

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-582

27.5.2026

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Profesjonsansvar – eiendomsmegler – økonomisk tap for selger?

Klager (selger) engasjerte eiendomsmegler (sikrede) til å gjennomføre salg av en eiendom bestående av næringslokaler og to leiligheter. Etter overtakelse oppdaget kjøper at loftsleiligheten hadde lovlighetsmangler, idet denne var registrert som næring. Kjøper tok ut forliksklage og senere stevning og krevde kompensert sitt økonomiske tap med ca. kr 2,5 millioner. Tapet bestod av to poster der det ene var en kostnadskalkyle for å bringe loftsleiligheten i lovlig stand.

Takstmann hadde estimert dette til kr 2 102 066. I tillegg var det påløpt kostnader på kr 427 085 til juridisk bistand, konsulent bistand, kommunale gebyrer, takstmann, brannteknisk bistand og fagarbeider. Foretaket ble underveis varslet om regresskrav fra klager, men bestred ansvar idet foretaket mente det ikke forelå noe økonomisk tap på selgers hånd, ettersom kravet fra kjøper representerte et prisavslagskrav som korrigerende for uriktig kjøpesum. Ved sluttinnlegget var kjøpers påstand justert til et krav på kr 1,5 millioner i prisavslag, kr 463 525 i erstatning for påløpte kostnader, samt for avsnstap beregnet etter rettens skjønn. Klager inngikk rettsforlik med kjøper under hovedforhandlingen om betaling av kr 1,5 millioner som fullt og endelig oppgjør. Klager og kjøper bar sine egne saksomkostninger. Klager fremmet krav om erstatning for kr 1,5 millioner i tillegg til egne advokatkostnader. Foretaket dekket advokatkostnadene, men erkjente ikke ansvar for forliksbeløpet. Klager opprettholdt kravet og anførte prinsipielt at prisavslaget måtte dekkes som et tap på selgers hånd, subsidiært at den rundsum som forliksbeløpet representerte uansett bestod av selgers erstatningskrav (kostnader og avsnstap) som måtte dekkes forholdsmessig med 38 %. Nemnda kom til at det ikke forelå et økonomisk tap som forutsetning for et erstatningsansvar.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 1 500 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under eiendomsmeglers ansvarsforsikring.

Klager (to arvinger) solgte en bygård i 2021. Bygården var markedsført som kombinasjon av næring og to leiligheter. Klager fikk i forbindelse med markedsføring og salg bistand fra eiendomsmegler som hadde profesjonsansvarsforsikring i foretaket.

Kjøper av bygården reklamerte i 2022 over mangler knyttet til lovlighet for loftsleiligheten, som var registrert som næring. Klager videresendte reklamasjonen til eiendomsmegler. Klager ved advokat sendte den 22.12.23 brev til eiendomsmegler med varsel om regress for det økonomiske ansvar klager eventuelt måtte komme i overfor kjøper. Klager mente det var grunnlag for regress fordi megler hadde brutt eiendomsmeglingsloven §§ 6-7 og 6-3 i sin informasjon om eiendommen i prospektet. Foretaket overtok dialogen på vegne av eiendomsmegler og den videre korrespondansen foregikk mellom klagers advokat og foretaket.

Foretaket bestred i e-post 12.1.24 at megler hadde handlet erstatningsbetingende uaktsomhet, og også at det forelå økonomisk tap. Klager informerte 29.1.24 om at kjøper hadde tatt ut forliksklage, at klager i tilsvaret i henhold til tapsbegrensningsplikten hadde tatt til motmæle, men opprettholdt regresskravet overfor foretaket ved eventuelt tap.

Forliksrådet innstilte saken i februar 2024. Kjøper tok ut stevning i januar 2025 der kjøper redegjorde for et økonomisk tap på ca. kr 2,5 millioner. Tapet bestod av to poster der det ene var en kostnadskalkyle for å bringe leiligheten i lovlig stand. Takstmann hadde estimert dette til kr 2 102 066. I tillegg var det påløpt kostnader på kr 427 085 til; juridisk bistand, konsulent bistand, kommunale gebyrer, takstmann, brannteknisk bistand og fagarbeider.

Før hovedforhandling var det berammet rettsmekling, uten at dette førte til noen løsning. Klager sendte e-post til foretaket 3.4.25:

Saksøker har endret påstandsgrunnlaget og baserer seg nå på en takst av bygget uten at fjerde etasje er medregnet. Vi vil argumentere for at fjerde etasje uansett har en verdi og søker p.t. etter en megler i K som kan gi en alternativ vurdering av dette. Vi ber om tips til evt. kyndige meglere som kan ta på seg et slikt oppdrag – ber om snarlig tilbakemelding pga. at saksforberedelsen avsluttes 29.04.25 og det er en påske mellom.

Klager kontaktet på nytt foretaket 13.5.25 med prosessrisikovurdering før hovedforhandling, samt spørsmål om foretaket ønsket å tilby et beløp i erstatning slik at saken kunne løses overfor kjøper. Det var blant annet presisert at:

Videre er det innhentet meglervurdering som estimerer verditap på eiendommen i størrelsesordenen MNOK 1-1,5. Dette er på linje med tapet estimert av motparts takstmann (MNOK 1,5).

Foretaket skrev i e-post av 14.5.25 at det ikke ville tilby noe slikt beløp, men ville forholde seg til klagers etterfølgende regresskrav. Foretaket opprettholdt sitt standpunkt om at det ikke var i ansvar.

Kjøperens påstand var ved sluttinnlegget justert til et krav på kr 1,5 millioner i prisavslag og kr 463 525 i erstatning for påløpte kostnader. Til sluttinnlegget var vedlagt fakturaer, og en oppstilling over «utgifter i forbindelse med søknadsprosessen» (per mars 2025) som tilsvarte beløpet på kr 463 525. Det var i tillegg nedlagt påstand om avsnvstap, beregnet etter rettens skjønn.

Ifølge rettsbok fra hovedforhandlingen i mai 2025 inngikk partene rettsforlik der klager skulle betale kr 1,5 millioner til kjøper som fullt og endelig oppgjør. Partene bar sine egne saksomkostninger.

Klager kontaktet foretaket 22.5.25 og redegjorde for hvordan rettsforliket kom i stand:

Under hovedforhandlingen [...] stoppet administrator forhandlingene rett før prosedyrene. Administrator formant partene om å vurdere en minnelig løsning, noe som ikke er uvanlig. Det som var uvanlig, var at sorenskriveren rett ut ga uttrykk for at det forelå mangel etter ansvarsbestemmelsene, og at partene fikk en halvtime på å komme til enighet. Administrator reiste seg deretter, og gikk ut på kammerset. Beløpet i påstanden til motpart ble justert under hovedforhandlingen slik at avkrevd avsnvstap på ca. NOK 240 000 ble inkludert. Det totale kravet utgjorde litt over MNOK 2,2.

Til ovennevnte følger også at retten ved flere anledninger forsøkte å gjøre et poeng ut av at verken megler eller takstmann hadde adressert noe vedrørende den reguleringsmessige statusen. Administrator fremstod også forbauset over at det eneste som fremgikk relatert til loftets reguleringsmessige status var å finne i ferdigattesten. Tydelighetskravet er neppe oppfylt for opplysningen.

Etter forhandlinger var det ikke mulig å oppnå et forlik på lavere beløp enn MNOK 1,5. Beløpet er i samsvar med både motparts takstmann, og vår egen meglers vurdering av verditapet som følge av at boligen ble avhendet med loft markedsført som bolig fremfor næring.

Det rettes med dette krav mot megler for beløpet pålydende MNOK 1,5 inklusive påløpte advokatkostnader som p.t. beløper seg til i underkant av NOK 280 000. Totalt kreves megler MNOK 1,78 som følge av det tap selgerne har fått grunnet mangler ved meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt etter §§ 6-7, jf. 6-3.

Foretaket avsto regresskravet for prisavslaget i e-post 3.6.25. Angående klagers egne advokatkostnader skrev foretaket:

Når det gjelder de påløpte sakskostnader for din klient, anført til ca. 285.000,-, så er vi etter en konkret vurdering kommet til at vi vil dekke disse. Vi bes således opplyst betalingsinfo for utbetaling av dette.

Klager sendte søksmålsvarsel med regresskrav til eiendomsmegler og foretaket 16.6.25. Søksmålsvarslet hadde en gjennomgang av rettstilstanden for selgers regressadgang overfor eiendomsmegler ved prisavslag. Foretaket avsto dekning, og klager og foretaket hadde etterfølgende e-postdialog fra 25.6.25 til 26.8.25. I e-post fra klager av 26.8.25 fremgikk det blant annet:

Jeg bemerker for ordens skyld at deler av det rettsforliket også gjelder erstatning, da det ble forhandlet på rundsum uten at ble presisert hvordan beløp/andel av beløp skulle klassifiseres.

I sitt sluttinnlegg nedla kjøper påstand om kr 463 525,60 i erstatning, samt et beløp etter rettens skjønn for avsnapt, basert på kr. 8.600 pr md i tapt leieinntekt over en periode på 28 md., dvs. kr. 240.800.

Det må således legges til grunn at en betydelig andel av forliket uansett gjelder erstatning og ikke prisavslag – i prosent utgjør dette 32 % av det totale kravet.

Det bes derfor om at Tryg dekker 32 % av kr. 1.500.000,-, dvs. kr. 480.000, som et oppgjør for erstatningsbeløpet, før mine klienter får ta en endelig vurdering av om de ønsker å prøve spørsmålet om prisavslag rettslig.

Foretaket sendte endelig avslag 27.8.25 hvorfra følgende hitsettes:

Det anføres at rettsforliket også gjelder erstatning, på tross av at dere selv bekrefter at det kun ble forhandlet på rundsum uten noen presiseringer av hvordan beløp skulle klassifiseres.

Denne side kan ikke se at det er relevant hva som er nedlagt som påstand i sluttinnlegget til kjøper, all den tid løsningen på MNOK 1,5 må anses som et fremforhandlet prisavslag. Denne side har for øvrig heller ikke sett hva som ligger bak de summene som anføres å være erstatning, da vi ikke er kjent med sluttinnlegg fra kjøper.

Vi fastholder etter dette at Tryg og megler ikke kan holdes ansvarlig for noe mer, utover de advokatkostnader som allerede er dekket.

Saken ble bragt inn for Finansklagenemnda 7.10.25.

Klager krever dekning av kr 1,5 millioner (rettsforliksbeløpet) under eiendomsmeglernes profesjonsansvarforsikring i foretaket. Subsidiært kreves kr 480 000, som utgjør den forholdsmessige delen av erstatningsposter i rettforliksbeløpet (32 %).

Klager mener foretaket ved å betale advokatkostnadene har erkjent at det foreligger ansvarsgrunnlag. Klagers rettslige anførsler oppsummeres i korte trekk slik:

Klager mener regresskravet har hjemmel i skadeerstatningsloven § 5-3 andre ledd. Klager mener rettskildene underbygger at den tilfældighet at kjøper retter sitt krav overfor selgerne, ikke medfører at klager/selger taper sitt krav overfor megler. Det er vist til praksis fra Høyesterett (særlig informasjonsdom I og II/Rt-2008-1078 og Rt-2015-556), forarbeider, samt juridisk teori (Færstad, Skjefstad, Tidsskrift for erstatningsrett, Prisavslag, erstatning og regress – selgers og meglers innbyrdes ansvar, 2008, s. 164-165 (3 Etteroppgjør basert på reglene om regress)).

Klager mener eiendomsmegler har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt, og har brutt eml. §§ 6-3 og 6-7 da leiligheten ble markedsført og solgt som bolig, når det var regulert som

næring. Følgelig må det foretas et etteroppgjør, der eiendomsmegler via sin profesjonsansvarsforsikring dekker klagers økonomiske tap.

Klager anfører at dersom foretaket ikke dekker prisavslaget, oppnår eiendomsmegler en tilfeldig fordel. Klager mener å være i en minst like god posisjon for å få dekket prisavslag, som boligselger-/eierskifteforsikringsforetakene i Informasjonsdom I og II, og HR-2016-2264-A. Klager mener dette også støttes av forarbeidene til ny avhendingslov, og peker på at departementet trakk frem tre bærende hensyn for selger adgang til dette; selgers innrettelseshensyn, pulverisering av tap gjennom ansvarsforsikring og preventive hensyn. Klager mener disse hensyn gjør seg gjeldende i denne saken. Klager mener foretaket av hensyn til prejudikatslæren ikke kan avvise krav om dekning av prisavslag ved henvisning til at lagmannsrettspraksis og nemndspraksis ikke anser at prisavslaget representerer et økonomisk tap.

Det foreligger videre *årsakssammenheng*. Klager ville ha hatt et berettiget krav på å beholde hele kjøpesummen uavkortet dersom megler tenkes bort. Meglers uaktsomhet har vært den dominerende årsaksfaktor.

Foretaket avviser regresskravet og anfører at det ikke er dokumentert et økonomisk tap.

Eiendomsmegleres erstatningsansvar er ikke lovfestet, men det er ubestridt at megler kan hefte på grunnlag av ulovfestede regler om profesjonsansvar, jf. HR-1995-132-B. Når det gjelder krav fra oppdragsgiveren (selger), slik klager har rettet mot eiendomsmegler, dreier det seg om erstatningsansvar i kontraktsforhold. Foretaket er enig i at skl. § 5-3 andre ledd kan benyttes analogisk i slike saker.

Foretaket bestrider at det foreligger et økonomisk tap som kan gi grunnlag for et regresskrav. Det er ikke sannsynliggjort at klager har dekket noe annet enn prisavslag. Forliket representerte en rundsum uten at de ulike deler ble spesifisert.

Foretaket anfører at Informasjonsdom I og II, og HR-2016-2264-A gjelder eierskifteforsikringsforetak som er skadelidt, og for et slikt foretak foreligger det et økonomisk tap uavhengig om det er prisavslag eller erstatning. Disse dommene er derfor ikke relevante her, hvor det dreier seg om et prisavslag som skal utjevne ubalansen i kontraktsforholdet/korrigere kjøpesummen mellom kjøper og selger som følge av mangelen. Foretaket viser til lagmannsrettspraksis og nemndspraksis, samt praksis fra Reklamasjonsnemnda for eiendomsmegler tjenester.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er helt eller delvis ansvarlig for klagers betaling i rettsforliket.

Nemnda ser først på om det foreligger et økonomisk tap som forutsetning for et erstatningsansvar.

Klager anfører at det prisavslag klager har betalt til kjøper utgjør et økonomisk tap eiendomsmegleren er ansvarlig for og som klager derfor kan kreve i regress under eiendomsmeglerens profesjonsansvarsforsikring.

Klager viser til informasjonsdom I og II (Rt-2008-1078 og Rt-2015-556), samt HR-2016-2264-A. Disse sakene gjelder regresskrav fra eierskifteforsikringsforetak mot takstmann/megler og deres ansvarsforsikring. Situasjonen i disse sakene er at det oppstår en mangel i kjøpsforholdet mellom kjøper og selger som selger er ansvarlig for. I den utstrekning mangelsbeføyelsen er et prisavslag, er utgangspunktet at selgeren ikke lider noe økonomisk tap som gir grunnlag for et regresskrav mot en takstmann/megler eller deres ansvarsforsikring, se nedenfor. Selger har imidlertid tegnet

forsikring for mangelskravet, og dette dekkes av eierskifteselskapet uavhengig av om selgeren lider noe økonomisk tap. Mangelskravet overføres derfor til eierskifteselskapet, og dette selskapet lider et økonomisk tap som kan være gjenstand for et regresskrav mot takstmann/megler. Dette tapet er en følge av forsikringsavtalen med selgeren og har ikke noen direkte sammenheng med verdien av objektet for forsikringen.

I saken her er mangelskravet ikke forsikret i et eierskifteforetak, og blir derfor liggende hos selger. Et prisavslag fra kjøper overfor selger skal korrigere en kjøpesum som er for høy i forhold til eiendommens reelle verdi. Her er utgangspunktet at selgeren har fått en høyere pris enn det eiendommen er verdt, og denne verdien justeres gjennom prisavslaget når mangelen senere oppdages. Selger lider derfor ikke noe økonomisk tap ved prisavslaget, men får et oppgjør som er korrekt. I forholdet mellom selger og kjøper er det derfor ikke noe verditap, og da er det heller ikke noe tap eiendomsmegleren evt. kan bli ansvarlig for.

Det er ingen Høyesterettsdom som pålegger eiendomsmegler eller eiendomsmeglerens profesjonsansvarsforsikring å betale erstatning til selger i en slik situasjon. Derimot er det lagmannsrettspraksis (eks. LA-2009-177115), og nemndspraksis, som konkluderer i motsatt retning. I FinKN 2020-844 uttalte nemnda:

Spørsmålet er så om det foreligger et økonomisk tap. Kravet i saken består av tre elementer – prisavslag på kr 100 000, idømte omkostninger i tingretten på kr 68 000 og i tillegg kostnader til egen advokat.

Et prisavslag er ment å kompensere for en mangel ved boligen. 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-2018-182. Nemnda kan ikke se at dette er dokumentert her.

Klager har ikke fremlagt dokumentasjon som kan påvise at klager med riktige opplysninger kunne solgt boligen til samme pris til en annen kjøper.

Ut fra dette vil prisavslaget ikke representere et økonomisk tap ved en eventuell regressadgang overfor eiendomsmeplers profesjonsansvarsforsikring.

Klager viser til at selger innrettet seg på at kjøpesummen tilhørte dem. Nemnda kan ikke se at selger har noen legitim forventning om å beholde en pris som viser seg å være høyere enn det boligen i realiteten var verdt. Hvis selger tegner eierskifteforsikring, kan en slik forventning være legitim fordi risikoen for mangler er overført til eierskifteforetaket, men uten en slik forsikring er det selger som har denne risikoen.

Klager anfører subsidiært at rettsforliket inneholdt erstatningsposter tilsvarende kr 480 000 som utgjør et økonomisk tap foretaket er ansvarlig for.

Nemnda kan ikke se at rettsforliket differensierer rettsforliksbeløpet på kr 1,5 millioner på en måte som sannsynliggjør at noe av dette utgjør erstatningsposter som representerer et økonomisk tap på klagers hånd. Det ble forhandlet om en «rundsum», og inngått et forlik på kr 1,5 millioner. Dette beløpet samsvarer med takstmann og eiendomsmeplers vurdering av verdiminus på eiendommen som følge av lovlighetsmangelen. Klager har ikke sannsynliggjort at utbetalingen i rettsforliket dokumenterer et økonomisk tap.

Ut fra dette trenger nemnda ikke ta stilling til om kjøpers anførte erstatningsposter på påløpte kostnader til søknadsprosessen (kr 463 525) og avsnstap (etter rettens skjønn, jf. rettsbok/sluttinnlegg) ville utgjøre et økonomisk tap foretaket ville måtte dekke.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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