

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-936

27.8.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktige opplysninger om felleskostnader – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En leilighet fra 1937 ble solgt for kr 6,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.1.25. Innledningsvis i salgsprospektet var felleskostnader opplyst å ligge på kr 5 285. Senere i salgsprospektet fremkom det at «Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.625,-». I selgers egenerklæring krysset selger av «Nei» på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak som kan medføre økte felleskostnader/-gjeld. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at felleskostnadene i realiteten var over kr 6 000 i måneden. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel, og foretaket utbetalte etter en stund kr 65 000 i prisavslag. Kjøper har anført at prisavslaget var for lavt, og har bl.a. vist til at prisnivå på tilsvarende leiligheter viste at økte felleskostnader ga en prisreduksjon på ca. kr 360 000, og at økningen i felleskostnader tilsvarte en økonomisk belastning som om fellesgjelden hadde økt med ca. kr 230 000. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 361 000, subsidiært kr 230 700, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktig opplysning om størrelsen av felleskostnader, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 1937.

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

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 285,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnader, internett og kapitalkostnad lån 1 OBOS04

(...)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

(...)

PARKERING

Parkeringsplasser til leie i selskapet (mnd. leie kr. 500,-). Styret tildeler plasser etter ansiennitet.

Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. 4 plasser har lademulighet for el-bil. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering, ta kontakt med kommunen.

(...)

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 285,- pr.mnd. Felleskostnader 4.277,- Internett 199,- Kapitalkost. Lån 1 OBOS04 809,- Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.625,-

I selgers egenerklæringsskjema krysset selger av på «Nei» på spørsmålet om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

Vedlagt salgsprospektet var et dokument med tittel «Meglerlopplysninger» datert 18.10.24:

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.485,- pr. md. Herav: Strøm elbil 200,- Felleskostnader 4.277,- Internett 199,- Kapitalkost. Lån 1 OBOS04 809,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.625,-.

I Finn-annonsen var felleskostnader per måned oppgitt å være kr 5 285.

Boligen ble solgt for kr 6,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.1.25, og etter det opplyste overtatt av kjøper 11.4.25. Det fremgikk bl.a. følgende av kjøpekontrakten:

Kjøper er kjent med at i tillegg til kjøpesummen overtas en andel av sameiets fellesgjeld som ifølge regnskap per dato er kr. 296 000,- for denne seksjonen. Fellesgjelden betjenes gjennom betaling av eierseksjonens forholdsmessige del av sameiets felleskostnader, som per dags dato utgjør á konto kr. 5285 per Mnd.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at felleskostnadene var høyere enn det som ble opplyst ved salget. I klagen er det opplyst at kjøper ble oppmerksom på forholdet ved mottak av første faktura 23.5.25. Kjøper har fremlagt to fakturaer, begge stilet til kjøper og opplyst produsert 23.5.25, hvor det bl.a. fremgår at felleskostnader for mai og juni 2025 utgjør hhv. kr 6 047 og kr 6 054.

Det er videre bl.a. fremlagt skjermbilde fra Vibbo, datert 31.10.24, hvor det fremgikk at styret hadde vedtatt å øke bl.a. felleskostnadene med 15 prosent med virkning fra 1.1.25.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende i anledning saken:

Det ble muntlig gitt beskjed om at det ikke var noe unormal økning av felleskostnader som vi var klar over. Ser på vedlegget at det ble gitt beskjed fra styret 31.10.2024, men det var vi dessverre ikke klar over. Leiligheten ble lagt ut for salg 28.10.2024, så før meldingen fra styret kom, så ikke mulig å ta det med i annonsen. Økning i fellesutgifter er normalt.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda, og i sekretariatets vurdering ble kjøper gitt medhold i at det forelå en mangel, og tilkjent kr 65 000 i prisavslag iht. avhl. § 4-12 første ledd, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Foretaket har akseptert sekretariatets vurdering.

Kjøper har anført at prisavslaget er satt for lavt, og har i hovedsak vist til at økte fellesutgifter har redusert boligens markedsverdi. Kjøper har vist til sammenlignbare salg, hvor boliger med høyere felleskostnader ble solgt for ca. kr 200 000 mindre. Kjøper har også anført at prisavslaget er for lavt, sammenlignet med tidligere nemndspraksis.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 361 000, subsidiært kr 230 700. Kjøper har i tillegg fremsatt krav om forsinkelsesrente, prinsippalt fra overtakelsestidspunktet.

Forsikringsforetaket har anført at utbetalingen av prisavslaget er korrekt, og at det ikke er grunnlag for et høyere prisavslag. Forsinkelsesrenter er betalt iht. fal. § 8-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er enighet om at det foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger om fellesutgiftene, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket aksepterte i e-post av 27.3.26 sekretariatets vurdering av saken, jf. foretakets e-post av 5.5.26.

Nemnda bemerker at det i salgsprospektet og Finn-annonsen var opplyst at felleskostnadene var kr 5 285 per måned, mens det i et dokument kalt «Megleropplysninger», som var vedlagt salgsprospektet, fremgikk at fellesutgiftene var kr 5 625 per måned. De faktiske felleskostnadene har vist seg å utgjøre omkring kr 6 050 per måned, noe som tilsier at det foreligger en differanse på kr 9 180 eller kr 5 100 per år når det ikke ses hen til eventuell justering av fellesutgiftene fra år til år.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12:

Finansklagenemnda Eierskifte har tidligere drøftet ulike måter å tilkjenne kjøper kompensasjon for en uriktig opplysning om løpende utgifter. I nyere nemndspraksis har det i flere saker blitt utmålt et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd, jf. eksempelvis FinKN 2015-379, FinKN 2016-523, FinKN 2017-031, FinKN 2021-642 og FinKN 2024-236.

Sekretariatet er av den oppfatning at en utmåling som tar utgangspunkt i en beregning av kjøpers kostnader over tid reiser en rekke usikkerhetsmomenter, bl.a. knyttet til botid, fremtidig kostnadsutvikling, og kapitaliseringsrenten. Vi anser dermed at et forholdsmessig prisavslag som er basert på verditapet iht. avhl. § 4-12 første ledd vil være best egnet til å gjenopprette kontraktsbalansen mellom partene.

I vår sak legger vi til grunn at kjøper ble opplyst om at felleskostnadene utgjorde kr 5 285 per måned, mens felleskostnadene i realiteten utgjorde ca. kr 6 050 per måned. Den årlige differansen utgjorde etter dette ca. kr 9 180.

I nevnte avgjørelse i FinKN 2021-642 utgjorde avviket kr 5 236 årlig, og nemnda tilkjente et skjønnsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 75 000. I FinKN 2018-506 utgjorde differansen mellom det opplyste og det reelle kr 7 272 i året, og nemnda tilkjente et prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 60 000. I nevnte FinKN 2024-236, som riktignok omhandlet internettilgang, satte nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering prisavslaget til kr 50 000 etter avhl. § 4-12 første ledd (før fradrag for kjøpers egenandel). I nevnte FinKN 2024-800 utgjorde avviket om lag kr 40 000 årlig, og nemndas tilkjente et prisavslag til kr 120 000 (før fradrag for kjøpers egenandel).

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, hensyntatt de usikkerhetsmomentene vist til over og slik saken er dokumentert for oss, har vi kommet til at prisavslaget i denne saken passende kan settes til kr 75 000. Fra dette beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Prisavslaget settes etter dette til kr 65 000.

Nemnda er etter en samlet vurdering enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det må ved utmålingen av prisavslaget ses hen til at det ved salget var gitt noe ulike opplysninger om fellesutgiftenes størrelse, og nemnda finner at et prisavslag på kr 75 000 er passende.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag med kr 65 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Foretaket har i e-post 5.5.26 opplyst at foretaket «følger avgjørelsen til sekretariatet og har nå utbetalt prisavslag inkl. forsinkelsesrenter til kjøper jf. fal. § 8-2 (2)».

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).