

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-718

24.6.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktige opplysninger om kommunale avgifter og ubetalt kontingent – avhl. §§ 3-1, 3-2, 4-12 og 4-14.

En leilighet oppført i 1985 ble solgt for 2,95 mill. og overtatt av kjøper den 3.10.24. I salgsprospektet sto det at kommunale avgifter var på kr 7 920 for inneværende år. Etter overtakelsen mottok kjøper fakturaer for årlige kommunale avgifter på kr 14 700. Sameiet krevde også innbetaling av kontingent for medlemsavgift og dugnadsarbeid på kr 3 000, som selger ikke hadde betalt. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at boligen avvek fra avtalt og forventbar stand, og at salgsopplysningene var mangelfulle og uriktige. Foretaket avslo kravet, og viste blant annet til at avviket var lite, at endringer og justeringer i felleskostnader var påregnelige, og at det ikke fremgikk av avtalen at selger skulle dekke kontingenten. Nemnda kom til at forholdene utgjorde mangler, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 36 900, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter fra 14.5.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om felleskostnader og kommunale avgifter, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en treroms eierseksjonsleilighet på Vestlandet oppført i 1985. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende under punktet «boligens kostnader»:

Boligens kostnader

Fellesutgiftene er kr 1.500,- pr. mnd. og inkluderer: Forsikring. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Kommunale utgifter

Kommunale avgifter er kr 7.920,- for inneværende år. (prognose) I dette inngår gebyr for vann og avløp. Årlig renovasjonsgebyr er kr 2 652,92,-.

Boligen ble solgt for kr 2,95 mill. og overtatt av kjøper den 3.10.24.

Etter overtakelse ble kjøper oppmerksom på at kommunale avgifter ble fakturert på om lag kr 1 225 i måneden (kr 14 700 årlig). Videre oppdaget kjøper at selger hadde ubetalt kontingent til sameiet på totalt kr 3 000. Det fremgår av en e-post av 7.1.25 at det er «utestående 2500 for medlemsavgift for 2024 samt kr 500 for pliktig dugnadsarbeid».

Kjøper har anført at avviket mellom avtalte faste kostnader ved boligen, og de reelle kostnadene utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Etter lovendringen i 2022 utgjør denne typen feil i prospektet mangler. Feilene er klart nok av økonomisk betydning. Over en femårsperiode påføres kjøper ekstraavgifter på kr 33 900.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende utgiftene kjøper vil påføres, totalt kr 36 900, med fradrag for den lovfestede egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det er også krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for egenandelen under boligkjøperforsikringen på kr 4 000, samt forsinkelsesrenter fra den 14.5.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhendingslovens regler. Foretaket har vist til at beløpet utgjør en liten andel av kjøpesummen, og til at differansen var innenfor det kjøper måtte påregne. Det er helt vanlig, og forventbart at det skjer mindre økninger i fellesgjeld/kostnader over tid. Det sto dessuten ikke at selger hadde betalt kontingenten for 2024. Tvert imot sto det at selger hadde betalt tidligere kontingenter.

Sekretariatets avgjørelse:

I tråd med delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, ga sekretariatet kjøper medhold i klagen. Boligen avvek fra avtalt stand, og det ble bemerket at avhl. § 3-1 første ledd ikke oppstiller noe innvirkningsvilkår.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet. Det er uomtvistet at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget om størrelsen på de kommunale avgiftene, jf. foretakets brev av 9.10.25, og nemnda finner det klart at eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kunne forvente. Dette gjelder selv om det er påregnelig at størrelsen på de kommunale avgiftene ikke er konstant. Videre foreligger det en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til selgers ubetalte kontingent til sameiet på kr 3 000. Det kan reises spørsmål ved om kontingenten også kan kreves dekket av selger etter avhl. § 2-5 andre punktum, men nemnda tar ikke stilling til dette slik saken ligger an.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Kjøper har krevd prisavslag og erstatning med kr 30 900 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Erstatningsbeløpet er knyttet til egenandel for advokatbistand på kr 4 000. Kravet om prisavslag og erstatning tas til følge. Nemnda finner det klart at vilkårene for erstatning er oppfylt, jf. avhl. § 4-14. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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