

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-1048

23.9.2026

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Arkitektansvar – fristoversittelser – mangelfull rådgivning i byggesak?

Klagerne engasjerte sikrede, et arkitektfirma, til bistand med omprosjektering av en bolig. Partene var uenige om klagerne ønsket å etablere to selvstendige boenheter i kjelleren, og om dette lot seg gjøre innenfor gjeldende regelverk. Sikrede sendte inn flere byggesøknader til kommunen. Grunnet manglende dokumentasjon tok kommunen ikke stilling til søknadene. Parallelt med søknadsprosessen igangsatte klagerne byggearbeider i kjelleretasjen. Deretter krevde kommunen tilbakeføring av kjelleren. Klagerne engasjerte så en ny arkitekt, C, som prosjekterte en alternativ løsning for kjelleren. Denne løsningen ble godkjent av kommunen. Klagerne fremsatte så et erstatningskrav mot sikrede for blant annet tilbakeføringskostnader og husleietap. Det ble anført at sikrede hadde søkt om godkjenning av et tiltak som uansett ikke kunne forventes godkjent, og at sikrede burde ha anbefalt en annen løsning. Videre anførte klagerne at sikrede hadde opplyst at de kunne igangsette arbeidene før byggetillatelse forelå. Foretaket avsto kravet under sikredes ansvarsforsikring. Det ble vist til at sikrede hadde prosjektert løsningen ut fra klagernes ønsker og at klagerne var informert om at løsningen forutsatte dispensasjon fra gjeldende regelverk. Videre avviste sikrede at han hadde sagt at klagerne kunne igangsette arbeidene før byggetillatelse forelå. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjaldt krav om erstatning fremsatt under sikredes ansvarsforsikring.

Sikrede hadde tegnet en profesjonsansvarsforsikring med følgende vilkår:

4 Hva som inngår i forsikringen

Forsikringen omfatter sikredes rettslige erstatningsansvar for skade (jf. nedenfor) påført oppdragsgiver/byggherre eller tredjemann og som er voldt under utøvelse av virksomhet som rådgivere/rådgivende ingeniør eller arkitekt, herunder ansvar som eier eller bruker av fast eiendom som benyttes i virksomheten [...]

5 Forsikringens omfang

Forsikringen omfatter

Formueskade

Økonomisk tap som ikke er en følge av person- eller tingskade. [...]

Klagerne engasjerte sikrede, et arkitektfirma, til omprosjektering av bolig våren 2019. Prosjektet omfattet blant annet endring av planløsning, fasadeendringer og søknadsarbeid knyttet til klagernes ønske om etablering av to boenheter i kjelleren.

Sikrede sendte flere søknader til plan- og bygningsetaten. Den første søknaden ble sendt inn 29.4.19. Kommunen etterspurte tilleggsdokumentasjon til søknaden. Arkitekten sendte ikke inn tilleggsdokumentasjonen innen fristen. Dette medførte at kommunen ikke tok søknaden til

behandling grunnet manglende dokumentasjon. I brevet opplyste kommunen om at det kunne sendes inn en ny søknad.

Deretter sendte sikrede flere klager på avvisningsvedtaket. Sikrede mente at kommunens saksbehandling hadde vært mangelfull og stilte spørsmål ved om kommunen hadde gjennomgått innsendt dokumentasjon. Det ble så avholdt forhåndskonferanse med kommunen i februar 2020.

Sikrede sendte så en ny søknad til kommunen i desember 2020. Kommunen ba igjen om tilleggsinformasjon. Arkitekten sendte ikke inn nødvendig dokumentasjon til kommunen, og kommunen avviste derfor saken. Samtidig mente arkitekten at nødvendig dokumentasjon var innsendt og spurte kommunen om dokumentene var gjennomgått.

I juni 2021 sendte kommunen varsel om at småhusplanen skulle revideres, og at dette kunne få betydning for berørte hjemmelshavere. Ifølge klagerne mottok de et slikt brev og varslet sikrede om dette.

Arkitekten bestilte så en ny forhåndskonferanse hos kommunen som ble avholdt i februar 2022. I møtet drøftet partene hva som gikk galt med de forrige søknadene og kravene til en ny søknad.

Den 6.4.22 varslet kommunen berørte hjemmelshavere om at de ønsket å legge ned midlertidig forbud mot tiltak i perioden da småhusplanen skulle revideres. Ifølge klagerne ble brevet videresendt til arkitekten.

Sikrede sendte så inn en ny søknad 8.6.22. Saken ble satt i bero i påvente av byggeforbudet.

Parallelt med søknadsprosessen igangsatte klagerne bygningsmessige arbeider i kjelleretasjen. Arbeidene ble påbegynt før endelig byggetillatelse forelå, men partene var uenige om sikrede sa til klagerne at de kunne påbegynne arbeidene før byggetillatelse forelå.

Klagerne avsluttet samarbeidet med sikrede og engasjerte en ny arkitekt, C, som prosjekterte en annen løsning enn den opprinnelig omsøkte. Løsningen ble godkjent av kommunen. Klagerne pådro seg utgifter til tilbakeføring, ny søknadsprosess og ekstrabehandling hos kommunen.

Klagerne fremsatte så et erstatningskrav mot sikrede. Erstatningskravet gjaldt kostnader til bygningsmessige endringer og tilbakeføring, ny arkitektbistand, kommunale gebyrer og tapte leieinntekter. Det ble anført at byggesaken ikke var fulgt opp på tilfredsstillende måte, og dette hadde medført at byggesaken ikke ble godkjent i tide før revideringen av småhusplanen begynte, og det ble ilagt et midlertidig byggeforbud i kommunen.

Deretter var det mye kommunikasjon mellom foretaket og klagerne. Foretaket avviste kravet flere ganger. Ifølge foretaket hadde sikrede avvist at de ga klagerne råd om oppstart av arbeidet før byggetillatelse forelå. Videre hadde sikrede forklart at de til enhver tid hadde prosjektert ut fra klagernes ønsker. Ifølge sikrede hadde klagerne ønsket maksimal utnyttelse av underetasjen med utleieleiligheter og de ønsket å fjerne en trapp mellom første etasje og underetasjen. Sikrede mente at de hadde redegjort for konsekvensene av dette.

Klagerne innhentet en uttalelse fra arkitekt C. C mente at ingen av de tre søknadene som sikrede hadde sendt til kommunen ville blitt godkjent fordi de ikke oppfylte kravene i TEK17. Ifølge C bygde søknadene på misforståelser av regelverket, da sikrede hadde basert etablering av to selvstendige boenheter på bestemmelser som gjelder bruksendring internt i en boenhet, til tross for at både rådgivning fra kommunen og normal praksis var tydelig på at nye boenheter måtte tilfredsstille TEK 17.

I forbindelse med behandlingen for Finansklagenemnda innhentet klagerne en ny uttalelse fra arkitekt C.

Klagerne anfører at sikrede er erstatningsansvarlig for tap påført grunnet mangelfull utførelse av oppdraget. Til tross for omfattende rådgivning fra kommunen har arkitekten ikke klart å følge opp saken på korrekt måte eller rettidig. Når dette medfører at saken avvises hos kommunen, er sikredes oppfølging åpenbart uforsvarlig. C har lagt til grunn at problemene med kommunen også skyldes sikredes uriktige forståelse av regelverket. Som følge av dette har søknadene hatt mangler som ikke ble rettet. Videre har sikrede ved flere anledninger blitt varslet om et midlertidig byggeforbud som ville påvirke klagerne prosjekt. Det er imidlertid ikke mulig å se at sikrede har tatt høyde for dette. Selv etter forbudet sendte sikrede inn byggesøknad som åpenbart var rammet av byggeforbudet. Etter C's vurdering skyldes også dette uriktig forståelse av regelverket. Videre ga sikrede råd til klagerne om å starte byggeprosjektet før byggetillatelse forelå. Da tiltaket likevel ikke fikk godkjenning, har dette påført klagerne store tap. Klagerne anfører at bruddene hver for seg og samlet utgjør brudd på ansvarsnormen, som er erstatningsbetingende. Klagerne anfører at de er påført et tap på kr 2 316 906. I tillegg kreves kostnader til juridisk bistand.

Foretaket anfører at det ikke er dokumentert et avvik fra faglig god standard i sikredes utførelse av oppdraget. Søknadsarbeidet ble gjennomført innenfor rammene av klagerne uttrykkelige ønsker, herunder ønsket om å etablere to selvstendige boenheter i kjelleren. Tiltaket innebar løsninger som forutsatte dispensasjoner fra gjeldende regelverk, noe klagerne var kjent med og aksepterte som del av prosjektets forutsetninger. At dispensasjonene senere viste seg vanskelige å få innvilget, kan ikke i seg selv anses som uttrykk for mangelfulle faglige vurderinger fra arkitektens side. Dispensasjonsspørsmål beror på kommunens skjønn, og utfallet av slike vurderinger kan ikke med sikkerhet forutses på søknadstidspunktet. At det i ettertid kan stilles spørsmål ved om andre løsninger ville vært mer hensiktsmessige, er ikke tilstrekkelig til å etablere profesjonsansvar. Når det gjelder C's vurdering, anfører foretaket at vurderingen er gjort i ettertid og bygger på andre løsninger og forutsetninger enn sikredes oppdrag.

Videre avviser foretaket at sikrede rådførte klagerne til å igangsette byggearbeidene før tillatelse forelå. Uansett har klagerne et selvstendig ansvar for å sikre nødvendige tillatelser før igangsetting.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for krav fremsatt under sikredes ansvarsforsikring.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d hvorefter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet» og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål», jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Partene er uenige om flere faktiske forhold av betydning for ansvarsvurderingen. For det første har partene motstridende forklaringer om sikrede har gitt råd til klagerne om å igangsette arbeidene i kjeller før byggetillatelse forelå. Dette har betydning for ansvarsspørsmålet for tilbakeføringskostnadene, som utgjør størstedelen av erstatningskravet. For det andre er partene uenige om klagerne ønsket å etablere to selvstendige boenheter eller to utleiedeler i kjeller. Nemnda forstår dette slik at partene er uenige om forutsetningene for sikredes oppdrag, som er avgjørende for spørsmål om ansvarsgrunnlag. Nemnda forstår videre partene slik at de er uenige om hva sikrede kommuniserte angående godkjenning fra kommunen. Ifølge foretaket var klagerne kjent med at løsningene forutsatte dispensasjoner fra gjeldende regelverk og aksepterte dette som en del av prosjektets forutsetninger. Klagerne anfører derimot at sikrede garanterte for

godkjenning. Både forutsetningene for oppdraget og forholdene rundt søknadsprosessen bør belyses nærmere med muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Det er videre framlagt et omfattende bevismateriale, og saken gjelder flere anførte ansvarsbetingende forhold. De anførte feilene ligger også mange år tilbake i tid, noe som underbygger behovet for muntlige forklaringer. Nemnda mener også at muligheten for dispensasjon og kommunens skjønnspraksis burde belyses nærmere for å gjøre en forsvarlig vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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