

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-70

26.1.2026

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Eiendomsmegleransvar – rådgivningsfeil?

Klagerne kjøpte et nybygg av selger. Sikrede meglet salget. Før huset var overlevert oppdaget klagerne flere mangler. Klagerne tilbakeholdt derfor en del av kjøpesummen. Etter overtagelse oppdaget klagerne flere mangler. De fremsatte et erstatningskrav mot selger for manglene. Tingretten avsa fraværdsdom og ga klagerne medhold. Selger var imidlertid ikke søkegod og hadde flyttet til Spania. Klagerne fremsatte så et erstatningskrav mot megler for flere rådgivningsfeil. Klagerne anførte blant annet at megler hadde påført dem et tap ved å ikke informere om retten til å kreve dagmulkt og ved å tilrettelegge for forskuddsbetaling i strid med bustadoppføringslova. Foretaket avviste alle krav. Det ble vist til at klagerne ikke hadde sannsynliggjort årsakssammenheng mellom de anførte ansvarsgrunnlagene og det økonomiske tapet. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under meglers ansvarsforsikring.

Klagerne kjøpte en eiendom av selger. Sikrede meglet salget. Kontraktssummen var på kr 9 180 000 + omkostninger. Selger skulle bygge to eneboliger med garasje på eiendommen, hvorav selger skulle beholde den ene. Boligen hadde to seksjoner. Klagerne kjøpte seksjon 2, og selger beholdt seksjon 1. Ifølge salgsoppgaven skulle eiendommen seksjoneres, slik at hver seksjon skulle ha eget uteareal.

Kjøpekontrakten ble inngått den 28.7.20. I kjøpekontrakten stod det at «[f]orventet ferdigstillelse er ca. 12 måneder etter byggestart, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt». Selger stilte ikke entreprenørgaranti straks etter avtaleinngåelsen.

I etterkant kommuniserte partene angående når boligen skulle være ferdigstilt. I en e-post av 3.2.21 skrev selger til klager at «fra juli og til ferdigstillelse av innvendige arbeider forventes 4-5 måneder. Så estimert ferdigstillelse slik det ser ut nå vil være oktober/november 2021» Videre skrev han at «når husleveransen nærmere seg vil det komme en enda mer nøyaktig plan». Deretter skrev selger i e-post av 17.6.21 at det var små forsinkelser. Men «[f]erdigstillelse vil fortsatt være forventet oktober/november som nevnt tidligere». Selger skrev så i e-post av 6.10.21 at:

Generelt er det en vanskelig bransje om dagen med veldig mye forsinkelser på råvarer og usikre svar fra leverandører som ikke vet om de kan levere det de lover og priser som ikke er stabile i det hele tatt. Men det ser nå ut for at vi kommer ganske godt i mål og jeg føler meg trygg på at vi skal kunne ha overtakelse til 15. desember som skissert tidligere. Og håper vi får det til noe tidligere også.

Selger sendte en ny e-post den 29.11.21, hvor han skrev følgende om fremdriften:

Her skrider det fremover, i skrivende stund legges nå vann og avløp fra husene og inn på det offentlige nettet. Badet i underetasjen er snart ferdig flislagt mens badet i 1.etasje er ferdig flislagt.

Men det er dessverre noen problemer som gjør at det kan bli tøft å få til ferdigstilling til 15. desember som forespeilet.

Snekkerne har hatt litt frafall pga ulykke og sykdom den siste tiden. En av snekkerne var uheldig og datt på ryggen utenfor Kiwi i [...] for 2 uker siden og knuste hælen sin når han landet og har derfor ikke kunnet jobbe. Han ble operert på [...] på fredag som var og blir nok borte fra jobb i 2-3 måneder. I tillegg har to av de andre vært bort i over en uke med influensa (tilbake i dag). Dette har redusert arbeidsstokken kraftig den siste tiden som også har gått ut over fremdriften.

Vi venter fortsatt på boksen som skal være i veggen til dusjløsningen i masterbadet, denne er blitt lovet levert hver uke i over 3 uker nå.... Det gjør at vi ikke får lagt membran og flislagt vegger der før den kommer. Samtidig er det vinduer som har vært en stor belastning. I dag kommer det alle de siste vinduene men vi mangler fortsatt balkongdør til kjellerstue, dette har igjen medført at vi ikke har kunnet tatt den lovpålagte trykktesten enda som vi må ta før vi kan søke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. (Vi skal ha trykktesten nå på torsdag

Med disse utfordringene så greier jeg ikke å garantere for eksakt ferdigstilling for dere. Jeg og arbeiderene jobber alt hva vi makter for å ferdigstille asap. Men jeg er redd vi blir noe forsinket i forhold til datoen den 15. desember som vi jobber mot. Jeg vet veldig mye mer i løpet av denne uken og vil holde dere løpende oppdatert! [...]

Klager svarte så i e-post av 6.12.21 at « [...] [i] understand you're trying your best to move things forward, but it might be that we need to align on realistic expectations here [...] ».

Deretter skrev selger i e-post av 7.12.21 at han var redd for at overtagelse ikke ble før over nyåret.

Klagerne bestilte en del tilvalg. Den 14.1.22 ba selger klagerne om å betale kr 1,2 millioner for tilvalg. Klagerne ønsket at betalingen skulle gå gjennom megler. Sikrede svarte den 17.1.22 at i «hovedsak så må innbetalinger sikres» enten i form av delbetaling mot overføring av hjemmel, eller mot garanti eller levert materiell/leveranse. Sikrede sendte så følgende e-post den 18.1.22:

Da har vi fått klarhet i reglene på dette.

Om betaling skal skje via oss er det krav til at garanti §47 i bustadoppføringslova stilles for tilsvarende beløp. Så må en takstmann godkjenne tilfart verdi.

Det flere gjør når det gjelder tilvalg er å gjøre dette direkte mellom partene og ikke via megler.

Da lager dere en tilvalgsavtale og betaler direkte etter avtale

Partene inngikk en tilvalgsavtale. Megler ble satt på kopi til avtaleutkastet. Klagerne overførte så pengene til selskapet [A] AS.

Selskapet A AS stilte garanti den 1.2.22. Garantien var på kr 459 000, altså 5 % av kontraktssummen på kr 9 180 000. Partene er uenige om garantien skulle vært justert for tilvalg. Videre er partene uenige om garantien ble stilt av selskapet grunnet selgers dårlige økonomi eller fordi DNB krevde at en juridisk person måtte være garantist.

Klagerne overtok så boligen den 18.2.22. I oppgjørsprotokollen stod det at «Bolig og Prosjektmegling [...] har partenes ugjenkallelige fullmakt til å foreta oppgjør i henhold til kontrakten og nærværende overtagelsesprotokoll». Ved overtakelse tilbakeholdt klagerne kr 602 460 for diverse mangler og manglende garasje. Beløpet ble stående på meglers konto.

Etter hvert som mangler ble utbedret, ble deler av det tilbakeholdte beløpet utbetalt til selger. Den 8.3.22 spurte kjøperne megler hvor mye av det tilbakeholdte beløpet som gjestod. Megler oppga at det gjestod kr 463 060. Deretter friga klagerne kr 50 000 til selger den 27.3.23. Men megler overførte ikke beløpet på dette tidspunktet. Megler har opplyst at beløpet ble overført senere grunnet en intern kommunikasjonsfeil.

Den 12.6.23 hadde partene en telefonsamtale, hvor klager uttalte at det ikke skulle utbetales noe fra den tilbakeholdte summen. Instruksen ble gjentatt i en skriftlig e-post samme dag til en ansatt

ved meglerkontoret. Den ansatte bekreftet den 14.6.23 at «ingen penger vil bli utbetalt før jeg får instruks av dere til å gjøre det».

I august 2023 utbetalte megler kr 50 000 til selger fra det tilbakeholdte beløpet. Megler har forklart at klagerne friga beløpet den 27.3.23 til selger.

Senere viste det seg at eiendommen ikke hadde blitt seksjonert som opplyst i salgsoppgaven. Klagerne har innhentet en uttalelse fra en takstmann angående verditapet grunnet feilseksjonert uteareal. Takstmannen estimerte tapet til kr 300 000.

Klagerne kontaktet så advokat og tok ut stevning mot selger. Tingretten avsa fraværdsdom, hvor selger ble dømt til å betale kr 6,6 millioner med tillegg av forsinkelsesrenter. I klagen er det opplyst at dommen ikke er rettskraftig, men det er tvilsomt om selger er søkegod.

Deretter fremmet klagerne et erstatningskrav mot meglers ansvarsforsikring for en rekke forhold. Foretaket avviste alle krav.

I klagen er det også opplyst at Finanstilsynet gjennomførte tilsyn hos meglers foretak [...] og fattet vedtak den 19.3.24 om tilbakekall av tillatelse til å drive eiendomsmegling. Fra innledningen i rapporten siteres:

Tilsynet har avdekket mange, omfattende og grove brudd på regelverket om gjennomføring av oppgjør og klientmiddelbehandling. Foretakets internkontroll knyttet til gjennomføring av oppgjør, klientmiddelbehandling og kontroll med klientmiddelvstemminger var også svært mangelfull.

Videre er det avdekket gjentatte brudd på regelverket ved salgsmeglingen, gjennomføringen av oppdrag etter boligoppføringsloven og gjentatte brudd på hvitvaskingsregelverket, kombinert med mangelfull oppfølging av internkontroll også på disse områder.

Klagerne har i det vesentlige anført at sikrede har påført klagerne et tap gjennom flere klanderverdige handlinger og unnlatelser. Klagerne anfører at sikrede har opptrådt uaktsomt og påført dem følgende tap:

1. Størrelse på garantien- kr 93 000

Klagerne anfører at tilvalgsarbeidene skulle ha vært medregnet i garantien. Garantien skal beregnes etter «vederlaget», jf. buofl. § 12. Når garantien ikke kommer på plass før rett før overtagelse, taler ordlyden for at «vederlaget» også må omfatte tilvalg og andre ekstrakostnader. Justert for tilvalg, skulle garantien være 5 % av kr 11 040 000, ikke av kontraktssummen på kr 9 180 000. Dersom garantisummen hadde vært justert for tilvalg, ville klagerne fått ytterligere kr 93 000 ekstra.

2. Omgåelse av § 47 ved forskuddsbetaling- kr 1,2 millioner

Videre anfører klagerne at sikrede bevisst ga råd om å omgå de ufravikelige garantibestemmelsene i § 47 da selger ba om forskuddsbetaling på kr 1,2 millioner. Sikrede oppfordret kjøperne til å betale direkte til selger og de ble ikke informert om at dette var i strid med ufravikelig lov.

3. Manglende rådgivning om dagmulktsskrav- kr 538 251

Videre anfører klagerne at sikrede ikke informerte om retten til å kreve dagmulkt da overtagelsen ble forsinket. Megler plikter å informere kjøper om sine rettigheter ved forsinket overtagelse, inkludert retten til å kreve dagmulkt, jf. RFT-2011-21. Megler plikter å ta opp spørsmålet selv om megler ikke har faktisk kunnskap om at overtagelse var forsinket.

4. Seksjoneringsmangler- kr 300 000

Videre anfører klagerne at sikrede unnlot å informere dem om at eiendommen ikke var seksjonert i henhold til prospekt og markedsføring da de overtok. Det følger av LF-2022-32961 at megler forventes å undersøke slike forhold før overtakelse skjer. Klagernes takstmann har estimert tapet som følge av feilseksjonert uteareal til kr 300 000.

5. Urettmessig utbetaling i strid med instruks- kr 50 000

Klagerne anfører så at sikrede må erstatte kr 50 000 som ble utbetalt fra meglers konto til selger i strid med klagernes instruks. Betalingen er i strid med eiendomsmeglingsloven § 3-2 andre ledd. Det er irrelevant at kjøper tidligere hadde godtatt utbetalingen. Den tidligere beskjeden om å betale ut ble klart trukket tilbake før selger hadde innrettet seg, jf. avtl. § 39 andre punktum.

Forsikringsforetaket har i det vesentlige anført at klagerne ikke har krav på erstatning. Overordnet anføres det at klagerne ikke har sannsynliggjort årsakssammenheng mellom de anførte bruddene på god meglerskikk og tapene som kreves erstattet. Foretaket har kommentert følgende til de konkrete erstatningspostene:

1. Feil ved garantistillelse- kr 93 000

Foretaket avviser at endringsarbeider skulle vært medregnet i garantien, jf. Ot. Prp. 21 (1996-1997) på s. 52 i merknadene til buofl. § 12. Videre påpeker foretaket at selger hadde tatt forbehold i prospektet om å overdra rettigheter og plikter etter kontrakten til et annet selskap.

2. Omgåelse av buofl. § 47 ved forskuddsbetaling- kr 1,2 millioner

Foretaket anfører at klagerne ikke har lidt noe økonomisk tap ved å betale dette beløpet i forskudd. Ifølge avtalen om forskuddsbetaling av 18.1.22 var kr 1 367 678 tilført byggeplassen eller forhåndsbetalt leverandør. Denne summen overstiger størrelsen av den avtalte forskuddsbetalingen. Videre fikk kjøperne rettsvern for de tilførte verdiene ved at hjemmel til eiendomsretten ble tinglyst den 21.2.22, altså kort tid etter forskuddsbetalingen. Risikoen som garantien sikrer mot, har altså ikke slått til i vårt tilfelle.

3. Manglende rådgivning om dagmulktkrav- kr 538 251

Foretaket anfører at klagerne ikke hadde noe berettiget krav om dagmulkt, jf. buofl. § 18. Partene hadde ikke avtalt bindende sluttfrist, jf. § 10. I kjøpekontrakten står det «[f]orventet ferdigstillelse er ca. 12 måneder etter byggestart, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt». Videre viser den etterfølgende e-postkorrespondansen mellom kjøper og selger at partene ikke hadde noen felles partsoppfatning om det var avtalt bindende sluttfrist. Det vises til selgers e-poster av 3.2.21 og 6.12.21.

Vurdering av om entreprenør var i forsinkelse, beror da på om arbeidet er utført med «rimelig fremdrift, uten unødige avbrudd», jf. § 10 tredje ledd, jf. Rt. 2011 s. 670. Klagerne har ikke sannsynliggjort at fremdriften var urimelig treg eller at det var unødige opphold.

4. Seksjoneringsmangler- kr 300 000

I tillegg avviser foretaket at sikrede er erstatningsansvarlig fordi det ikke ble opplyst om at eiendommen ikke var sanksjonert ved overtakelse. Megler har ikke opplysningsplikt etter at avtalen er inngått, jf. eiendomsmeglingslov § 6-7 (1). Under enhver omstendighet er det ikke sannsynliggjort årsakssammenheng.

5. urettmessig utbetaling i strid med instruks- kr 50 000

Foretaket anfører at vilkårene for tilbakekall etter re integra-regelen ikke var oppfylt, da det gikk ca. tre måneder fra betalingsinstruksen til tilbakekallet av instruksen. Kjøper må ha regnet med at

beløpet ble utbetalt i mars, og hadde derfor ingen berettiget forventning om at beløpet gjenstod på meglers konto. Videre hadde selger krav på betaling i henhold til avtalt, fristilt beløp. Uansett var instruksen om oppgjør ugjenkallelig i henhold til overtagelsesprotokollen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig 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 bevisspørsmål», jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Saken gjelder et stort beløp og har en omfattende dokumentasjon. Det er anført åtte forhold som skal være ansvarsbetingende, og som reiser en rekke rettslige og faktiske problemstillinger. Sekretariatet og nemnda har begrensede ressurser og kapasitet til å vurdere en slik sak.

Det er også manglende avklaring av flere faktiske forhold. Partene er uenige om det er avtalt overtagelse. Etter bustadoppføringslova § 18 første ledd har kjøper krav på dagmulkt når boligen ikke er klar til overtagelse. Kjøpekontrakten har ingen angivelse av overtagelsesdato, men partenes kommunikasjon tilsier at partene har diskutert overtagelse eller estimert ferdigstilling muntlig. Spørsmålet om selger sa at 15.12.21 var et estimat for ferdigstilling eller om partene hadde avtalt overtagelsesdato bør belyses ved muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Det er også uklart for nemnda om det er årsakssammenheng mellom flere av de anførte ansvarsgrunnlagene og tapspostene.

Nemnda mener disse faktiske spørsmålene bør avklares med muntlige forklaringer i en hovedforhandling, og også at ressurshensyn tilsier at saken avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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