

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-451

24.4.2026

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

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

Manglende ferdigattest – megleransvar – erstatningskrav – årsakssammenheng – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

28.1.21. I salgsprospektet var boligen beskrevet som «Enderekkehus over to plan oppført i 1993. Påbygget i nyere tid, utvidelse av karnapp i 2005». Det var opplyst at det forelå ferdigattest for nybygg fra 1994. I selgers egenerklæring var det krysset av for «Nei» på spørsmål om det manglet brukstillatelse eller ferdigattest. Etter overtakelse oppdaget kjøper at tilbygget fra 2005 manglet ferdigattest. Kjøper reklamerte, og anførte bl.a. at megler skulle ha opplyst om manglende ferdigattest forut for salget. Kjøper krevde erstatning for økonomisk tap og verditap som følge av utsatt videresalg i påvente av søknadsprosessen overfor kommunen. Foretaket avsto kjøpers erstatningskrav, og viste bl.a. til at det ikke forelå en adekvat årsakssammenheng mellom meglers eventuelle forsømmelse og kjøpers økonomiske tap. Nemnda kom til at kjøper hadde krav på erstatning, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning kr 1 502 189, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende ferdigattest for tilbygg, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus fra 1993.

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

Pent enderekkehus over to plan. Markterrasse, hage, garasje og carport. Beliggende i rolig blindvei.

(...)

Rekkehuset går over to plan med bruksareal på 186 kvm og gjennomgående god standard på overflater og innredninger.

(...)

Byggemåte:

Enderekkehus over to plan oppført i 1993. Påbygget i nyere tid, utvidelse av karnapp i 2005.

(...)

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg - del av rekkehus, datert 26.09.1994.

Det var inntatt bilder av boligen og plantegninger i prospektet. Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Bygningsdata:

Byggeår: 1993

(...)

Påbygget i nyere tid, utvidelse av karnapp i 2005.

(...)

Vinduer - TG 2:

Beskrivelse: Vinduer fra byggeår og fra påbygg, ventiler, malte karmen og gerikter. Nye lift gardiner i stue/kjøkken fra Norsol.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2011. Selger opplyser å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til om det mangler brukstillatelse eller ferdigattest er det krysset av for «nei».

Boligen ble deretter solgt «som den er» for kr 14,05 mill. ved kjøpekontrakt signert den 28.1.21 og overtatt av kjøper den 16.4.21.

I forbindelse med at boligen skulle videreselges oppdaget kjøper at tilbygget fra 2005 manglet ferdigattest. Kjøper reklamerte på forholdet den 25.5.23.

Boligen ble ifølge kjøper likevel lagt ut for salg med opplysninger om manglende ferdigattest hvor prisantydningen ble satt til kr 15 300 000. Pga. manglende interesse for boligen sommeren 2023 ble boligen imidlertid trukket fra markedet i påvente av ferdigattest.

Kjøper engasjerte deretter byggmester U som bisto i søknadsprosessen, og kommunen innvilget ifølge kjøper ferdigattest for tilbygget 26.9.23.

Boligen ble på nytt lagt ut for salg i oktober 2023, og ifølge kjøper ble prisantydningen satt til kr 14 500 000 pga. et generelt dårligere boligmarked. Boligen ble endelig videresolgt for kr 14 550 000 den 26.2.24.

Kjøper har fremsatt krav om både prisavslag og erstatning. Som dokumentasjon for kravet har kjøper bl.a. fremlagt følgende dokumentbevis:

- Tilbakemelding fra megler K som bisto kjøper med videresalget, datert 11.10.23.
- Tilbakemelding fra byggmester U, datert 15.12.23.
- Vurdering av antatt markedsverdi på boligen våren 2023 fra megler Ø, datert 18.12.23
- Vurdering av antatt markedsverdi på boligen våren 2023 fra megler K, datert 20.12.23
- Kontoutskrift fra DNB som viser rentekostnader/omkostninger for boligen i perioden før videresalget fra 27.7.23 til 4.6.24.
- Kontoutskrift fra DNB som viser rentekostnader for mellomfinansiering i perioden fra 2.8.23 til 4.6.24
- Dokumentasjon/krav på eiendomsskatt fra kommunen, se brev av 28.2.23 og 29.2.24.
- Dokumentasjon (referat fra styremøte) på felleskostnader, datert 22.1.23.
- Fakturagrunnlag for bistand til søknad om ferdigattest fra byggmester U.
- Fakturagrunnlag for juridisk bistand.

Foretaket har på sin side vedlagt prisstatistikk innhentet fra eiendomsverdi pr. mai 2023.

Ferdigattesten/vedtaket av 26.9.23 er ikke fremlagt for Finansklagenemndas behandling.

Megler K skriver på vegne av kjøper bl.a. følgende i sin tilbakemelding av 11.10.23:

Se vedlagte skjermdump av en samtale jeg hadde med en av tidligere interessenter. De kjøpte i etterkant en tilsvarende bolig i området.

Vi har jo hatt noen visningsrunder i (...) og foretatt prisjusteringer. Det har ikke ført frem til at vi har fått bud. Besøket har totalt sett vært ganske bra. Det er flere av interessentene som har vært på visning som har stilt spørsmål vedrørende manglende ferdigattest for deler av 2.etasje. Flere av disse har muntlig fortalt at de er usikre eller har takket nei til å legge inn et bud på bakgrunn av dette.

Vi ble oppmerksomme på manglende ferdigattest ved undersøkelse hos Plan og bygningsetatens saksinnsyn før markedsføring. Selgerne ble informert om funnene og reagerte naturlig nok med sjokk da de trodde at 2. etasjen var godkjent ut ifra informasjonen de mottok når de selv kjøpte. Selgerne var veldig tydelig på at de ønsket en ryddig og informativ salgsoppgave, noe vi selvfølgelig var enige i.

Som megler mener jeg at forbeholdsteksten vi var pålagt å ta med i salgsoppgaven var svært negativt for salgsprosessen og luket ut flere potensielle budgivere. Det har vi også fått tilbakemeldinger fra interessenter som var på visning, da denne usikkerheten bærer for stor risiko for dem.

Fra SMS-korrespondanse mellom megler K og en interessent hitsettes:

Takk for sist. Hva tenker du om (boligen) nå som dere har sett litt andre boliger? Åpent for dialog vedrørende pris hos oss. Bare å ringe.

(...)

Er litt visninger i dag som vi skal på. Vi er litt der at så lenge det er en risiko (selv om den er lav) for at søknad om ferdigattest ikke blir godkjent så tør vi ikke ta sjansen.

Byggmester U skriver på vegne av kjøper bl.a. følgende i sin tilbakemelding av 15.12.23:

Det bekreftes herved at ferdigattest ikke kunne gis fra Plan og bygningsetaten, (PBE) før det var utført en grundig kontroll og sendt inn komplett søknad om ferdigattest på avsluttet byggesak.

Dette er en prosess som Kommunal departementet har beskrevet og som krever ny kontroll av prosjektering av tiltaket slik det var omsøkt, og en visuell kontroll av utførelsen sammenlignet med det som er innlevert/omsøkt.

Myndighetene/PBE krever faglig kompetanse for å utføre dette slik at de kan utstede ferdigattest på avlutede/gamle tiltak som mangler ferdigattester.

PBE er myndigheten som til slutt godkjenner og utsteder ferdigattest.

Megler Ø skriver på vegne av kjøper bl.a. følgende i sin vurdering av 18.12.23:

Bekrefter at jeg mente verdien på deres bolig var på ca 15 millioner ved befaring den 27.04.2023.

Det var også dette jeg tok utgangspunkt i ved pristilbudet til dere.

Megler K skriver på vegne av kjøper bl.a. følgende i sin vurdering av 20.12.23:

Jeg var på befaring/verdivurdering hos dere den 24.april i år i forbindelse med at dere vurderte boligskifte.

Med tanke på at dere i nyere tid hadde kjøpt (boligen) så var det lett å gjøre undersøkelser i forkant og treffe ganske riktig på et verdiestimat.

Under selve befaringen med (kjøper) hadde vi en prat om verdien, etter å ha gått gjennom hele huset. Da fortalte jeg at vi burde legge det ut på 15.300.000,-.

Dagen etter, den 25.april 2023 sendte jeg dere etakst som avtalt på 15.300.000,-.

Se også vedlagte befaringsrapport som bekrefter dette.

Siden 4 i rapporten viser prisstigningen som har vært siden dere kjøpte boligen 19.01.2021, som var på 8,9%, ny verdi 15.294.300,-. Dette er helt å tråd med nivået vi la ut boligen på.

Det ble fremlagt kontoutskrift om betaling av renter/omkostninger for boliglån i perioden 27.7.23 til 4.6.24. Det ble videre fremlagt kontoutskrift om betaling av renter/omkostninger for mellomfinansiering i perioden 8.2.23 til 4.6.24.

Ifølge kjøper viser brev fra kommunen at kjøper har betalt totalt kr 11 393 i eiendomsskatt fra februar 2023 til februar 2024.

Videre har kjøper forklart at felleskostnadene i perioden august 2023 til mai 2024 utgjorde kr 25 000.

Kostnader for bistand til søknad om ferdigattest fra byggmester U utgjør kr 31 250.

Foretaket har vedlagt prisstatistikk fra mai 2023, og anført at det viste en langt lavere verdivurdering enn hva eiendommen ble lagt ut for i markedet.

Kjøper har fremsatt krav for følgende poster:

1. Differansen mellom prisantydning i mai 2023 og oppnådd pris i februar 2024: 750 000,00
2. Merkostnader til ekstra bolig fom. august 2023 tom. mai 2024 (renter, skatt, felleskostnader mv.): 649 069,03
3. Kostnader til sakkyndig bistand: 31 250,00
4. Kostnader til juridisk bistand 71 869,62 Totalt: 1 502 188,65

Foretaket har lagt frem meglervurdering fra megler T av 9.1.26:

At endelig salgssum skyldes manglende ferdigattest isolert og følgelig har en direkte årsakssammenheng med endelig salgspris syntes jeg er en svært usikker påstand.

Det kan godt hende noen interessenter har bemerket seg dette, men etter mitt syn er det først og fremst markedssituasjonen i denne tidsperioden som er årsaken til at boligen ikke ble solgt til- eller i nærheten av første prisantydning.

(...)

Jeg syntes ikke første prisantydning på kr 15 300 000,- var «off» eller feil, men helt fair. Det er noe over gjennomsnittlig kvadratmeterpris for området, men godt innenfor intervallet lav til høy. Eiendommen ligger i et område som normalt er veldig attraktivt, så at gjennomsnittlig kvadratmeterpris mtp første prisantydning er noe over snittet syntes jeg er logisk.

Det er sikkert unødvendig å nevne, men prisantydning er en forventet salgspris og ikke en fasit. Til syvende og sist er det alltid markedet som avgjør og markedet var utfordrende i perioden hvor boligen var til salgs.

Kjøper har lagt frem en artikkel som viser at boligprisene i eiendommens område steg i andre kvartal av 2023, samt Eiendom Norges regionrapport fra andre kvartal 2023.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det foreligger megleransvar. I denne sammenheng har kjøper anført at meglers forsømmelse har vært en innvirkende årsak til at boligsalget måtte utsettes, og at boligen deretter ble solgt med et tap.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på totalt kr 1 502 189. Kjøper krever også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar, men anført at det ikke foreligger grunnlag for erstatning da vilkårene ikke er oppfylt, jf. avhl. § 4-14, jf. avhl. § 7-1. Særlig har foretaket anført at det ikke foreligger en adekvat årsakssammenheng mellom meglers eventuelle forsømmelse og kjøpers tap. Dersom foretaket er erstatningsansvarlig er det anført at kravet er for høyt, herunder mener foretaket at kjøper ikke har overholdt tapsbegrensningsplikten ved å ikke umiddelbart søke om ferdigattest og at kjøper selv må bære risikoen for kjøp av ny bolig før salget (mellomfinansiering).

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at megleren skulle ha oppdaget og opplyst om manglende ferdigattest, jf. emgll. § 6-7.

Kjøper ble etter en skjønnsmessig helhetsvurdering tilkjent til sammen kr 800 000 i erstatning, jf. avhl. § 4-14, samt kr 31 250 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Hovedsakelig viste sekretariatet til at den omstendighet at tilbygget fra 2005 også skulle vært godkjent med en ferdigattest hos kommunen var noe megler skulle ha forstått, jf. emgll. § 6-7. Ettersom megler ikke hadde opplyst om manglende ferdigattest, forelå det brudd på opplysningsplikten. Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet kom videre til at kjøper burde tilkjennes et prisavslag med kr 31 250, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda slutter seg også til dette.

Endelig kom sekretariatet til at det var grunnlag for erstatning med til sammen kr 800 000 i direkte og indirekte tap, jf. avhl. § 4-14. Om dette ble bl.a. følgende uttalt:

I denne saken anser vi det som tilstrekkelig sannsynliggjort at boligen hadde en antatt høyere markedsverdi våren/sommeren 2023, slik megler Ø og megler K har redegjort for. Med andre ord må vi forutsette at boligen kunne ha blitt solgt for ca. kr 15 000 000 til kr 15 300 000 uten mangel. Foretaket har bestridt dette, men vi finner ikke tilstrekkelige holdepunkter som underbygger foretakets anførsler. Vi viser her til at selv om kravstiller som et alminnelig utgangspunkt har bevisbyrden for størrelsen på tapet, vil det langt på vei måtte være foretaket som har bevisbyrden for en anførsel om at tapet ville oppstått uansett, se Rt. 1997 s. 883 sammenholdt med Rt. 1999 s. 1473.

Sekretariatet finner grunn til å legge mindre vekt på generell prisstatistikk, ettersom det i saken er fremlagt to konkrete meglervurderinger som langt på vei forsvarer den opprinnelige prisantydningen til K.

Videre bemerker vi at dersom foretaket mener at ferdigattesten for tilbygget skulle ha vært innhentet umiddelbart mangelen ble avdekket, kunne foretaket ha benyttet seg av utbedringsretten, jf. avhl. § 4-10.

Det er imidlertid viktig å understreke at vi forstår den opprinnelige vurderingen av boligen med prisantydning på kr 15 300 000 slik at dette var boligens antatte markedsverdi uten mangel. Med andre ord hadde et slikt salg i tilfelle eliminert verdiforringelsen og derfor også prisavslaget, jf. avhl § 4-12, jf. FinKN 2024-233 og FinKN 2025-430. Slik må også erstatningskravet langt på vei tenkes bort dersom boligen faktisk hadde blitt solgt den gangen.

Når kjøper ikke fikk solgt boligen til markedspris med mangel, altså før det ble søkt om og innhentet ferdigattest, ble boligen trukket fra markedet før den på nytt ble lagt ut for salg høsten 2023 og deretter solgt av K for kr 14 550 000 den 26.2.24. Vi antar med det at priset har sammenheng med at boligmarkedet uavhengig av mangelen generelt var og er dårligere fra sen høst og ut vintermånedene.

Hva boligen faktisk kunne ha blitt solgt for i kontraktsmessig stand våren 2023, og om kjøper skulle ha utsatt videresalget og leid ut boligen pga. et sviktende boligmarked på salgstidspunktet, blir samtidig en teoretisk øvelse. Vi viser til Rt. 2010 s. 1395 som riktignok gjaldt kjøpers videresalg med mangel og utmåling etter avhl. § 4-12, men hvor Høyesterett bl.a. viste til at «kjøperen må dessuten opptre lojalt overfor selgeren og herunder begrense selgerens tap».

Etter en konkret helhetsvurdering mener vi at kjøper må bære noe av risikoen for det påståtte verditapet, herunder har vi kommet til at kr 450 000 er et passende erstatningsbeløp. Beløpet tilsvarer differanse mellom salgssummen på kr 14 550 000 og den opprinnelige verdivurderingen til Ø på kr 15 000 000.

(...)

Slik vi forstår faktum inngikk kjøper avtale om kjøp av ny bolig før mangelen ble avdekket av K.

Både merkostnadene til mellomfinansiering, eiendomsskatt og felleskostnader har årsak i at kjøper ikke fikk solgt boligen som tiltenkt pga. manglende ferdigattest for tilbygget, herunder viser vi til sakens dokumentbevis som sannsynliggjør at markedet reagerte negativt. Det foreligger dermed årsakssammenheng mellom mangelen og tapet.

Samtidig er vi enige med foretaket i at kjøper selv må bære noe av risikoen for kostnadene til mellomfinansiering, da det ikke var gitt at boligen hadde blitt solgt umiddelbart selv uten mangel.

Videre påpeker vi at kjøper mest sannsynlig har fått et langt høyere rentefradrag enn ellers pga. de høye lånekostnadene, som etter vårt syn også må hensyntas i utmålingen.

Vi har således kommet til at beløpet for denne erstatningsposten passende kan settes til kr 350 000.

Nemnda har, som sekretariatet, funnet utmålingen noe utfordrende. Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda likevel funnet å kunne tiltre sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i nemndsansmodningen, inkludert megler Ts uttalelse av 9.1.26, men finner ikke at dette endrer nemndas syn på utmålingen.

Totalt sett har nemnda dermed kommet til at kjøper har krav på kr 831 250 jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Kjøper kan i tillegg kreve erstattet kostnader til juridisk bistand, jf. avhl. § 4-14, i den grad kostnadene ikke er dekket av en annen forsikringsordning. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter fra påkravstidspunktet, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).