

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-870

29.8.2025

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Takstmannsansvar – uriktig opplysning om himmelretning for balkong – regresskrav fra selger etter forlik med kjøper.

Klager (selger) brukte sikrede (takstmann) til å utarbeide en tilstandsrapport ved salg av sin leilighet. I rapporten var det en uriktig opplysning om at leilighetens balkong var vendt mot sør-vest, mens det korrekte var mot nord-vest. Feilen ble gjentatt flere steder i salgsprospektet. Kjøper reklamerte på den uriktige opplysningen siden solforholdene ble dårligere enn forventet og krevde prisavslag. Kravet var basert på to meglervurderinger for betydningen av feilopplysningen på hhv. kr 150 000 og kr 250 000 som en verdireduksjon. Klager inngikk forlik med kjøper på kr 100 000 og rettet regresskrav mot sikredes ansvarsforetak. Foretaket avslo kravet ut fra at det ikke forelå noe ansvarsgrunnlag eller økonomisk tap. Nemnda kom til at det forelå et ansvarsgrunnlag for takstmannen, men at prisavslaget ikke utgjorde et økonomisk tap for klager. Nemnda kom videre til at klagers krav om advokatkostander kunne være dekket, men at disse var under takstmannens egenandel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 115 577 (forlik kr 100 000, advokatutgifter kr 115 577, sikredes egenandel kr 100 000) + forsinkelsesrenter

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om regress og erstatning mot ansvarsforsikringsforetaket til sikrede (takstmann). Kravet er en følge av feil i tilstandsrapporten ved salg av klagers leilighet. Klager utbetalte prisavslag/erstatning til kjøper etter et forlik.

Kravet består av to erstatningsposter som er: 1) regress for prisavslag/erstatning til kjøper og 2) egne advokatutgifter for å håndtere kravet.

Før salget engasjerte klager sikrede som utarbeidet en tilstandsrapport som var en del av salgsoppgaven. Takstmannen var på befaring 30.1.24 med en av klagerne til stede.

Ifølge foretaket (jf. e-post 26.2.25) sendte takstmannen utkast til tilstandsrapport til klager for kontroll, hvor det i e-posten bl.a. sto:

Takk for hyggelig oppdrag!

Oversender tilstandsrapport som avtalt.

Les gjennom og kontroller at alt er korrekt.

Fint om du kan gi en tilbakemelding til post@ ... når du/dere har lest gjennom rapporten.

Det er ikke opplyst om eller hva klager svarte til dette.

Tilstandsrapporten var datert 31.1.24. Ved en feil fra takstmannen var himmelretningen for leilighetens balkong omtalt som å være vendt mot sydvest i stedet for det korrekte som var mot

nordvest.

Samme opplysning om himmelretning for balkongen ble brukt flere steder i salgsoppgaven produsert 12.2.24, herunder i innledende markedsføring i prospektet og under overskriftene kort fortalt og byggemåte, samt visuelt ved at et kompass var tegnet inn over plantegning av leiligheten.

Feilopplysningen ble ifølge forsikringsforetaket også benyttet i salgsannonsen.

Leiligheten ble solgt for kr 4 650 000 i mars 2024.

Kjøper reklamerte og fremmet krav mot klager pga. dårligere solforhold enn forventet.

Klager innhentet en uttalelse fra egen megler ved salget, som i e-post 27.6.24 svarte bekreftende på at prisantydningen på kr 4 700 000 ble satt basert på de faktiske forholdene uavhengig av opplysningene i tilstandsrapporten.

Kjøper innhentet dernest to meglervurderinger på betydningen av feilopplysningen.

Den første fra megler Ø, datert 18.9.24, konkluderte med det som var betegnet som et verdiminus på «+/- kr 150 000».

Den andre fra megler T, datert 2.10.24, konkluderte med kr 250 000 betegnet som en verdiforringelse.

Kjøper krevde kr 200 000 i prisavslag/erstatning for feilopplysningen, samt utgifter til advokat og meglervurderinger. Klager informerte sikrede og foretaket om dette i e-post 8.11.24, og det ble bl.a. vist til tidligere reklamasjon til sikrede og opplyst at det ville bli fremmet regresskrav.

Ifølge klager varslet kjøpers advokat at det ville bli tatt ut stevning.

Kjøper godtok 18.2.25 et forlikstilbud fra klager på kr 100 000.

Kjøper rettet krav mot sikredes ansvarsforetak 21.2.25. Forsikringsforetaket avviste 26.2.25 klagers regresskrav for prisavslag og advokatutgifter under sikredes ansvarsforsikring.

Klager anfører at takstmannen utviste erstatningsbetingende uaktsomhet ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten, og at dette gir klager krav på erstatning for sitt tap.

Det foreligger adekvat årsakssammenheng mellom den feilaktige opplysningen om solforhold og klagers økonomiske tap.

Klager mener feilopplysningen ikke hadde betydning for verdien av leiligheten. Det er bl.a. vist til uttalelse fra egen megler, en tingretts sak, at meglervurderingene ikke ser på konkrete salg i samme bygning og utklipp fra Eiendomsverdi for salg av leiligheter med samme adresse.

Forliket ble imidlertid inngått for å unngå at kjøper skulle ta saken videre til retten.

Kravet for advokatutgifter kan også hjemles i fal. § 21-2 første ledd, jf. FinKN 2023-567.

Klager krever erstattet forliksutbetalingen på kr 100 000 og kr 115 577 for juridisk bistand, totalt kr 115 577 etter fradrag for sikredes egenandel. I tillegg kreves forsinkelsesrenter fra 8.12.24.

Forsikringsforetaket avviser kravet og anfører at klager ikke har rett til erstatning.

Det er sikker rett at en selger ikke kan kreve regress fra takstmann/megler for utbetalt prisavslag til kjøper, jf. flere lagmannsrettsdommer og FinKN 2022-450.

Det foreligger heller ikke ansvarsgrunnlag for pådratte advokatutgifter. Klager fikk tilsendt utkast til tilstandsrapporten og ble bedt om å kontrollere for feil. Feilopplysningen om himmelretning ble

også fremhevet i salgsannonser. Klager har bodd i leiligheten i en rekke år og måtte enkelt ha observert at det ikke var sol på balkongen. Klager burde derfor være oppmerksom på feilen.

Uansett er advokatutgiften under sikredes egenandel på kr 100 000, jf. forsikringsbeviset og vilkårene pkt. 8 siste avsnitt.

Subsidiært anføres at klager uansett ikke har lidt noe tap. Snittet av to eiendomsmeglers verdivurdering av feilen er kr 200 000. Ut fra forliksbeløpet på kr 100 000 har klager ikke tapt, men tjent kr 100 000.

Klager har fremsatt et udokumentert krav på kr 98 828 for advokatutgifter. Selv om dette kravet skulle dokumenteres, så har klager fortsatt ikke totalt sett lidt noe tap ut fra at kjøpesummen var kr 200 000 for høy.

Atter subsidiært så utgjør ikke advokatkostnadene et tap som har erstatningsrettslig vern, jf. at lagmannsretten i LA-2009-177115 kom til at tapsbegrensningsplikten innebar at selger ikke kunne kreve ilagte og egne saksomkostninger av megler, etter at selgeren hadde tapt saken mot kjøperen. Anken ble nektet fremmet til Høyesterett, jf. HR-2010-1388-U. Samme løsning må legges til grunn i foreliggende sak.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under takstmannens ansvarsforsikring.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Det er på det rene at det foreligger en uriktig opplysning om at balkongen er vendt mot sydvest i tilstandsrapporten og flere steder i salgsoppgaven. Dette er en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, og kjøper har i utgangspunktet rett til prisavslag eller erstatning dersom den uriktige opplysningen har virket inn på kjøpet.

For at takstmannen skal bli ansvarlig, må det foreligge et ansvarsgrunnlag og et økonomisk tap som står i adekvat årsakssammenheng med ansvarsgrunnlaget.

1. Det første spørsmålet blir om det foreligger et ansvarsgrunnlag.

Ansvarsgrunnlaget er det ulovfestede profesjonsansvaret, hvoretter det foreligger et relativt strengt uaktsomhetsansvar for feil gjort under utføring av oppdraget.

Takstmannen har skrevet at balkongen var sydvestvendt, og etter det opplyste på eget initiativ, dvs. uten å ha forhørt seg med klager, mens realiteten var at den var vendt mot nordvest.

Foretaket har så vidt vi forstår ikke anført at dette ikke er uaktsomt i seg selv, men har i e-post 26.2.25 til klagers advokat avvist kravet om advokatkostnader ved å påberope at klager burde ha oppdaget at opplysningen var feil, jf. at klager ble bedt om å kontrollere at opplysningene i tilstandsrapporten var korrekte, og også ved at opplysningen ble fremhevet i forbindelse med salget. Det fremgår ikke av e-posten om dette er en anførsel om at det ikke foreligger ansvarsgrunnlag og/eller en anførsel om evt. medvirkning som gjør at kravet bortfaller.

I klagesvaret hit er det bare indirekte stilt spørsmål om ansvarsgrunnlaget ved at det står at '[d]ersom sekretariatet ... skulle komme til at T Norge har utvist uaktsomhet ...', uten nærmere anførsler for at det ikke er et ansvarsgrunnlag.

Ingen av partene har fremlagt noen forklaringer fra takstmann eller klager om forholdet. Klager har i dokumentene vi har mottatt ikke imøtegått foretakets tidligere anførsel om at klager burde ha oppdaget feilen.

Sekretariatet er i utgangspunktet av den oppfatning at siden takstmannen først har valgt å omtale himmelretningen for balkongen, er dette som saken viser en så vidt betydningsfull opplysning at det bør anses uaktsomt at denne er blitt feil.

Ifølge meglervurdering datert 2.10.24 ble det ved klagers eget kjøp i 2017 opplyst at balkongen var vestvendt. Vi har ikke nærmere grunnlag for å vurdere hvorvidt klager burde ha oppdaget og forstått feilen.

Ut fra foreliggende opplysninger er sekretariatets vurdering at det foreligger ansvarsgrunnlag.

2. Forutsatt at det foreligger ansvarsgrunnlag, blir neste spørsmål om det foreligger økonomiske tap som følge av feilen.

2.1 Vi ser først på om utbetalt prisavslag på kr 100 000 utgjør et økonomisk tap på klagers hånd.

I utgangspunktet er dette en utgift for klager etter at salget var gjennomført som en følge av den uriktige opplysningen. Imidlertid er det gjennom retts- og nemndspraksis i stor grad lagt til grunn at dersom et prisavslag til kjøper kommer av en feilopplysning som selger hefter for, så utgjør dette ikke et økonomisk tap. Begrunnelsen er litt forenklet en betraktning om at kjøper ville ha betalt tilsvarende mindre ved korrekte opplysninger, slik at prisavslaget gjenoppretter «balansen» i kontraktsforholdet ved at selger må gi fra seg det han har fått for mye for eiendommen som en følge av det var en feilopplysning.

For det nærmere resonnementet – som også behandler motargumenter – vises det til FinKN 2022-450 hvor flertallet bl.a. uttalte:

Det første kravet er idømt prisavslag for mangler ved badet på kr 180 000. Flertallet forstår saken slik at klager ble dømt til å betale kjøperen av eiendommen et prisavslag pga. avvik ved baderommet. Et prisavslag er en misligholdsbeføyelse som skal reparere det forhold at kjøperen betalte for mye for boligen pga. mangelen, slik at prisavslaget skal kompensere for mangelen. Synspunktet er at boligen er solgt til overpris når kjøpesummen ikke tar hensyn til mangelen. Utgangspunktet er derfor at salgssummen med fradrag for prisavslaget reflekterer boligens reelle verdi med mangelen. I så fall foreligger det ikke noe økonomisk tap med mindre selgeren kan påvise at han kunne solgt boligen med riktige opplysninger til samme pris til en annen kjøper, jf. FinKN-2020-844 og FinKN-2018-182. Flertallet kan ikke se at dette er dokumentert her. Derimot vil selger ha krav på erstatning såfremt takstmannens uaktsomhet har påført ham et økonomisk tap, se bl.a. LB-2011-46585.

Departementet uttaler imidlertid i Prp 44 L (2018–2019) Endringer i avhendingslova s. 47 at:

Men som antydnet legger departementet til grunn at det gjelder en ulovfestet regel om at selgeren i normaltilfellene kan kreve det utbetalte prisavslaget dekket fullt ut av den bygningssakkyndige. Med normaltilfellene siktes det særlig til tilfellene hvor selgeren har innrettet seg i tillit til den kunstig høye kjøpesummen – typisk ved kjøp av en ny bolig – og hvor selgeren samtidig ikke kan bebreides i nevneverdig grad for at mangelen oppsto. Hva som formelt anses som grunnlaget for et slikt krav, bør kanskje være av mindre betydning, selv om det antagelig er enklest å begrunne kravet i en regresstankegang. Tidsmomentet vil vanligvis spille en rolle i vurderinger av innrettelse, men i disse tilfellene ligger det i sakens natur at tilstrekkelig innrettelse kan foreligge allerede etter kort tid. Er selgeren mer enn lite å bebreide (tilsvarende vurderingstemaet i forsikringsavtaleloven § 4-2 andre ledd), vil det være nærliggende med en fordeling av ansvaret, for eksempel slik at takstmannen og selgeren bærer en halvpart av prisavslagsutgiftene hver, sammenlign Rt-2015-556 avsnitt 76-84

Flertallet forstår det slik at departementet her bygger på Høyesterettssaker hvor eierskifteforsikringen etter utbetaling til selgeren for prisavslaget har krevet regress mot takstmannens/meglerens ansvarsforsikring og fått medhold i dekning også for prisavslaget. Departementet viser bl.a. til Rt-2008-1078 og oppfatter denne dommen slik:

Departementet forstår dette som nokså klare føringer (om enn i obiter dictum) om at en uaktsom takstmann ikke skal kunne kreve regress av selgeren på grunnlag av sistnevntes ubegrunnede berikelse i disse tilfellene.

Dommen gjaldt eierskifteforsikringsselskapets direktekrav mot takstmannen, men departementet legger til grunn at resultatet må bli det samme om selgeren krever takstmannen direkte. Flertallet mener det er en vesentlig forskjell i disse to tilfellene. Når selgeren tegner eierskifteforsikring, betaler han en premie for å få dekning bl.a. for prisavslag. Selv om dekning for prisavslag kan sies å gi selgeren en gevinst, og at dette ikke er noe som bør dekkes av en forsikring, har partene her avtalt slik dekning mot betaling. Når eierskifteselskapet betaler ut fordi takstmannen gjør en feil, lider eierskifteselskapet et tap pga. gal informasjon fra takstmannen, jf. at ansvarsgrunnlaget i regress-sakene mot takstmann/megler er beskrevet som et (direkte) informasjonsansvar og ikke et regressansvar, jf. Rt-1995-1350, Rt-2008-1078, Rt-2015-556 og HR-2016-2264-A. Det er ikke noen tvil om at dette utgjør et tap for eierskifteselskapet. Selgeren blir sittende med gevinsten, men det er ikke pga. takstmannens gale opplysninger, men pga. forsikringen.

Når selgeren ikke har eierskifteforsikring, har selger ikke betalt for å få dekning for prisavslaget, og hvis prisavslaget medfører at boligen får riktig pris i forhold til verdi, mener flertallet selgeren ikke har lidd noe tap som kan kreves erstattet. Flertallet mener derfor de dommene som departementet påberoper seg ikke uten videre gir grunnlag for en så bred ulovfestet regel som departementet synes å legge opp til. Flertallet viser her til LB-2020-145023 hvor retten kom til at en regnskapsfører ikke var ansvarlig for et prisavslag han ved grov uaktsomhet påførte selgeren av et aksjeselskap fordi prisavslaget ikke medførte et tap for selgeren

Flertallet kom altså til at det ikke forelå noe økonomisk tap, mens mindretallet kom til motsatt resultat med vesentlig vekt på forarbeidene til endringer i avhendingsloven som vist til av flertallet.

Sekretariatet legger flertallets vurdering til grunn. Konklusjonen blir dermed at det ikke foreligger et økonomisk tap siden meglervurderingene tilsier at prisen ble minst kr 100 000 høyere enn den ville ha vært med korrekt opplysning om himmelretningen for balkongen.

2.2 Det neste spørsmålet blir om advokatutgiftene kan anses som et økonomisk tap for klager.

Som et utgangspunkt har advokatutgiftene påløpt som en følge av at klager hadde et behov for å få vurdert selgers krav som følge av takstmannens feilopplysning. Det foreligger dermed en årsakssammenheng mellom feilen og advokatutgiftene. Utgiftene har også en annen karakter enn prisavslaget hvor tankegangen er å gjenopprette balansen i kontraktsforholdet.

Foretaket har bl.a. anført at advokatkostnadene er et tap som ikke har erstatningsrettslig vern, jf. LA-2009-177115.

I FinKN 2022-450 ble klager gitt medhold i at advokatutgiftene *før* saksanlegg var et økonomisk tap som kunne kreves erstattet.

Etter å ha konkludert at bl.a. prisavslaget ikke utgjorde et økonomisk tap på selgers hånd, uttalte nemnda om advokatutgifter pådratt før et saksanlegg:

I saken her mener flertallet at takstmannen ikke er ansvarlig for verken prisavslaget eller leietapet. Saksomkostningene er derfor ikke en følgeskade av disse primære erstatningspostene. Samtidig er det klart at takstmannens uaktsomme handling er en nødvendig betingelse for kostnadene i den forstand at om takstmannen hadde oppdaget manglene, ville det ikke være nødvendig å forsvare seg i en sak om disse. Det følger videre av alminnelig årsakslære at takstmannens feil må være en ikke uvesentlig betingelse i årsaksforløpet, alternativt at tapet må være en adekvat følge av takstmannens feil.

Flertallet mener det fremstår som påregnelig og rimelig at selgeren i en sak hvor kjøperen reklamerer kontakter advokat for rådgivning, jf. også LB-2020-145023. Omkostninger pådratt før saksanlegget må derfor omfattes av selskapets ansvar

På samme måte som nemnda er sekretariatet av den oppfatning at det fremstår som påregnelig og rimelig at klager kontaktet advokat for rådgivning etter at det ble fremmet et krav mot klager som følge av feilopplysningen.

Sekretariatet bemerker kort til foretakets henvisning til LA-2009-177115 at denne saken gjaldt egne og motpartens saksomkostninger etter at saken var tapt i retten, og det ble vist til tapsbegrensingsplikten, jf. for så vidt FinKN 2022-450 som også går inn på kostnader ved saksanlegg uten at det har betydning for foreliggende sak.

Nemndas standpunkt har også støtte i LB-2020-145023 hvor lagmannsretten etter å ha kommet til at saksøker ikke hadde krav på bl.a. egne og idømte saksomkostnader uttalte:

Dette stiller seg annerledes for salærkostnadene til juridisk rådgivning fra advokat B. Det er naturlig at A søkte juridisk bistand da kjøperen fremmet mangelskrav. Selv om selgerens krav også gjaldt andre forhold enn summeringsfeilen, var det sentrale spørsmålet i Bs rådgivning hvordan tilbakebetalingskravet på 1,6 millioner kroner for denne feilen skulle håndteres. Lagmannsretten finner derfor at Tryg Forsikring må erstatte mesteparten av salærkostnadene på 36 672 kroner, skjønnsmessig fastsatt til 30 000 kroner. Kostnadene står i årsakssammenheng med summeringsfeilen og fremstår som rimelige

Vår vurdering er at klager i utgangspunktet har krav på rimelige og nødvendige advokatutgifter. Hvorvidt det eventuelt burde gjøres et fradrag for at klager burde ha oppdaget feilen, har vi som nevnt ikke noe forsvarlig grunnlag for å ta standpunkt til.

Foretaket har videre anført at det uansett ikke foreligger noe økonomisk tap fordi snittet av verdilvurderingene for feilen er kr 200 000 og summen av forliket på kr 100 000 og advokatutgiftene på kr 98 828 fortsatt gir et positivt regnestykke for klager.

Sekretariatet er ikke uten videre enig i at en slik betraktning kan legges til grunn i dette tilfellet.

Det er for det første noe uklart om et slikt regnestykke kan legges til grunn når partene er blitt enige om et forlik på kr 100 000 for en feil som må fastsettes skjønnsmessig. For det annet er det riktig at snittet av de to meglervurderingene på hhv. kr 150 000 og 250 000 er 200 000, men som nevnt blir slike vurderinger utpreget skjønnsmessige. Selv om vurderingene er relativt grundige, er de ikke belagt med sammenlignbare konkrete salg med respektive himmelretninger for balkonger. Forliket var på kr 100 000 og sekretariatet kan i hvert fall ikke se at det skulle være sannsynliggjort noen større verdiendring enn den laveste vurderingen på kr 150 000.

3. Foretaket anfører også at advokatutgiftene ikke er dokumenterte, men uansett under ansvarsforsikringens egenandel.

Sekretariatet er her enig med foretaket.

Det som kan kreves er rimelige og nødvendige dokumenterte advokatutgifter. Kravet for denne posten er på kr 98 828.

Egenandelen for sikrede (takstmannen) under ansvarsforsikringen er kr 100 000, jf. forsikringsbeviset og vilkårene pkt. 8 siste avsnitt, hvoretter foretaket bare har plikt til å 'betale den erstatning som overstiger egenandelen'. Den avtalte egenandelen kan også påberopes overfor kravstiller, jf. fal. § 7-6 fjerde ledd. Se også FSN 6286, hvor nemnda uttalte:

Etter nemndas mening følger det klart av FAL § 7-6 fjerde ledd annet pkt. at selskapet kan gjøre sine forsikringsrettslige innsigelser overfor sikrede, som i ansvarsforsikring er skadevolderen, gjeldende også overfor skadelidte. Blant disse er bl.a. avtale om egenandel, se f.eks. Brynildsen, Lid og Nygård, Forsikringsavtaleloven med kommentarer, s 180.

Oppsummert er sekretariatets syn 1) at det foreligger et ansvarsgrunnlag, 2) at vi ikke kan ta forsvarlig standpunkt til betydningen av klagers egne forhold for ansvarsgrunnlag og utmåling, 3) at prisavslaget/forliket på kr 100 000 ikke utgjør et erstatningsrettslig økonomisk tap og 4) at kravet om advokatkostnader i utgangspunktet kan være dekket helt eller delvis, men uansett er under takstmannens egenandel.

Klager har i ettertid fastholdt at det forelå et økonomisk tap. Kjøper hadde egentlig ikke noe krav, men forliket på kr 100 000 måtte inngås for å unngå rettssak. Nemnda mener her de fremlagte takster må legges til grunn, og at kjøpers krav dermed reflekterer en verdireduksjon for eiendommen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gir medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).