

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-927

26.8.2026

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Megleransvar – leilighet ikke godkjent som bolig – feil ferdigattest og avvik fra byggetegninger.

Sikrede (eiendomsmegler) gjennomførte et megleroppdrag ved salg av en treroms selveierleilighet i 2014. Leiligheten lå i første etasje i en bygård fra 1895 og ble seksjonert i 2004/2009 og gjennomgående pusset opp før salg i 2014. Under punktet «ferdigattest/midlertidig brukstillatelse» i salgsprospektet, informerte sikrede om at det forelå et ekspedisjonsdokument fra 1895. Det var også lagt ved en ferdigattest fra 2009 som gjaldt «*etablering av en ny keilighet og utvidelse av eksisterende hjørneleilighet på loftet*». I forbindelse med planlagt videresalg i 2024, gjorde den nye megleren klager oppmerksom på at leiligheten ikke var godkjent som boenhet. Godkjente byggetegninger viste at arealene var godkjent som «rom» og «butikk», og ferdigattesten fra 2009 fra som var inntatt som vedlegg til salgsprospektet i 2014, gjaldt en helt annen del av bygården (loft). Klager rettet krav mot sikredes profesjonsansvarsforsikring og viste til at det forelå brudd på profesjonsansvaret, herunder sikredes lovbestemte plikter. Foretaket avviste ansvar, og viste til at det gjaldt andre krav til megleres undersøkelser i 2014, samt at den innhentede meglerpakken ikke inneholdt byggetegninger. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Klagen gjelder spørsmål om brudd på profesjonsansvaret.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (kjøper) under ansvarsforsikringen til sikrede (eiendomsmegler) som følge av manglende opplysninger om at leiligheten ikke var godkjent som bolig.

Sikrede ble engasjert av selger i forbindelse med salg av en treroms selveierleilighet. Leiligheten lå i første etasje i en bygård fra 1895 og ble seksjonert i 2004/2009 og gjennomgående pusset opp før salg i 2014.

I salgsprospektet sto det følgende om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse:

Vedlagt ligger ekspedisjons dokument datert 23.06.1895

Selgeren informerte i egenerklæringsskjemaet om at det var etablert eierseksjoner på loftet og boder i kjelleren siden byggeåret.

Vedlagt salgsprospektet var ekspedisjonsdokumentet fra 1895, men også en ferdigattest. Ferdigattesten gjaldt «*etablering av en ny keilighet og utvidelse av eksisterende hjørneleilighet på loftet*».

Klager kjøpte boligen i desember 2014.

I forbindelse med planlagt videresalg våren 2024, oppdaget megleren at leiligheten aldri hadde vært godkjent som bolig. Nærmere undersøkelser av godkjente byggesaksdokumenter fra 1895 viste at arealene var godkjent som «rom» og «butikk».

Klager kontaktet foretaket, som oppfordret klager til å gjennomføre en søknadsprosess.

Klager kontaktet et arkitektfirma for bistand med søknadsprosessen. Søknaden om godkjenning av bruksendring fra butikklokale til bolig ble godkjent, og plan- og bygningsetaten utstedte ferdigattest i november 2024.

Klager har anført at sikrede opptrådte erstatningsbetingende uaktsomt i forbindelse med salget av eiendommen. Det er vist til at det foreligger brudd på god meglerskikk etter emgll. § 6-3, og på undersøkelses- og opplysningsplikten etter emgll. § 6-7. Hvis sikrede hadde tatt en rask sjekk av originale byggetegninger, hadde sikrede sett at eiendommen opprinnelig var godkjent som butikk, og dette ville utløst en aktivitetsplikt for sikrede. Hvis sikrede da hadde undersøkt plan- og bygningsetatens offentlige saksinnsyn, eller forhørt seg med kommunen, ville sikrede ha fått kunnskap om den godkjente bruken. Det er tale om opplysninger som er svært viktige for en kjøper, og undersøkelser som dette hadde ikke vært tid- eller ressurskrevende. Den aktuelle kommunen har et svært enkelt system for saksinnsyn, der byggesaksdokumenter er tilgjengelige for alle. Sikrede hadde heller ikke innhentet riktig ferdigattest for boligen, eller undersøkt denne. Den manglende ferdigattesten på boligen innebar en ytterligere oppfordring til nærmere undersøkelser. Sikrede skulle her ha avdekket og opplyst om at leiligheten ikke var godkjent som boenhet, jf. til sml. RFE-2013-78, RFE-2014-99, RFE-2016-19 og RFE-2021-171.

Forsikringsforetaket har bestridt at sikrede har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Vurderingen av sikredes opptreden må gjøres ut ifra det regelverket som var gjeldende i 2014, og det må tas i betraktning at det har skjedd en rettsutvikling siden 2014. De kravene som ble stilt til megleres årvåkenhet i 2014, var langt mindre strenge enn det de er i dag, jf. blant annet RFE-2024-006. I 2014 var det i utgangspunktet tilstrekkelig at megleren innhentet en «meglerpakke», og dette hadde sikrede gjort. Meglerpakken inneholdt ikke byggetegninger. Det var ikke åpenbare grunner til å mistenke at eiendommen ikke var godkjent til boligformål. I grunnboken sto det tvert imot at seksjonens formål var «bolig». Sikrede fikk ikke opplysninger som tilsa at det var åpenbare grunner til å foreta ytterligere undersøkelser. Sikredes manglende kunnskap og opplysninger om forholdet er derfor ikke erstatningsbetingende uaktsomt.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring for tap påført klager som følge av manglende opplysninger om at leiligheten ikke var godkjent som bolig.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d hvoretter 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.

Det er vanskelig for nemnda å ta stilling til hvilke krav som ble stilt til god meglerskikk i 2014 og den lange tiden som er gått medfører også at saken reiser flere bevisspørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling. Det er uklart for nemnda hvilken informasjon megleren fikk i den innhentede meglerpakken, og om denne inneholdt byggetegninger. Det er også vanskelig for nemnda å ta stilling til hvor lett eller vanskelig det var å innhente informasjon fra kommunen i

2014. Disse spørsmålene er avgjørende for om det foreligger ansvarsgrunnlag og bør avklares med muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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