

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-876

17.8.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Uriktig opplysning om kommunale avgifter – tvist om utmåling – avhl. § 4-12.

En enebolig fra 1973 ble solgt for kr 4,02 mill. sommeren 2025. I boligens salgsprospekt var kommunale avgifter opplyst å utgjøre kr 4 055. I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart «Nei, ikke som jeg kjenner til» på spørsmål om kjennskap til planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke utgifter som bl.a. kommunale avgifter. Etter overtakelse oppdaget kjøper at de kommunale avgiftene var høyere enn det som var opplyst ved salget. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at forholdet utgjorde en mangel. Foretaket erkjente mangelsansvar, men partene ble likevel ikke enige om størrelsen på kjøpers prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

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

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktige opplysninger om kommunale avgifter, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1973.

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

Enebolig med naturskjønn beliggenhet | Totalrenovert i 2019 | (...)

Kommunale avgifter

Kr 4 055

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale avgifter 2025:

- Restavfall 370 l (inkl. løsning for matavfall): Plastemballasje 660 l
- Papp/ papir/ kartong 660 l: 110,75 kr
- Glass- og metallemb. 240 l m/ innkast: 105,75 kr
- Plastemballasje 660 l: 110,75 kr

Sum kommunale avgifter:

- 4 054,75 kr

Kommunale avgifter år

2025

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2019, og har bebodd boligen de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan

øke utgifter som festeavgifter, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale utgifter, har selger svart «Nei, ikke som jeg kjenner til».

Boligen ble solgt for kr 4,02 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.6.25 og 2.7.25, og overtatt av kjøper den 15.9.25.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var gitt uriktige opplysninger om kommunale avgifter tilknyttet boligen. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 3.12.25.

Kjøper har fremlagt en faktura for kommunale avgifter på kr 3 094 datert 25.11.24. Fakturaen omfatter vann, avløp og feietilsyn, og tilsvarer kostnadene per termin. Den årlige kostnaden for kommunale avgifter for kjøper er beregnet til kr 16 438, og ifølge kjøper utgjør avviket en merkostnad på kr 12 384.

Den 15.12.25 mottok kjøper brev fra foretaket, hvor det ble erkjent ansvar for kr 65 141,48 basert på en tenkt botid på 7 år. Foretaket har utbetalt kr 55 141.

Kjøper har anført at det ble gitt uriktige opplysninger om kommunale avgifter ved salget, og at dette utgjør et avvik fra avtalen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-8. Kjøper har vist til at de har mottatt en merkostnad på kr 3 096 per termin, som vil innebære en økning i løpende utgifter for kjøper på kr 12 384 per år. Kjøper har særlig vist til at boligen var nyoppusset, at hun hadde tenkt til å bebo boligen i lang tid fremover, og at boligen skulle fungere som en familiebolig. Kjøper er derfor uenig i at utmålingen kan begrense seg til et beløp som tilsvarer kun få års botid. Kjøper har vist til LE-2018-147693.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-8. Hva gjelder den konkrete utmålingen, har foretaket vist til at utmålingen må ta utgangspunkt i at prisavslaget skal fastsettes skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Videre har foretaket fremholdt at utmålingen må gjøres ut fra en matematisk tilnærming, hvor det tas hensyn til løpende merkostnad over antatt botid og neddiskontert rimelig rente. Foretaket har også vist til at det ved beregning av forsinkelsesrenter, må tas i betraktning at foretaket har foretatt en delutbetaling.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet viste til bl.a. FinKN 2019-878 og FinKN 2021-1100, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 90 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-8, da det ved salget er gitt uriktige opplysninger om omfanget av de kommunale avgiftene. Uenigheten mellom partene gjelder altså utmålingen av prisavslaget. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet bemerker at utmålingen av et prisavslag i nærværende sak med utgangspunkt i kjøpers løpende kostnader fremover i tid, reiser en rekke usikkerhetsfaktorer som bl.a. forventet botid i en bolig av denne karakter og fremtidig kostnadsutvikling. Etter dette anser sekretariatet det som mest hensiktsmessig at kjøper tilkjennes et forholdsmessig prisavslag basert på verditapet mangelen utgjør, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Utmålingen etter første ledd vil gi en skjønnsmessig beregning av boligens verdireduksjon som følge av mangelen, og vil etter sekretariatets syn hensynta den usikkerhetsfaktoren som økning i kommunale utgifter innehar.

Sekretariatet har vært i atskillig tvil om utmålingen av prisavslaget størrelse. Kjøper har estimert en årlig merkostnad på kr 12 384 per år. I salgsoppgaven ble det opplyst at kommunale avgifter var kr 4 054, og nye opplysninger viser at det også tilkommer kr 3 096 per termin, som altså er en økning på kr 1 032 per måned. Videre peker vi på de fremlagte opplysningene i saken om kjøpers individuelle forhold og boligens type som også må tillegges vekt. Det er samtidig også beheftet en usikkerhet om hvor høye de fremtidige kommunale avgiftene vil bli, da det også er allment kjent at størrelsen på kommunale utgifter kan variere fra år til år.

Sekretariatet har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 90 000 etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Ved utmålingen har vi særlig sett hen til FinKN 2019-878 og FinKN 2021-1100 som blant også gjaldt uriktige opplysninger om kommunale avgifter.

Kjøper kan også kreve dekket forsinkelsesrenter, og rentene løper fra 30 dager etter fremsatt påkrav, jf. rentel. § 2. Ettersom kjøper allerede har fått utbetalt kr 55 142, løper det kun forsinkelsesrenter på det resterende beløpet.

Nemnda er etter en samlet vurdering, og hensyntatt de nevnte usikkerhetsfaktorene som foreligger, enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda tiltrer.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 90 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har videre krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2, og nemnda tiltrer også sekretariatets drøftelse på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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