

Protokoll i sak 1604/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 18. mars 2026

Saken gjelder: Krav om erstatning pga. økning av felleskostnader.

1. Sakens faktiske sider

Partene har den 8. oktober 2024 inngått kjøpekontrakt som gjelder en blokkleilighet i et sameie med 48 boligseksjoner. Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet og som vedlegg til kjøpekontrakten følger sameiets vedtekter inkludert driftsbudsjett.

Andre vedlegg til kjøpekontrakten er bla. leveransebeskrivelse der det på side 14 står om *"Felleskostnader, andre løpende utgifter: Det inkluderer også oppvarming og varmt vann via fjernvarmenettet. [.....] basert på lignende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 50 pr m² BRA pr. måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader."*

Forbrukerne opplyser at da leiligheten ble annonsert på finn.no (finnkode: 369178160) var felleskostnadene oppgitt til kr 4 680 pr. måned.

Ved en befaring i leiligheten den 18. oktober 2024 som var to uker før overtagelsen, ble forbrukerne informert om at kostnader med oppvarming og varmtvann (tappevann) ikke lenger var inkludert i felleskostnadene. Disse kostnadene ville bli avregnet og fakturert individuelt.

I og med at denne informasjon avviker fra det som er brukt i markedsføringen av leiligheten på finn.no, sendte forbrukerne samme dag en e-post til eiendomsmegleren der de påpeker at opplysningene om felleskostnader på kr 4 680 pr. måned som gjaldt ubegrenset bruk av alt varmtvann, var avgjørende for deres kjøpsbeslutning.

Eiendomsmegleren svarer den 21. oktober 2024 at *"Det har vært en justering....."*, derfor vil forbrukerne nå bli fakturert individuelt for bruk av varmt tappevann mens varmtvann til oppvarming avregnes etter størrelsen på leiligheten. Kr 647 er derfor tatt ut av felleskostnadene på kr 4 680 slik at det nye beløpet nå er kr 4 033. Eiendomsmegleren fremhever at dette er en gunstigere løsning fordi forbrukerne nå får direkte innflytelse på eget forbruk av tappevann.

Forbrukerne stilte seg undrende til at de ikke hadde fått opplysninger om dette tidligere. De reklamerte og anførte at den nye ordningen vil koste mer ved at de delvis betaler for oppvarming av andre leiligheter. Den nye ordningen er derfor et vesentlig negativt avvik fra forventningene de hadde før avtalen ble undertegnet, og de krever derfor prisavslag.

Leiligheten overtas ved overtakelsesforretning den 1. november 2024.

Bekreftelsen på at den nye måten å beregne felleskostnadene på koster forbrukerne mer fremkom tydelig da de i januar 2025 mottok de første fakturaene på varmt tappevann og varmtvann til oppvarming av leiligheten. Forbrukerne sende derfor en e-post til styret i sameie der de skriver: *"Vi har nå fått strømregning fra Lyse på minst 250 kroner over to måneder – kun for tre radiatorer. Dette er uten at varmen i stua har stått på fullt"*. Forbrukerne etterlyser svar fra styret når det gjelder prosessen som førte til innføring av ny måte å avregne felleskostnader på.

I en felles e-post til alle beboerne i blokka den 27. februar 2025 svarer styret i sameie:

- 1. Forbruke av varmt tappevann: Hver seksjon/leilighet betaler for den mengden varmtvann de har brukt selv.*
- 2. Andel driftskostnader varmeanlegg – Brøk: Dette gjelder oppvarming av leilighet. Kostnadene for oppvarming av leilighetene fordeles basert på antall kvadratmeter pr. leilighet. De som har større leiligheter, vil måtte betale mer i oppvarmingskostnader enn de mindre leilighetene må betale.*
- 3. Andel driftskostnader varmeanlegg – 1 stk.: Dette gjelder oppvarming av fellesareal og varmetap mellom nærvarmesentralen og varmeanlegget i blokkene. Kostnadene fordeles likt på alle seksjoner/leiligheter i alle sameiene i Kieller Terrasse 1, 2, 3 og 4. Så da betaler alle lik sum.*

Faktura for energi og varme er en kostnad som kommer i tillegg til felleskostnadene. Denne ordningen ble bestemt av Entreprenøren og styret får dessverre ikke endret avtalen med Lyse Energi. Hvis man opplever at fakturaene er høye, anbefales det å ta kontakt med Lyse Energi som kan undersøke kostnadene nærmere.

Styret fremhever senere at endringer av felleskostnadene kun kan gjøres på årsmøte og krever at alle beboerne er enige.

Forbrukerne fastholder at varmt vann til oppvarming av leilighetene skal avregnes etter faktisk forbruk (ikke pr. kvadratmeter), men kommer ingen vei hverken med entreprenøren eller med styret og sender derfor en klage til entreprenøren den 11. september 2025. I klagen gjentar de at entreprenøren urettmessig har endret måten å beregne felleskostnadene på uten å varsle. Den nye ordningen gjør at kostnadene til varmt tappevann og varmtvann til oppvarming blir høyere enn det forbrukerne fikk opplyst før avtalen ble undertegnet. Dette er et vesentlig negativt avvik fra forventningene de hadde, og de krever derfor prisavslag på kr 350 000.

I og med at entreprenøren avviser kravet kommer ikke partene til enighet, og den 9. oktober 2025 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om at entreprenøren kostnadsfritt monterer individuelle målere for varmtvann til oppvarming slik at forbrukerne betaler for faktisk forbruk. Alternativt krever de prisavslag på kr 350 000 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren inngir tilsvar den 12. november 2025. Anførlene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 18. november 2025. Anførlene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 4. desember 2025. Anførlene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 6. desember 2025. Anførlene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene den 8. oktober 2024 inngår kjøpekontrakt som gjelder en blokkleilighet i et sameie med 48 boligseksjoner. Vedlegg til kjøpekontrakten er leveransebeskrivelse der det på side 14 står om "*Felleskostnader, andre løpende utgifter: Det inkluderer også oppvarming og varmt vann via fjernvarmenettet. [.....] basert på lignende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 50 pr m² BRA pr. måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader.*" Sameiets vedtekter inkludert driftsbudsjett er også vedlegg til kontrakten.

Da leiligheten ble annonsert på finn.no (finnkode: 369178160) var felleskostnadene oppgitt til kr 4 680 pr. måned.

Ved en befaring i leiligheten etter at kontrakten var undertegnet og før overtagelsen, ble forbrukerne informert om at kostnader med oppvarming og varmtvann (tappevann) ikke lenger var inkludert i felleskostnadene. Forbrukerne ville nå bli fakturert individuelt for bruk av varmt tappevann mens varmtvann til oppvarming vil bli avregnet etter størrelsen på leiligheten. Disse kostnadene vil bli avregnet og fakturert individuelt.

Denne informasjon avviker fra det som er sagt og skrevet i markedsføringen av leiligheten på finn.no og vil føre til økte kostnader. Forbrukerne sendte derfor en e-post til eiendomsmegleren der de påpekte at opplysningene om felleskostnader på kr 4 680 pr. måned som gjaldt ubegrenset bruk av alt varmtvann, var avgjørende for deres kjøpsbeslutning. Leiligheten overtas ved overtakelsesforretning den 1. november 2024.

Twisten dreier seg om at entreprenøren uten å varsle forbrukerne, har endret måten å beregne felleskostnader og derfor påført forbrukerne høyere kostnader til oppvarming og varmt tappevann. Dette avviker fra det som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen på finn.no og det som står i leveransebeskrivelsen. Endringen har ført til økte kostnader til oppvarming av forbrukernes leilighet. De krever derfor at entreprenøren kostnadsfritt monterer en egen måler for forbruk av varmtvann til oppvarming slik at forbrukerne betaler for faktisk forbruk. Alternativt krever de prisavslag på kr 350 000 inkludert merverdiavgift. Entreprenøren avviser kravet.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 9. oktober 2025 med krav som oppgitt ovenfor.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at en avgjørende opplysning for kjøpsbeslutningen var opplysninger om leiligheten i annonsen på finn.no (finnkode: 369178160) om felleskostnader på kr 4 680 pr. måned som gjaldt ubegrenset bruk av varmtvann.

Forbrukerne viser også til leveransebeskrivelsen som er vedlegg til kjøpekontrakten. På side 14 står det: "*Felleskostnader, andre løpende utgifter: Det inkluderer også oppvarming og*

varmt vann via fjernvarmenettet. [.....] basert på lignende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 50 pr m² BRA pr. måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader."

Før forbrukerne overtar leiligheten den 1. november 2024, har entreprenøren uten å informere forbrukerne endret beregningsgrunnlaget for felleskostnader. Forbrukerne vil nå bli fakturert individuelt for bruk av varmt tappevann mens varmtvann til oppvarming avregnes etter størrelsen på leiligheten. Kr 647 er derfor tatt ut av felleskostnadene på kr 4 680 slik at det nye beløpet nå er kr 4 033. Forbrukerne fremhever at eiendomsmegleren fremhevet at dette er en gunstigere løsning fordi forbrukerne nå får direkte innflytelse på eget forbruk.

Forbrukerne er ikke enige og anfører at den nye ordningen vil koste mer ved at de delvis betaler for oppvarming av andre leiligheter. Den nye ordningen er derfor et vesentlig negativt avvik fra forventningene de hadde før avtalen ble undertegnet. Forbrukerne krever derfor at entreprenøren kostnadsfritt monterer individuelle målere for varmtvann til oppvarming slik at forbrukerne betaler for faktisk forbruk. Alternativt krever de prisavslag på kr 350 000 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren anfører at det er vanskelig å forstå grunnlaget for reklamasjonen, som delvis synes å være basert på misforståelser. Klagen skal derfor avvises fra nemndsbehandling da den er grunnløs. Dersom Boligtvistnemnda allikevel behandler klagen, anføres det at forbrukernes krav skal avvises da det ikke foreligger en mangel.

Entreprenøren fremhever at det under prosjekteringen ble besluttet å montere energimålere for varmt tappevann til hver enkelt leilighet. Når det gjelder montering av tilsvarende målere for radiatorvarme, fant ikke entreprenøren dette hensiktsmessig. Dels av tekniske årsaker, men mest fordi erfaringstall viser at de fleste leiligheter har samme forbruk pr. areal som stemmer godt med faktisk forbruk. Det anføres også at det heller ikke er vanlig med egne individuelle målere for radiatorvarme i boligprosjekter.

Entreprenøren viser til salgsmateriell (leveransebeskrivelse) og driftsbudsjett som begge er vedlegg til kjøpekontrakten. Der fremkommer det at radiatorvarmes skal dekkes gjennom felleskostnadene (basert på eierbrøk). Det foreligger derfor ingen uriktig informasjon i de opplysninger som forelå da kjøpekontrakten ble inngått. Entreprenøren kan heller ikke se at forbrukerne har dokumentert noe økonomisk tap som følge av at det ikke er montert egen måler for radiatorvarme.

Entreprenøren fremhever også at det i driftsbudsjettet er opplyst om felleskostnadene på kr 4 680 er et gjennomsnitt pr. år, baserer på erfaringstall med utgangspunkt i priser pr. oktober 2021. Det må derfor kunne forventes en prisøkning og det er ikke gitt noen garanti for nivået på felleskostnadene. Da det ikke foreligger en mangel, fastholder entreprenøren at forbrukernes krav skal avvises.

I senere tilsvar fastholder partene sine anførsler og krav.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Forbrukerne fremhever at felleskostnadene har blitt høyere enn det som er oppgitt i annonsen på finn.no. Det var denne informasjonen de baserte sin kjøpsbeslutning på.

I og med at entreprenøren har montert individuelle målere for varmt tappevann, krever de at entreprenøren også monterer egen måler for varmtvann til oppvarming. På denne måten vil de kunne betale for faktisk forbruk av både varmt tappevann og varmtvann til oppvarming.

Alternativt krever de prisavslag på kr 350 000 inkludert merverdiavgift. Entreprenøren anfører at klagen skal avvises fra nemndsbehandling da den er grunnløs. Dersom Boligtvistnemnda allikevel behandler klagen, anføres det at forbrukernes krav skal avvises da det ikke foreligger en mangel.

2.3.2 Mangelspørsmålet

Hvorvidt manglende informasjon om økning av felleskostnadene utover det som er oppgitt i annonsen på finn.no og i "Utkast til normalbudsjett" utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 27 om manglende opplysninger som har ordlyden: «*Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring [.....]*».

I buofl § 27 fastslås et grunnprinsipp ved mangelsbedømmelsen. Det foreligger en mangel dersom entreprenøren har gitt uriktige opplysninger om boligen før avtalen ble inngått. En forbruker skal kunne stole på at den informasjon som gis, er sannferdig og korrekt.

Det følger av buofl § 3 at regelen om uriktige opplysninger er ufravikelig. Dette innebærer at en entreprenør ikke kan ta forbehold i avtalen om feilinformasjon.

Med termen «*opplysninger*» menes alle typer informasjon som entreprenøren lar tilflyte forbrukeren, enten dette er i form av tekst, tabeller, bilder eller illustrasjoner. Det er videre tilstrekkelig at det er gitt «*i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring*». Noe krav om at opplysningen skal være inntatt i selve avtaledokumentet, foreligger ikke. Dermed vil informasjon om felleskostnader som er gitt i annonse på finn.no (finnkode: 369178160), i leveransebeskrivelsen og i sameiets vedtekter inkludert driftsbudsjett, være relevante.

Som påpekt ovenfor må en forbruker kunne stole på den informasjonen som gis i forbindelse med avtaleinngåelsen. At feilinformasjon er egnet til å påvirke markedet, jf. Rt-2003-612 Arealsviktdommen, er ikke tvilsomt.

Nemnda vil først bemerke at det er vanskelig å forstå forbrukernes argumentasjon.

Nemnda vil allikevel fremheve at felleskostnadene var stipulerte og estimerte. Det som ble kommunisert tidlig var at kostnadene til oppvarming og tappevann ikke skulle beregnes individuelt, men være en del av felleskostnadene. Dette lå til grunn på avtaletidspunktet. Objektivt sett har det imidlertid skjedd et avvik fra denne forutsetningen ved at tappevann nå blir beregnet individuelt. Varmtvann til oppvarming beregnes etter størrelsen på leiligheten slik som forutsatt. Spørsmålet er om denne endringen har før til et økonomisk tap for forbrukerne. Nemnda kommer til at forbrukerne ikke har lidt et økonomisk tap som i form av at leiligheten har fått en lavere markedsverdi (objektivt verdiminus) på grunn av endringen. Videre er det avgjørende som nevnt innledningsvis, at alle opplysninger som forbrukerne har fått om felleskostnader er "*estimerte*" og "*stipulerte*" tallstørrelser. Nemnda vil også påpeke at merkostnaden på ca. kr 300 - 400 pr måned som forbrukerne anfører at de har fått som følge av endringen, er godt innenfor det de måtte regne med i og med at beløpene som er oppgitt er "*estimert*" og "*stipulert*".

Da forbrukerne ikke har lidt noe økonomisk tap får de ikke medhold i sitt krav.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag.