

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-72

26.1.2026

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Megleransvar – mangelfulle opplysninger? – økonomisk tap?

Sikrede (eiendomsmegler) gjennomførte megleroppdrag ved salg av en bolig i 2020. Da klager (kjøper) skulle videreselge boligen i 2024, ble det avdekket ulovligheter ved badet i kjelleretasjen. Klager reklamerte til selgers boligselgerforsikring og fikk et oppgjør på kr 300 000 for dette forholdet. Klager anførte at det fulle tapet var på kr 700 000 og fremsatte dermed krav om utbetaling av de resterende kr 400 000 under sikredes profesjonsansvarsforsikring. Foretaket avsto klagers krav og anførte bl.a. at det ikke forelå ansvarsgrunnlag for sikrede, og at det heller ikke var påvist årsakssammenheng eller økonomisk tap. Nemnda kom til at klager ikke hadde sannsynliggjort et tap ut over kr 300 000 som allerede var dekket av selger.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Klagers krav kr 400 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav fra klager (kjøper) under ansvarsforsikringen til sikrede (eiendomsmegler).

Boligen er et rekkehus/aksjeleilighet oppført i 1952.

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

Attraktivt enderekkehus over 3 plan med solrik terrasse og stor hage - Tilbygg ferdig 2016 – 2 Bad

(...) 1. underetasje: 32 kvm Vaskerom, bad, innredet rom

Lav takhøyde i etasjen, høyden varierer mellom 2,04 m i vaskerom, ca 2.12 m på badet og ca 2 m i innredet rom. Rommene egner seg ikke til varig opphold.

(...) Kjeller: Stort disponibelt areal, brukes p.t som kjellerstue (ikke godkjent som varig opphold), vaskerom og bad

Det ble også utarbeidet en tilstandsrapport og fylt ut egenerklæringsskjema ved salget.

Fra tilstandsrapporten hitsettes bl.a.:

Hele leiligheten er iflg eier generelt overflatebehandlet i 2016, med unntak av badene. Badene er iflg tidligere egenerklæring oppusset i 2011.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggt tekniske tegninger

Boligen ble solgt «som den er» for kr 10,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.11.20.

Da klager skulle videreselge boligen i 2024, oppdaget ny megler at badet i kjelleretasjen ikke var lovlig etablert.

Klager har fremlagt følgende verdivurdering fra meglerfirma P:

Det er ikke teknisk mulig for meg å lage en formell verdivurdering som tilbakedateres til 2020. Derimot vedlegges en verdirapport på (eiendommen) som KUN tar utgangspunkt i verdistigning fra sist omsetning

(eiendommen ble sist omsatt 24.11.2020 for kr 10.500.000,-). Indeksert pris på eiendommen viser da at eiendommen er vurdert til å være i sjiktet mellom kr. 11.500.000 og kr 11.750.000,-.

Jeg har min redegjørelse redegjort for tilbakemeldingene vi fikk fra interessentene på eiendommen og årsaken til at flere valgte å ikke by på den. Basert på deres tilbakemeldinger og vedlagt prisindeks mener jeg at selger har et reelt, dokumentert tap på kr 300.000 – 500.000,-

Enhver eiendomsmegler har etter eiendomsmeglerloven § 6-7 en alminnelig undersøkelses- og opplysningsplikt. Den regulerer meglers plikt til å gi opplysning om eiendommen som interessenter har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.

Å kontrollere byggetegninger opp mot dagens bruk av boligens rom er et minimum å forvente av en megler, særskilt ved salg av rekkehus, tomannsbolig og eneboliger. Dette på bakgrunn av at bruksendringer blir gjort over tid i disse boligtypene.

At ansvarlig megler ved forrige salg av (eiendommen) ikke har innhentet byggetegninger, eller kontrollert disse opplysningene mener jeg er kritikkverdig. Dette på bakgrunn av at min selger har gått glipp av vesentlig informasjon som kunne fått betydning for avtalen.

At baderommet i underetasjen ikke var godkjent burde vært markedsført ved forrige salgstidspunkt og er etter mine vurderinger et brudd på god meglerskikk, jf. Eiendomsmeglerloven § 6.3 andre ledd.

Klager har opplyst at de mottok et oppgjør fra selger/selgers boligselgerforsikring, men at oppgjøret kun var på kr 300 000.

Boligen ble videresolgt i april 2024 for kr 11 050 000. Klager har vist til at boligen dermed ble solgt for kr 700 000 mindre enn hva meglerfirma P i sin uttalelse oppga som indeksert makspris. Klager har på denne bakgrunn fremsatt krav om utbetaling av resttapet på kr 400 000 under sikredes profesjonsansvarsforsikring. Kravet ble avslått den 13.8.24.

Klager har anført at det foreligger brudd på god meglerskikk, jf. emgll. § 6-7, og at det er grunnlag for erstatningsansvar etter emgll. § 6-3. Klager har særlig vist til at sikrede i salgsoppgaven tydelig har opplyst at kjellerstuen ikke var godkjent, men ikke hvorvidt badet var godkjent.

Klager har fremsatt krav om erstatning på kr 400 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger brudd på opplysningsplikten, og at sikrede hadde utarbeidet en skriftlig salgsoppgave i tråd med emgll. § 6-7. Foretaket har vist til at det bl.a. fremgikk av salgsoppgaven at «Rommene egner seg ikke til varig opphold» og «Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggetekniske tegninger». Foretaket har vist til at selv om profesjonsansvaret er strengt, er det rom for feil uten at dette nødvendigvis utløser et erstatningsansvar. Foretaket anfører i alle tilfeller at det økonomiske tapet ikke er dokumentert, og at det fremsatte erstatningskravet bygger på en hypotetisk høy salgspris.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om klager (kjøper) har krav på erstatning fra meglers profesjonsansvarsforsikring som en følge av erstatningsbetingende uaktsomhet ved formidlingen av eiendommen.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering:

Sekretariatet vil vise til at rettslig erstatningsansvar betinger at det foreligger et ansvarsgrunnlag, et økonomisk tap hos kravstiller og det må være årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet. Alle tre vilkårene må være oppfylt for at et erstatningsansvar skal foreligge.

Klager (kjøper) har opplyst at de har fått utbetalt et oppgjør på kr 300 000 fra selger i saken.

Når det kommer til spørsmålet om det foreligger et økonomisk tap, er vi av den oppfatning at kjøper i utgangspunktet kan velge fritt hvorvidt hele eller deler av kravet rettes mot selger og boligselgerforsikringen eller megler og hans forsikringsselskap. Det foreligger såkalt prinsipalt solidaransvar mellom megler og selger overfor kjøper, jf. Rt. 2005 s. 870. Se også til sammenligning dom fra Oslo tingrett av 30.3.2022 (TOSL-2021-163126).

Det er imidlertid sikker rett at en kjøper ikke har krav på dobbel kompensasjon. Vi vil bemerke at det hadde vært en fordel for vurderingen om alle sakens dokumenter i saken mellom selger/ boligselgerforsikringen og klager hadde vært fremlagt. Dette blir imidlertid ikke avgjørende slik denne saken ligger an.

Selv om oppgjøret trolig omhandlet samme forhold som denne saken gjelder, vil ikke dette nødvendigvis få betydning for et ev. krav mot megler. Klager kan fortsatt gjøre gjeldende krav som omhandler samme forhold mot et nytt ansvarssubjekt – megleren – dersom klager kan sannsynliggjøre at ikke hele tapet ble dekket ved forliket med boligselgerforsikringsselskapet.

Når det gjelder denne konkrete saken har vi kommet til at klager ikke har sannsynliggjort et økonomisk tap ut over beløpet på kr 300 000 som ble dekket av selger.

Klager har fremlagt en verdivurdering fra meglerfirma P der det er lagt til grunn en verdiforringelse på kr 300 000–500 000. Vi kan ikke se at kjøper isolert sett kan påberope den indeksregulerte maksprisen som grunnlag for å gjøre gjeldende et verditap på kr 700 000, og finner heller ikke at det sannsynliggjort et tap i denne størrelsesordenen. Vi oppfatter at opplysningene om indeksregulert pris for eiendommen allerede er hensyntatt som en del av den samlede vurderingen fra meglerfirma P.

Vår konklusjon blir dermed at klager ikke har sannsynliggjort et tap ut over kr 300 000 som allerede er dekket av selger/boligselgerforsikringsselskapet. Vi finner det dermed ikke nødvendig å gå nærmere inn på de øvrige vilkårene for erstatning.

Sekretariatet bemerker også avslutningsvis at kravstiller selv må betale egenandelen på kr 50 000 ved en skade som er dekket av forsikringen, jf. fal. § 7-6 fjerde ledd andre punktum.

Konklusjon: Klagen fører ikke frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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