

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-800

30.6.2026

Lloyd's Insurance Company S.A.

Ansvar

Megleransvar – ansvar for manglende tilbakehold av kjøpesum – økonomisk tap?

Klager kjøpte en bolig under oppføring i 2020. I kjøpekontrakten stod det at dersom uteomhusarealene ikke var ferdigstilt ved overtagelse, så skulle det holdes igjen kr 50 000 for dette. Da klager overtok boligen, ble det tilbakeholdt penger for diverse mangler, men ikke for uteomhusarealene. Partene er uenige om uteomhusarealene var ferdigstilt ved overtakelse. I 2025 fremsatte klager et erstatningskrav mot meglers ansvarsforsikring. Han anførte at megler hadde opptrådt uaktsomt ved å unnlate å tilbakeholde kr 50 000, selv om uteomhusarealet ikke var ferdigstilt. Foretaket tok så kontakt med megler, som opplyste at årsaken til at det ikke ble tilbakeholdt penger for uteomhusarealene, var at dette var ferdigstilt ved overtagelse. Foretaket avviste kravet og anførte at det hverken forelå ansvarsgrunnlag, økonomisk tap eller årsakssammenheng. Klager avviste fortsatt at uteomhusarealene var ferdigstilt og viste til at utbygger hadde fått pålegg om å ferdigstille naboens uteomhusareal. Videre mente klager at han var påført et økonomisk tap ved at boligen ikke hadde fått ferdigattest som følge av manglende ferdigstillelse av uteomhusarealet. Nemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort at sikrede hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fremsatt under meglers profesjonsansvarsforsikring.

Klager kjøpte en bolig i [gatenavn] 5C i 2020. I kjøpekontrakten stod det følgende i pkt. 10 om tomt og utendørsarbeider:

Kjøper aksepterer at deler av uteomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å ferdigstille dette så snart som mulig etter at bebyggelsen er ferdig. [...]

Dersom uteomhusarbeider ikke er ferdigstilt til overtagelse skal det holdes igjen kr 50.000 for dette.

En tilsvarende formulering var også inntatt i salgsoppgaven.

I kjøpekontraktens pkt. 11.3 stod det også at «[d]ersom en av partene vil holde tilbake hele eller deler av sine ytelser i oppgjøret skal og må dette angis og spesifiseres i overtagelsesprotokollen».

Overtagelse ble gjennomført 14.5.21. Det ble ikke anmerket noe i overtagelsesprotokollen om at uteomhusarealene ikke var ferdigstilt, og det ble ikke instruert om tilbakehold for uteomhusarealene alene. Megler tilbakeholdt kr 125 000 for diverse andre forhold, herunder kr 50 000 for manglende ferdigattest i henhold til den midlertidige brukstillatelsen av 7.5.21. Megler bekreftet mottak av protokollen og at tilbakeholdet var registrert samme dag.

Klager fremsatte et erstatningskrav mot meglers ansvarsforsikring i august 2025. Det ble anført at uteomhusarealet ikke var ferdigstilt ved overtagelse, og at megler hadde opptrådt uaktsomt ved å unnlate å tilbakeholde kr 50 000 for dette. Ifølge klager hadde megler tilbakeholdt kr 50 000 for andre naboer i samme prosjekt.

Ifølge foretaket skal megler så ha tatt kontakt med selger, som opplyste at årsaken til at det ikke ble holdt tilbake kr 50 000 for uteomhusarealene var at disse var ferdigstilt ved overtagelsestidspunktet.

Foretaket avslo erstatningskravet. I avslaget skrev foretaket at megler hadde kontaktet utbygger, som opplyste at uteområdene var ferdigstilt ved overtagelse og dette var årsaken til at det ikke ble tilbakeholdt et beløp for uteomhusarealene særskilt. Foretaket avviste derfor at megler kunne bebreides for at det ikke ble tilbakeholdt kr 50 000 for uteomhusarealene særskilt. Subsidiært anførte foretaket at kravet var foreldet.

Klager sendte inn klage på avslaget. I klagen skrev han blant annet at uteomhusarbeidene og ferdigattest fortsatt ikke var ferdigstilt fire år etter overtagelse. Manglende ferdigattest reduserte boligens verdi. Videre skrev klager at han hadde betalt kr 50 000 fra egen lomme som ellers skulle være sikret på meglers konto. Klager mente derfor at han var påført et tap. Videre avviste klager at kravet var foreldet.

Foretaket fastholdt avslaget. Begrunnelsen var i det vesentlige den samme som tidligere.

Deretter solgte klager boligen med avtalt overtagelse i oktober 2025. Boligen ble solgt for kr 8 650 000. Klager har vedlagt en uttalelse fra megleren som bistod med salget. Megler skrev at flere interessenter hadde gitt ham tilbakemelding om at de ikke ønsket å by grunnet manglende ferdigattest og øvrige mangler som var nevnt i tilstandsrapporten.

I forbindelse med behandlingen for Finansklagenemnda har partene oversendt kommunikasjon mellom utbygger og kommunen. I brev av 17.1.25 sendte kommunen et pålegg til utbygger om ferdigstilling og vedtak om tvangsmulkt. Kommunen påla utbygger å ferdigstille tiltaket i [gatenavn] 5A innen den 1.6.25. Dette er en annen boenhet enn klager sin. Utbygger søkte om fristutsettelse den 30.5.25. I brevet til kommunen skrev utbygger at uteoppholdsarealer var ferdigstilt for elleve av tolv boenheter, og finplanering av terreng var ferdigstilt for samtlige boenheter. Det som gjenstod var å ferdigstille uteoppholdsarealer for boenheten H3A, ferdigstille adkomst fra [gatenavn] og fremlegge sluttdokumentasjon fra vann- og avløpsetaten for anbefaling av ferdigattest for [gatenavn] 3. Kommunen krevde så tvangsmulkt for [gatenavn] 5A den 5.6.25 grunnet manglende ferdigstilling innen fristen.

Klager har i det vesentlige anført at sikrede er erstatningsansvarlig for tap som han er påført ved at megler unnlot å tilbakeholde kr 50 000 for uteomhusarealer som ikke var ferdigstilt ved overtagelse. Det stod i salgsoppgaven og kjøpekontrakten at dersom uteomhusarealene ikke var ferdigstilt ved overtagelse, skulle det holdes igjen kr 50 000 for dette. Ved overtagelse stod det i den midlertidige brukstillatelsen at det gjenstod «finplanering av terreng, uteoppholdsarealer og adkomstvei», men megler tilbakeholdt ikke kr 50 000 for uteomhusarealer. Klager anfører at megler har brutt kravet til god meglerskikk i eiendomsmeglingsloven § 6-3. Det anføres at megler var klar over tilbakeholdsplikten, da flere naboer fikk tilbakeholdt kr 50 000 for manglende ferdigstilling av uteomhusarealene. Ferdigattest foreligger fortsatt ikke fire år etter overtagelse. Dette har medført at klager måtte selge boligen under takst. Dersom megler hadde tilbakeholdt kr 50 000, ville utbygger hatt press på seg til å ferdigstille uteområdene og fremlegge ferdigattest.

Klager avviser også at kravet er foreldet.

Forsikringsforetaket har i det vesentlige anført at sikrede ikke er erstatningsansvarlig. Megler har vært i kontakt med selger, som forklarte at uteomhusarealene var ferdigstilt ved overtagelse, og at dette var bakgrunnen for at det ikke ble tilbakeholdt kr 50 000 for dette. Klager har ikke fremsatt dokumentasjon som tilsier at megler og selgers forklaring ikke stemmer. Den midlertidige brukstillatelsen er datert en uke før overtagelse og er basert på opplysninger gitt i søknad om

midlertidig brukstillatelse av 16.4.21. Uteomhusarealene kan fint ha blitt ferdigstilt etter dette. Videre anfører foretaket at kontraktens pkt. 11.3 og pkt. 10 må forstås slik at det er størrelsen på tilbakeholdet som var avtalt dersom uteomhusarbeidene ikke var ferdigstilt ved overtakelse. Kjøper måtte uansett angi og spesifisere alt av tilbakehold i overtagelsesprotokollen, jf. kontraktens pkt. 11.3. Megler måtte således forholde seg til det som ble angitt i overtagelsesprotokollen ved tillegg. Det foreligger derfor ikke brudd på god meglerskikk.

Videre avviser foretaket at vilkårene om økonomisk tap og årsakssammenheng er oppfylt. Klager har ikke dokumentert utgifter på kr 50 000 til å ferdigstille utearealet, som det omstridte beløpet eventuelt skulle ha dekket. Videre fremgår det av tiltakshavers e-post til kommunen av 30.5.25 at uteomhusarealene er ferdigstilt, men det var andre forhold som gjorde at ferdigattest ikke var på plass. Dersom megler hadde tilbakeholdt kr 50 000 for uteomhusarealene, måtte beløpet blitt frigjort så fort uteomhusarealene var ferdigstilt. Uansett har megler tilbakeholdt kr 50 000 for manglende ferdigattest etter klagers instruksjon. Klager har hele tiden hatt dette som et pressmiddel for å få selger til å få på plass ferdigattest.

Subsidiært anfører foretaket at kravet uansett er foreldet.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering:

For at foretaket skal bli ansvarlig for å utbetale erstatning under sikredes ansvarsforsikring, må vilkårene for erstatning være oppfylt. Dette innebærer at det må foreligge en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse, et økonomisk tap, og faktisk og rettslig årsakssammenheng mellom den ansvarsbetingende handlingen og tapet. Ifølge sikker rett er det kravstiller som har bevisbyrden for at vilkårene er oppfylt. Eventuell tvil vil gå ut over den som har bevisbyrden.

Ansvarsgrunnlaget for profesjonsansvaret vil formelt være culpa, som følger den ulovfestede normen overført til det aktuelle profesjonsområde. I likhet med det alminnelige culpaansvaret, forutsetter profesjonsansvaret at sikrede har utvist simpel uaktsomhet i sin yrkesutførelse. Høyesterett har uttalt følgende om ansvarsnormen for eiendomsめglere, se **Rt. 1995 s. 1350**:

Det gjelder i utgangspunktet et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet.

Ved avgjørelsen av om det foreligger uaktsomhet, vil et sentralt moment være om megleren har opptrådt i samsvar med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven (emgll.) § 6-3 første ledd. God meglerskikk viser til bransjens egen standard, men sier lite konkret om hva innholdet i bestemmelsen skal være. Det vanlige er at en slik standard suppleres av de krav som følger av lov, forskrift eller av annen praksis. I denne saken vil særlig kravene til meglers undersøkelses- og opplysningsplikt i emgll. § 6-7 stå sentralt.

Dersom det foreligger brudd på § 6-7 eller andre bestemmelser, vil det være et vesentlig moment i aktsomhetsvurderingen og tale i retning av uaktsomhet. Likevel må det alltid foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Det er også et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet, jf. Rt-1995-1350.

2. Vår vurdering av klagers sak

Klager anfører at megler er erstatningsansvarlig for tap som han er påført ved at megler unnlot å tilbakeholde kr 50 000 for manglende ferdigstillelse av uteomhusareal.

Innledningsvis bemerker sekretariatet at det kan stilles spørsmål ved om saken er egnet for skriftlig behandling. Partene har motstridende forklaringer om uteomhusarealet var ferdigstilt ved i 2021 og før klager solgte sin bolig i 2025. Sekretariatet har likevel kommet til at saken kan løses etter bevisbyrdereglene.

Sekretariatet vil først se på spørsmålet om megler har handlet uaktsomt. Vi presiserer her at megler ikke kan utøve tilbakeholdsretten uten at kjøper har gitt instruks om det. Samtidig kan det stilles spørsmål ved om

megler burde ha informert kjøper om rett til å utøve tilbakeholdsretten ved manglende ferdigstillelse av uteomhusarealet. Vi finner det imidlertid ikke nødvendig å konkludere på dette. Slik saken er opplyst, er det uklart om uteomhusarealet var ferdigstilt ved overtagelse. Partene har motstridende forklaringer og vi kan ikke se at sakens skriftlige dokumentasjon avklarer hvilken forklaring som er riktig. Når det er uklart om uteomhusarealet var ferdigstilt, er det ikke mulig å avgjøre om det foreligger ansvarsgrunnlag.

Slik saken er opplyst, fremstår det imidlertid som sannsynlig at uteomhusarealet i alle fall var ferdigstilt før klager solgte boligen i 2025. Vi viser her til salgsoppgaven fra 2025, hvor både hageområdet og området utenfor garasjen fremstår som ferdig opparbeidet. Bildene samsvarer med beskrivelsene av uteomhusarealene i salgsoppgaven fra 2021. Klager bestriker fortsatt at uteomhusarealet er ferdigstilt, men har ikke konkretisert hva som eventuelt gjenstår. De innsendte brevene fra kommunen gjelder klagers nabo og dokumenterer derfor ikke at klagers uteomhusareal ikke var ferdigstilt. Klager har heller ikke dokumentert at han selv har pådratt seg utgifter til å ferdigstille uteomhusarealet. Sekretariatet minner om at klager har bevisbyrden for at han er påført et tap. Når det samlet fremstår som sannsynlig at utbygger har ferdigstilt uteomhusarealet før videresalg, er klager ikke påført noe tap ved at megler unnlot å tilbakeholde penger for manglende ferdigstillelse ved overtagelse. Dersom megler hadde tilbakeholdt penger for manglende ferdigstillelse av uteomhusarealet, måtte pengene uansett ha blitt utbetalt til utbygger da arbeidet var ferdigstilt.

I klagen har klager også påpekt at manglende ferdigattest har medført at han er påført et tap ved salg av eiendommen. Ved overtagelse ble det imidlertid tilbakeholdt kr 50 000 for manglende ferdigattest. Megler kan derfor ikke bebreides på dette punktet.

På bakgrunn av overnevnte har sekretariatet kommet til at klager ikke har sannsynliggjort at megler er erstatningsansvarlig.

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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