid med å få på plass manglende ferdigattest innvendige arbeider/bad, Skiltplan for borettslaget / nærings AS-et (nødvendig for ferdigattest leilighet mv.), tiltak innelukk (ventilasjon og tetting rundt vinduer).

Infoen er opplyst fra obos prospekt fra 2021.

Den 14.10.24 reklamerte kjøper over at det ikke var opplyst om et refundamenteringsprosjekt som ville medføre økte felleskostnader. Foretaket oversendte reklamasjonen til sikrede, som svarte følgende den 23.1.25:

Vi stiller oss uforstående til påstandene som fremsettes om oss og omstendighetene, herunder «misligholdt opplysningsplikt», ved salget (...)

Vår kommentar er som nevnt at vi stiller oss uforstående til påstandene som fremmes. Vi solgte leiligheten sommeren 2024 som en direkte konsekvens av vårt samlivsbrudd vinteren 2024. Vi hadde ingen erfaring med salg av bolig og engasjerte derfor en statsautorisert eiendomsmegler fra (...) til å forestå hele salgsprosessen på vegne av oss. Vi opplyste samvittighetsfullt og sannferdig til megleren om alle de opplysninger som

megleren bad oss om når det gjaldt leiligheten, borettslaget og nærmiljøet, og fulgte for øvrig alle råd og anvisninger vi fikk fra megler.

Foretaket har forklart at:

Leiligheten inngår i det som heter "X. Borettslag" ("Borettslaget"). Styret benytter seg av "Bonabo" som kommunikasjonsform med andelseierne. Dette er en plattform tilsvarende OBOS sin "Vibbo". I tillegg til dette har hver oppgang en elektronisk oppslagstavle/TV-skjerm hvor relevant informasjon publiseres.

Foretaket har også forklart at de har fått oversendt samtlige poster som er publisert i Bonabo og på informasjonstavlene i perioden 25.4.22 til 8.6.23. Den omtalte oversikten over publiseringer fra styret er ikke fremlagt.

Foretaket har forklart at styret publiserte en nyhet angående fasade- og refundamenteringsprosjektet den 26.4.22, hvor det bl.a. sto følgende:

Som dere alle sikkert er kjent med så er det behov for å bytte dekket i bakgården, samt utføre en refundamentering av deler av bygningsmassen. Dette er kostnadsfulle prosjekter, men dessverre ikke alle utfordringene (borettslaget) står overfor. Da styret startet forarbeidet for å bytte noen av de eldre vinduene ble det oppdaget at det var betydelig større behov enn et fåtall vinduer, og dette startet arbeide med å kartlegge omfanget av vedlikeholdsbehovet. Styret er i fortløpende dialog med (forretningsfører) om hva dette vil innebære for borettslaget, men i korte trekk er dette behovene:

Det er foreslått 3 alternative prosjektkostnader.

- Alternativ 1 inneholder tiltak som anses som nødvendige for å hindre videre skadeutvikling i de vurderte bygningsdelene.
- Alternativ 2 omhandler tiltak som tilbakefører bygget til den prosjektert standarden.
- Alternativ 3 inneholder alle tiltak som i alternativ 2, inkludert tiltak på refundamentering.

Total estimert prosjektkostnad for alternativene er:

Alternativ 1: Kr. 8 266 875 inkl. mva

Alternativ 2: Kr. 18 341 188 inkl. mva

Alternativ 3: Kr. 55 323 750 inkl. mva

Den 28.4.22 skal styret ha publisert følgende informasjon om behovet for finansiering:

Av strakstiltak og skadeforebyggende tiltak som er de prekære tiltak som må gjøres inkludert usikkerhetskostnader vedrørende refundamentering så er det siste estimat i rapporten, Alternativ 1 som er relevant: Kr. 45 141 875 inkl. mva Dette er summen som (borettslaget) har behov for å sikre finansiering til.

Vedlagt publiseringen av 28.4.22 fulgte en tilstandsvurdering av bygningsmassen i borettslaget, utarbeidet av forretningsfører. Foretaket har vist til at det sto følgende på s. 31 i tilstandsvurderingen:

Bildet viser understøttere i kjeller som støtter opp kjellergulv. Ifølge styre kontrolleres og justeres understøtterne ukentlig. Tilstanden på dekket og ståldragerne bør undersøkes nærmere på grunn av dårlig stand. Det bør også gjøres en beregning på om understøtterne er tilstrekkelig dimensjonert for å bære dekket.

Det ble holdt generalforsamling i borettslaget den 16.6.22. Under generalforsamlingen ble det bl.a. vedtatt følgende:

Vedtak:

Forslag til vedtak: Styret får mandat til å utrede behov og potensielle arealer for salg i kjeller, og til å igangsette arbeidet med å finansiere og igangsette vedlikehold av dekke i bakgård samt refundamentering. enstemmig vedtatt.

Det ble deretter avholdt ny avstemning for styrets innstilling:

Styret får mandat til å ta opp lån til dette formålet, begrenset oppad til kroner 37 millioner kroner. Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom (...) for lånet. Lånet settes til å være avdragsfritt fram til et eventuelt framtidig salg av næringslokalene er foretatt, eller et slikt salg er stemt ned på en generalforsamling. Husleieøkning vil måtte påregnes for å dekke inn rentekostnaden i avdragsfri periode.

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt med 19 stemmer. Se punkt 1.4 i innkallingen. Når denne saken ble tatt opp (sak 5.8), så var det kun 19 stemmer tilstede.

I en publisering fra styret den 23.3.23 sto det bl.a.:

Styret har vært i kontakt med flere aktører ang. vurdering rundt bygningsfundamentet. Det må vurderes om man bør refundmentere delvis eller helt. Det arbeides med å hente inn flere fagvurderinger for å få klarhet i hvilken type og hvilken grad vi skal refundmentere, basert på sikkerhet og kost (...)

Den 3.6.23 skal det ha kommet en ny oppdatering fra styret, hvor det bl.a. sto:

Refundmentering Styret jobber med å få igang et forprosjekt for utredning av valg av type fundament og hvordan kjelleren skal utformes. Dette må ses i sammenheng av hvilken bruk vi kan ha i de nye arealene. Vi må ha boder til beboere, men vi kan også tilrettelegge for næringslokaler som kan gi ekstra inntekter. Dette er et regnestykke som må gjennomgås nøye av fagfolk.

Den 11.3.24 ble det holdt et beboermøte om prosjektet. I et referat som ble sendt ut til beboerne sto det bl.a.:

22. februar: (Entreprenør P.) svarte på henvendelsen fra prosjektlederen: «Vi har anbefalt (borettslaget) å slutte å bruke dekket da det er i ekstremt dårlig forfatning. Vi gjentar at (entreprenør P.) tar ingen ansvar for oppstøttingen og vi anbefaler at dekket ikke blir brukt.» (...)

(Forretningsfører) ba da styret om å sperre bakgården frem til en ny vurdering fra ingeniører kunne foretas. Styremedlemmene var enige om å stenge gården umiddelbart for å ivareta både beboernes sikkerhet og trygghet, samt for å oppfylle nødvendige HMS-krav. Ingeniørene fra (Firma D.O.F.) ble engasjert for å utføre en ny vurdering. (...)

Området der dekkestøtte finnes er stengt inntil ny stempling, som vil finne sted omtrent etter påske. Når stemplingen er ferdig, vil styret motta en ny vurdering av området. Basert på denne vurderingen kan styret eventuelt godkjenne ferdsel i området.

Foretaket var også i kontakt med styrelederen og nestlederen i borettslaget i perioden 4.4.25 til 7.5.25. I en e-post fra borettslaget den 7.5.25 sto det bl.a.: Vedlagt finner du et utvalg av SMS-er som er sendt til (sikrede) fra styret i perioden 2023-2024. Disse SMS-ene omtaler både innkalling til generalforsamling, pågående prosjekter knyttet til dekke og fundamentering, og invitasjon til beboermøte rundt denne problemstillingen.

Som (...) har tidligere skrevet, styret har holdt beboerne informert om dette prosjektet. Jeg viser til den vedlagte Excel-listen med oppslag som styret har sendt ut til 2022-2023. Videre har styret etablert et "(borettslaget)-nytt" oppslag - omtrent en gang i måned - der beboerne har mottatt informasjon på arbeidet med dekke og refundmentering. (...)

Vedlagt er også en e-post fra styret ang. innkalling til ekstraordinær generalforsamling. Jeg ser at (sikrede) har mottatt e-posten.

Foretaket har også forklart at det i en SMS fra styret datert 4.3.24 sto:

Hei alle sammen

Styret i (borettslaget) inviterer alle beboere til beboermøte den 11. mars kl 19:00 for å snakke om bakgården, refundmentering og dekket.

Styret vil forklare litt rundt prosessen og fremgangen i prosjektet. Det vil også være mulig å stille spørsmål.

I en SMS datert 11.3.24 sto det:

Hei alle sammen

Vi minner om beboermøte i kveld kl 19.

Vi snakker om hvor vi er i prosessen ang refundamentering av kjeller og dekke, og vi svarer ut spørsmål så godt vi kan!

Foretaket har forklart at begge SMS-ene ble sendt til de to sikrede, og at telefonnumrene stemmer overens med det som er oppgitt i kjøpekontrakten.

Foretaket har ellers forklart at:

Som det fremgår av SMS-ene er det klart at forsikringstaker faktisk har mottatt informasjon om refundamenteringsprosjektet. Dette i tillegg til den omfattende informasjonen som var delt med beboerne gjennom innkallinger, Bonabo, utsendelse av protokoller, tilstandsvurderinger, svært synlige stolper/oppstempling av dekket, stenging av kjelleretasjen, stenging av bakgården, skjermoppslag i oppganger og beboermøter, samt referater fra disse, gjorde at foretaket ikke lenger kunne feste lit til forsikringstakers forklaring om manglende kunnskap. Den overveldende mengden av informasjon sett i sammenheng med den direkte informasjonen til forsikringstaker på SMS, medførte av foretaket fattet en beslutning om avkortning og bortfall av forsikringsdekning. Beslutningen er inntatt som klagers Bilag 3 og ble sendt ut til klagerne per brevpost den 12.05.2025, altså 5 dager etter at foretaket fikk oversendt ovennevnte SMS-er fra styret.

Sikrede har forklart at:

Selger har selvsagt vært klar over alle de saker som har versert i borettslaget, dvs. arbeider med balkonger, salg av loftsareal, bakgården og fundamentering. I selgers eiertid har det ikke blitt innført økning i felleskostnadene, og selger var ikke kjent med ytterligere kostnader som ville påløpe, utover at dette var et pågående prosjekt. Videre at styret i borettslaget vurderte flere finansieringsløsninger.

Videre er selgers oppfatning at megler på visning og ved overtakelse henviste til styret i borettslaget på kjøpers spørsmål om ytterligere kostnader som kunne medføre en økning av felleskostnadene. Megler (...) har opplyst følgende:

«Jeg opplyste om alt som ble mottatt av informasjon fra forretningsfører (...) og selger. Samt info fra tidligere prospekt, da styreleder var vanskelig å få tak i.

Jeg er alltid veldig forsiktig med å svare riktig til alle parter. På privatvisning så henvendte jeg kjøper til å lese prospektet og ta kontakt med forretningsfører ved noen spørsmål.

Det var ingen spørsmål om felleskostnader som jeg husker på overtakelsen.»

Per i dag er det i henhold til det opplyste ikke vedtatt noen økning i felleskostnadene.

Det var i salgsoppgaven gitt utførlig opplysning om utbedringsprosjektet. (...)

Det er foreløpig ikke avklart størrelsen på kostnadene for utbedringsprosjektet. Det er ifølge den siste rapporten heller ikke avklart om borettslaget har likviditet til å gjennomføre prosjektet. Videre har styret i lengre tid vurdert forskjellige finansieringsløsninger. Det er dermed ikke avklart om det i det hele tatt blir en økning i felleskostnadene. Per i dag er det opplyst at styret avventer å iverksette tiltak frem til nærmere utredning av situasjonen.

Det foreligger ingen skyld hos selger. Det er opplyst om utbedringsprosjektet og finansieringsløsninger for dette i salgsoppgaven. Det er derfor ikke tilbakeholdt opplysninger.

(...)

Det vises først til bilag 6 som er protokoll fra generalforsamling i 2022. Denne er ikke relevant i denne sammenheng, da dette gjelder en sak vedr. kjeller i borettslaget, og hvorvidt det er lønnsom å grave ut denne for eventuelt salg. Denne saken gjelder ikke spesifikt refundamenteringsprosjektet. For øvrig opplyst (sikrede) at de ikke er kjent med protokollen fra generalforsamlingen i 2022.

(Sikrede) har ikke hatt Bonabo-appen, og første melding de fikk på sms var fra februar 2024, uten at det i denne spesifikt sto noe om refundamenteringsprosjektet.

(Sikrede) er videre ikke kjent med den e-post korrespondansen som styret har hatt med (foretaket). (Sikrede) har som opplyst bestridt overfor kjøpers advokat og forsikringsselskap at det skulle vært tilbakeholdt opplysninger.

(Sikrede) har i klagen anført at de hadde kunnskap om refundamenteringsprosjektet, og at det også er opplyst om dette i salgsoppgaven. (Sikrede) presiserer imidlertid at det i deres eiertid ikke har blitt foretatt noen justering av felleskostnader, eller sendt varsel/informasjon om mulig økning i felleskostnadene. Det er sendt ut en rekke informasjonsmeldinger og e-poster vedr. balkongprosjekt og fasaden, herunder om hvordan dette skulle finansieres og bygges. (Sikrede) spurte styret om de trengte å forholde seg til informasjonen om balkongprosjektet siden de bodde i 1.etasje. De fikk beskjed om at det ikke gjaldt dem. (Sikrede) oppfattet at det var balkongene og fasaden som var hovedprosjektet i deres eiertid bodde der, og at finansiering hovedsakelig dreide seg om det.

I brev fra foretaket av 12.5.25 ble sikrede varslet om full avkortning og oppsigelse av forsikringsavtalen, jf. fal. §§ 4-1, 4-2, 4-3 og 4-9. Foretaket anførte at sikrede ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved tegning av forsikringsavtalen, og at det var utvist grov uaktsomhet og/eller forsett.

Sikrede har anført at det ikke er grunnlag for avkortning eller bortfall av forsikringsdekningen, jf. fal. §§ 4-1, 4-2, 4-3 og 4-9. Det er vist til at spørsmålene i egenerklæringen gjaldt selve boligen, og at opplysninger om forhold som gjaldt bygården og borettslaget fremgikk av salgsoppgaven. SMS-ene som foretaket har vist til, sier ingenting om kostnadsnivå for fundamenteringsprosjektet eller felleskostnadene. Det forelå ikke noe vedtak om fundamenteringsprosjektet, og egenerklæringens pkt. 27 var dermed besvart korrekt av sikrede. Videre gjelder ikke protokollen fra generalforsamlingen fra 2022 refundamenteringsprosjektet, og sikrede var heller ikke kjent med denne. Sikrede har ikke hatt Bonabo-appen, og første melding sikrede fikk var en SMS fra februar 2024, hvor det ikke sto noe spesifikt om refundamenteringsprosjektet. Sikrede har heller ikke vært kjent med den e-postkorrespondansen foretaket har hatt med styret. Sikrede var for så vidt kjent med refundamenteringsprosjektet, og derfor ble det informert om dette i salgsprospektet. Vedtaket ble fattet etter overtakelsen, og det ble ikke gjort noen justeringer av felleskostnadene eller varslet om mulige endringer i sikredes eiertid. Det var balkongene og fasadene som var hovedprosjektet i sikredes eiertid, og finansiering handlet hovedsakelig om dette. Det foreligger altså ikke brudd på sikredes plikter. Under enhver omstendighet må det avgjørende være at foretaket identifiseres med den kunnskapen deres representant megleren burde hatt, jf. fal. § 4-4. Foretaket kan ikke påberope seg at de har fått uriktige eller ufullstendige opplysninger når foretaket gjennom sin representant megleren kjente eller burde ha kjent til forholdet. Sikrede hadde videreformidlet relevante opplysninger til megleren. Megleren hadde kunnskap om en rekke pågående fellesprosjekter i borettslaget, men baserte seg likevel på tre år gammel informasjon fra et OBOS-prospekt fra 2021 ved et salg i 2024. Megleren hadde kontaktet styrelederen for å innhente opplysninger, noe som viser at megleren var klar over at det var behov for å innhente nye opplysninger. Likevel iverksatte megleren salget før megleren fikk svar på et spørsmål som megleren anså det nødvendig å avklare. Dette er ikke i tråd med undersøkelses- og opplysningsplikten eller kravet til god meglerskikk etter emgll. §§ 6-7 og 6-3.

Forsikringsforetaket har anført at det er grunnlag for 100 % avkortning og bortfall av forsikringsdekningen, jf. fal. §§ 4-1, 4-2, 4-3 og 4-9. Det er vist til at sikrede skulle ha informert om refundamenteringsprosjektet flere steder i egenerklæringen, og at opplysningsplikten etter fal. § 4-1 dermed er misligholdt. Gitt omfanget, kostnadene og de alvorlige konstruksjonsfeilene ved bygården, var opplysningssvikten svært grov. Sikrede hadde langt mer omfattende kunnskap enn det som fremgikk av salgsoppgaven. Bare én måned før sikrede fylte ut egenerklæringsskjemaet, ble det på generalforsamlingen vedtatt å utvide styret grunnet kommende arbeid med refundamentering. Det er altså tale om et forsettlig tilbakehold av opplysninger fra sikredes side, jf. fal. § 4-9. Videre er det ikke riktig at forholdet var noe megleren kjente eller burde ha kjent til. Det er derfor ikke grunnlag for identifikasjon med megleren etter fal. § 4-4. Kostnadene ved refundamenteringsprosjektet var ikke noe megleren kjente eller burde ha kjent til. Den eneste

som hadde denne kunnskapen, og som kunne sørget for at forsikringstilfellet ble unngått, var sikrede. Det er selgeren som er meglerens viktigste kilde til kunnskap, jf. NOU 2006:1 s. 119. Fal. § 4-4 kunne fått betydning hvis megleren ikke hadde sendt noen forespørsel til styret, men det hadde altså megleren gjort.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet kom til at eiendomsmegleren – foretakets representant ved tegning av forsikringen – kjente eller burde kjenne til forholdet, og at det dermed ikke var grunnlag for avkortning eller bortfall av forsikringsdekningen, jf. fal. § 4-4.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om foretakets beslutning om 100 % avkortning og bortfall av forsikringsdekningen overfor sikrede (selger) er korrekt, jf. fal. §§ 4-1, 4-2, 4-3 og 4-9.

Sekretariatet kom til at det avgjørende for saken, er at foretaket etter fal. § 4-4 må identifiseres med den kunnskapen foretakets representant – eiendomsmegleren – burde ha hatt. I drøftelsen heter det:

I fal. § 4-4 står det at «forsikringsforetaket» ikke kan påberope seg at de har fått uriktige eller ufullstendige opplysninger dersom det «kjente eller burde ha kjent til dette forhold da det fikk opplysningene».

Det er altså «forsikringsforetaket» som må ha den relevante kunnskapen. I Karnov lovkommentarer til fal. § 4-4 av Trine-Lise Wilhelmsen datert 1.7.25, note 2, står det følgende:

«Spørsmålet om hvem som opptrer på vegne av foretaket, er ikke omtalt i lovteksten eller forarbeidene og må avgjøres etter alminnelige fullmaktsregler. Hvis en forsikringsmegler eller rådgiver må regnes som foretakets representant, må foretaket identifiseres med vedkommende når det gjelder kunnskap om risikoen.»

Det vises videre til Bergsåker (2023) s. 495:

«Boligselgerforsikringer selges vanligvis gjennom eiendomsmegler. Megleren er i så fall selskapets representant, med de rettsvirkninger dette kan ha, blant annet etter fal. § 4-4 (forsikringsselskapet kan ikke gjøre gjeldende at selgeren har gitt uriktige opplysninger, dersom megleren kjente eller burde ha kjent til dette) (...)»

(...)

Når megleren har opptrådt som foretakets representant, så identifiseres altså foretaket med den kunnskapen megleren hadde eller burde ha hatt.

Rent overordnet gjelder denne saken et tilfelle hvor det ved salget har blitt informert om en lang rekke fellesprosjekter og kommende arbeider i borettslaget som kunne medføre økte felleskostnader eller økt fellesgjeld, men ikke så tydelige og utførlige opplysninger om det ene prosjektet (refundamenteringsprosjektet), som nå gjøres gjeldende som mangel av kjøperen.

Sikrede hadde i egenerklæringsskjemaet informert om at det var satt opp nye balkonger, og at det var snakk om å pusse opp utvendige fasader. I salgsprospektet ble det ellers gitt opplysninger om at styret hadde utarbeidet en vedlikeholdsplan, og at styret ville jobbe med blant annet kjellerdekker, lofts- og kjellerutbygging, rehabilitering av oppganger, tiltak etter tilsyn fra Brann- og redningsetaten, ferdigstilling av VVS-arbeider, forbedring av gårdsrom (dekker), rehabilitering av fasader, manglende ferdigattester på innvendige arbeider/bad og skiltplan for borettslaget.

Det ble altså informert om planlagte arbeider med kjellerdekker i salgsprospektet, men etter hva vi forstår, mener foretaket at sikrede satt på mer omfattende opplysninger enn dette, som skulle ha vært formidlet. Foretaket har i liten grad konkretisert hva sikrede rent faktisk skulle ha opplyst om. Det er i hovedsak bare anført at sikrede skulle ha informert om mer.

Sekretariatet viser her til at borettslaget over tid hadde gitt mange ulike opplysninger om svært mange prosjekter og mulige prosjekter, og til at prosjektene ofte hadde blitt omtalt i samme sammenheng, og at opplysningene ble gitt på en sammenblandet måte av styret. Dette gjelder blant annet dekker i gårdsrommet

og dekker i kjelleren. Se her styrets publiseringer fra 2022. Styret hadde også delvis gått tilbake på beskjeder de tidligere hadde gitt. I 2022 ga styret informasjon som tilsa at refundamenteringsprosjektet knyttet til gårdsrommet og deler av bygningsmassen ville bli omfattende og dyrt, men i 2023 ga styret uttrykk for at det kanskje ville være tilstrekkelig med kun delvis refundamentering av bygningsmassen. Selv for den årvåke beboer kan det ikke ha vært lett å holde oversikt over borettslagets prosjekter, og mye var fortsatt uklart på salgstidspunktet.

Sekretariatet har ved vurderingen av hva megleren «burde» ha kjent til, sett hen til meglerens plikter etter eiendomsmeglingsloven, herunder undersøkelses- og opplysningsplikten etter emgll. § 6-7 første ledd og kravet til god meglerskikk etter emgll. § 6-3. I lys av disse pliktene og den kunnskapen megleren hadde om de mange prosjektene i borettslaget, kan det spørres om det var tilstrekkelig at megleren bare hentet opplysningene sine fra «obos prospekt fra 2021». Opplysningene fra 2021 kunne fort ha vært utdaterte, eller ufullstendige ved salget i 2024. Vi viser her til RFE-2022-321, hvor Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester kom til at megleren ikke hadde overholdt undersøkelses- og opplysningsplikten når megleren, som visste om en planlagt fasaderehabilitering, ikke undersøkte hva som ble vedtatt om rehabiliteringsbudsjettet på årsmøtet som ble avholdt én måned før salget.

Alle forhold tatt i betraktning, finner vi det ikke sannsynliggjort at sikrede er mer å bebreide for en eventuell underkommunikasjon her, enn det foretakets representant megleren har vært. Vi finner at megleren burde ha forstått at opplysningene fra 2021 kunne ha vært utdaterte eller ufullstendige ved salget i 2024, noe som ga megleren en oppfordring til nærmere undersøkelser av de faktiske forholdene. Gjennom nærmere undersøkelser kunne megleren ha skaffet seg minst like god oversikt over de faktiske forholdene som det sikrede hadde.

Sekretariatet finner derfor at foretaket gjennom sin representant megleren «burde» ha kjent til sakens forhold ved tegningen, slik at foretaket er avskåret fra å påberope seg at sikrede ga mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. fal. § 4-4.

Det er derfor verken grunnlag for avkortning eller bortfall av forsikringsdekningen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Foretakets anførsler i nemndsansmodningen og etterfølgende korrespondanse er vurdert, men nemndas syn er at disse ikke gir grunnlag for en annen vurdering av saken. For så vidt gjelder meglerens opptreden, tilføyer nemnda at megleren sendte en henvendelse til borettslagets styreleder med anmodning om informasjon, noe som taler for at megleren fant det nødvendig å innhente oppdaterte opplysninger. Megleren avventet imidlertid ikke svar fra styrelederen før boligen ble lagt ut for salg og faktisk solgt, noe som ytterligere underbygger at megleren ved å avvente svar fra styrelederen før boligen ble solgt, kunne ha skaffet seg minst like god oversikt over de faktiske forholdene som det sikrede hadde.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for avkortning eller bortfall av forsikringsdekningen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

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