

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-162

10.2.2026

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Heftelse på boligen – oppdaterte opplysninger i nytt salgsprospekt – megleransvar? – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-10.

En enebolig fra 1957 ble solgt for kr 5,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.22. Boligen ble først annonsert i november 2021, og deretter i mai 2022, og kjøper viste interesse begge ganger. I det første salgsprospektet var det ikke informert om noen heftelser fra kommunen. I det andre salgsprospektet var det opplyst at kommunen hadde tinglyst pant på eiendommen for utbygging av vei. Selger hadde svart «nei» på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om negative heftelser på eiendommen. En stund etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var en heftelse for utbygging av vei på eiendommen. Kjøper reklamerte over forholdet, og anførte at det ikke var tilstrekkelig opplyst om denne heftelsen, og viste til at kjøper ikke ble gjort oppmerksom på at prospektet var endret mellom første og andre annonsering av boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 200 132, samt advokatkostnader kr 40 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kommunens pant i boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1957.

Boligen ble lagt ut for salg ved to ulike anledninger. Første gang boligen ble annonsert var i november 2021. Kjøper tok i den forbindelse kontakt med megler og fikk tilsendt prospektet med informasjon om boligen. Prospektet inneholdt på dette tidspunktet ingen opplysninger om kommunens pant i boligen.

Boligen ble ikke solgt ved første annonsering, og boligen ble deretter lagt ut for salg på nytt i mai 2022.

Kjøper tok igjen kontakt med megler og fikk tilsendt nytt prospekt for boligen etter visning den 15.5.22.

I det nye salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende under punktet «regulering»:

X kommune tinglyste pant på eiendommen den 30.03.2011 på kr 119.680,- Tilsvarende pant er etablert også på andre eiendommer i området og skal sikre kommunen anleggsbidrag dersom [Veien] frem til hovedveien utvides i fremtiden som et kommunalt prosjekt. Summen renteberegnes med 5% årlig regnet fra 30.03.2011, pr 28.04.2022 ville dette utgjort kr 66.289,- Troen på en slik utvidelse av veien er lav i området, men dette er en rettighet kommunen har etablert og som blir stående som en heftelse på eiendommen for kjøper.

Under punktet «heftelser» i det nye salgsprospektet ble det også gitt informasjon om:

30.03.2011 - Pantedokument (...) X Kommune stort kr 119.680,- + renter

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til heftelser ved boligen.

Boligen ble solgt for kr 5 550 000 ved kjøpekontrakt datert 23.5.22, og overtatt av kjøper den 1.6.22.

Kjøper oppdaget i september 2024 at kommunen hadde en heftelse i eiendommen, og tok deretter kontakt med kommunen for å få ytterligere avklaring på hva dette medførte, og hva kravet var på daværende tidspunkt. Tilbakemeldingen fra kommunen var at kravet nå var på kr 200 132. Kjøper reklamerte deretter over forholdet den 19.9.24.

I e-post av 2.10.24 forklarte eiendomsmegleren følgende:

Hei,

Produksjonsdatoen for salgsoppgaven står på siste i salgsoppgaven og er opplyst til 10.5.2022, samme dato som fremkommer på budskjemaet som kjøper benyttet da han la inn bud på eiendommen 19.5.2022, via budknappen i annonsen og som er oversendt ham i min tidligere besvarelse på hans reklamasjon, og samme informasjon er tilsendt dere.

Han fikk etter visningen 15.5.2022 tilsendt en link med salgsoppgaven datert 10.5.2022, men som han åpenbart ikke har lest.

I budskjemaet som han har benyttet bekrefter han å ha lest salgsoppgaven datert 10.5.22 kl. 13.43, hvor i heftelsen fremkommer ref. mine tidligere henvisninger. I kjøpekontrakten som han fikk oversendt i god tid før signering henvises det også til salgsoppgave datert 10.05.2022.

Vårt meglersystemer gir selvsagt ikke anledning til å kunne endre salgsoppgaven etter handel er sluttet/bud aksept.

Salgsoppgaven som er lagt til grunn for salget er datert 10.5.2022, og der fremkommer heftelsen på sidene som jeg tidligere har henvist til.

Kjøper klaget også eiendomsmegleren inn for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, som i avgjørelse av 8.12.25 (RFE-2025-066) uttalte:

Nemnda legger til grunn at det er den oppdaterte salgsoppgaven som utgjør grunnlaget for handelen. Klageren mottok lenke til denne før budgivning, og bekreftet i budskjemaet at han hadde lest og forstått innholdet. Opplysning om det aktuelle pantet fremgikk tydelig av salgsoppgaven. Megler har dermed isolert sett gitt korrekte opplysninger før avtaleinngåelse.

Nemnda mener likevel at megler ikke har overholdt opplysningsplikten etter § 6-7.

Nemnda legger til grunn at megler, når eiendommen ble relansert, var kjent med at klageren tidligere hadde mottatt den første salgsoppgaven. Når det underveis i salgsprosessen gjøres vesentlige endringer i salgsdokumentasjonen eller nye opplysninger kommer til, herunder en opplysning om en ikke ubetydelig pengeheftelse, kan det etter omstendighetene påligge megler å uttrykkelig informere interessenter om dette. I denne konkrete saken gikk det fem til seks måneder mellom første og andre gangs annonsering, hvor boligen i perioden var tatt av markedet. Når det går så lang tid er det påkrevd å innhente oppdaterte opplysninger, noe som gjerne medfører behov for endringer av salgsoppgaven m.v. I en slik situasjon vil det også være påregnelig for en interessent at det kan ha skjedd endringer ved eiendommen, herunder når det gjelder heftelser, i mellomtiden. At den aktuelle heftelsen, som var tinglyst i 2011, var utelatt i den første salgsoppgaven, var imidlertid ikke noe klager hadde foranledning til å være oppmerksom på. Nemnda mener etter en konkret vurdering at megler hadde særlig foranledning til å gjøre klager uttrykkelig oppmerksom på endringen, og at det ikke var tilstrekkelig at klager selv kunne fange opp dette ved selv å lese salgsoppgaven og Finn-annonsen. Nemnda viser til at det var tale om en vesentlig heftelse av en spesiell karakter, og at megler hadde kjennskap til at klager forrige gang boligen lå ute var presentert for en uriktig salgsoppgave der opplysninger om heftelsen ikke fremgikk. Nemnda mener at forholdet er erstatningsbetingende uaktsomt, jf. HR-2018-1234-A avsnitt 42.

Erstatningskravet fører likevel ikke frem. Det er klager som må sannsynliggjøre at samtlige vilkår for erstatning er oppfylt; ansvarsgrunnlag, økonomisk tap og årsakssammenheng mellom disse. Klager skal stilles som om forsømmelsen tenkes borte. Det følger dermed ikke av erstatningsretten at meglerforetaket har et «oppfyllelsesansvar» basert på den uriktig opplysningen. Dersom klager hadde blitt særskilt opplyst om pantet, er det ikke sannsynliggjort at dette ville ha påvirket hans kjøpsvilje. Hans egen forsømmelse av å sette seg tilstrekkelig inn i salgsoppgaven, som ga riktige opplysninger, er dessuten en vesentlig årsak til et eventuelt tap.

Etter dette foreligger det brudd på god meglerskikk, men erstatningskravet fører ikke frem.

Kjøper har anført at det er holdt tilbake opplysninger om heftelsen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at det første prospektet ikke hadde noe informasjon om heftelsen, og at det ikke ble informert om at det nye prospektet var endret. Det ble anført at megler i større grad burde synliggjort at prospektet var endret, og at det uten slik beskjed var rimelig å anta at prospektet var uendret. Kjøper har også anført at annonseringen ikke kunne anses som to ulike salgsprosesser, men én prosess som trakk ut i tid. Det ble også anført at det foreligger en skjerpet opplysningsplikt i tilfeller der prospektet endres. Ved brudd på meglers plikter etter emgll. § 6-7 var det normalt også grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, jf. bl.a. LE-2018-147693.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 200 132, samt advokatutgifter på kr 40 000, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke var mangelfull ettersom kjøper ble informert om heftelsen før avtalen ble inngått, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Foretaket har i hovedsak vist til at prospektet ble oppdatert og feilen rettet, og at kjøper selv var ansvarlig for å sette seg inn i det nye prospektet. Foretaket har videre anført at det uansett var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, og viste i hovedsak til at opplysningen i det nye salgsprospektet var tilstrekkelig tydelig kommunisert, jf. avhl. § 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, og viste i hovedsak til at opplysningen i det nye salgsprospektet var tilstrekkelig tydelig kommunisert. Fra begrunnelsen siteres:

I denne saken er teksten om heftelsen tatt inn under riktig punkt i prospektet, og står beskrevet med både beløp og tinglysningsdato. Avsnittet er formulert med en rekke mindre tilgjengelige ord, deriblant «tinglyst pant», «anleggsbidrag» og «heftelse på eiendommen». Videre er rettigheten i seg selv mindre vanlig, noe som gjør det ekstra viktig at den kommuniseres riktig fra meglers side.

På tross av dette er vårt syn at avsnittet på tilstrekkelig måte kommuniserer heftelsen, beløpet og innvirkningen på kjøper, slik at en forbruker er i stand til å sette seg inn i hva informasjonen innebærer. Det tillegges også vekt at flere av formuleringene er av en art som ofte er vanlige ved salg og kjøp av bolig, og ved inngåelse av låneforpliktelser etc. og derfor må regnes å være kjent for forbrukerkjøpere ved boligkjøp. Et annet moment er at heftelsen nettopp er spesiell, og dermed ikke kan formidles på så mange andre måter uten å endre på meningsinnholdet i heftelsen. Vi har videre funnet å legge avgjørende vekt på at teksten i prospektet forklarer at heftelsen «skal sikre kommunen anleggsbidrag dersom [Veien] frem til hovedveien utvides i fremtiden som et kommunalt prosjekt». Denne setningen, sammenholdt med at beløpet på pantet oppgis, gir etter vårt syn en tilstrekkelig tydelig formidling av heftelsens betydning.

Samlet sett har vi derfor landet på at selger har formidlet forpliktelsen til kjøper på tilstrekkelig klar måte, og at den ikke kan anføres som mangel, jf. avhl. § 3-10 første ledd.

Når det gjelder momentet som kjøper har fremhevet om at salgsoppgaven ble endret uten at kjøper ble gjort oppmerksom på dette, vil vi vise til at en slik anførsel i tidligere praksis ofte er vurdert etter bestemmelsen i

avhl. § 3-8 andre ledd, dvs. om en opplysning «i tide er retta på ein tydeleg måte». Denne vurderingen vil langt på vei måtte være sammenfallende med vurderingen etter avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, og vi viser til drøftelsen ovenfor. Avgjørende for konklusjonen blir i alle tilfeller at kjøper rent faktisk mottok opplysningen før avtaleinngåelsen, se motsetningsvis FinKN 2025-309, hvor det var uklart om kjøper hadde mottatt det oppdaterte prospektet, bl.a. ettersom endringen skjedde kort tid opp mot salget. Denne saken skiller seg betydelig fra avgjørelsen, ved at det er startet en ny salgsprosess, og at endringen er tatt inn i prospektet fra start i denne prosessen. Kjøper har dermed har god tid til å gjøre seg kjent med det nye prospektet, og endringen har vært synlig i en prosess der det er rimelig å forvente at kjøperen gjennomgår prospektet.

Kjøper innga den 30.10.25 nemndsansmodning. Det er deretter inngitt ytterligere et brev i saken, datert 22.12.25.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets konklusjon, samt den begrunnelse som er gitt over. Selv om det var uheldig at selger krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til heftelser ved boligen, var heftelsen tydelig omtalt både under punktet «regulering» og punktet «heftelser». Det er det samlede opplysningsbildet som er avgjørende, og nemnda mener kjøpers plikt til å lese salgsoppgaven i dette tilfellet må gå foran en ev. plikt for megler til å gjøre oppmerksom på at salgsoppgaven inneholdt nye opplysninger. Det vises til at det gikk ca. et halvt år mellom de to salgsfremstøtene, og at det dermed lå innenfor det forventbare at det kunne være noe rettslig eller faktisk nytt i salgsoppgaven. Nemnda har merket seg RFE-2025-066, men finner ikke at denne er egnet til å endre nemndas syn. Det kan ikke ses å foreligge grov uaktsomhet fra selgers eller meglers side, jf. avhl. § 3-7, og de beviskrav som etter praksis stilles for denne bestemmelsen. I tillegg trekker uttalelser i nevnte sak nokså entydig i retning av at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 uansett ikke kan anses oppfylt.

Nemnda bemerker ellers at det kan stilles spørsmål om kjøpers reklamasjon uansett har gått tapt grunnet for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Det vises til at det gikk mer enn to år fra avtaleinngåelse og overtakelse til saken ble meldt til foretaket. I lys av at nemnda uansett har kommet til at det ikke foreligger mangelsansvar, anses det ikke påkrevd å ta stilling til dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).