

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-938

27.8.2026

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Registrert kulturminne – megleransvar – verdiminus? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 1940 ble solgt for kr 14,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.11.23. Boligen ble markedsført med «stor tomt og potensial». Mellom budaksept og overtakelse ble kjøper kjent med at boligen var registrert som et kulturminne. Kjøper anførte at dette utgjorde en mangel, og viste særlig til at eiendomsmegleren skulle ha opplyst om forholdet før salget. Ved overtakelsen valgte kjøper å holde tilbake kr 1,85 mill. av kjøpesummen. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og vist til at kulturminnet er av underordnet betydning for eiendommen, samt at megler ikke fikk opplysningene om kulturminnet direkte fra kommunen, men av en annen interessent som deltok på en av visningene. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning på hhv. kr 1 850 000 og kr 103 641 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende opplysninger om at eiendommen er registrert som et kulturminne, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1940.

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

Enebolig på høydedrag med nydelig utsikt og topp solforhold, vakker hage. Blindvei - Båtplass - Stort tomt og potensial

(...)

TOMT:

1799.5 m² eiet

(...)

Standard:

Det må påregnes moderinsering (...), selv om boligen er godt vedlikeholdt og ting i dag fungerer tilfredsstillende. Se tilstandsrapport og egenerklæring som er en del av salgsoppgaven.

(...)

Tomtebeskrivelse:

Stor og vakker tomt. Området rundt boligen er beplantet med staudebed som blomstrer gjennom hele sommerhalvåret, gressplen til lek og vakre trær. Adkomsten er asfaltert. Tomten ned til (...) er skrånende og kan besiktiges best fra (...).

Regulerings og arealplaner:

Kommuneplaner:

(...)

Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 21.06.2023

(...)

KPAngittHensyn: Hensyn landskap

KPHensynsonenavn: H550

Delareal: 1 800 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:

(...)

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

(...)

Tinglyste bestemmelser og rettigheter:

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

(...):

14.12.1939 - Dokumentnr: 6223 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/ kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Utskilling av tomt må søkes om i X kommune.

(...)

Område:

Beliggenhet: (...) Området består av gammel, etablert og velholdt villabebyggelse.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Eiendomsopplysninger:

(...)

Om tomten: Pent opparbeidet tomt med prydbusker, beplantning, plen og asfaltert oppkjørsel.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1987. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Det ble ellers ikke gitt noen konkrete opplysninger om eiendommens eventuelle utviklingsmuligheter.

Boligen ble solgt for kr 14 200 000 iht. kjøpekontrakt av 27.11.23 og overtatt av kjøper den 1.6.24. Mellom budaksept og overtakelsen ble kjøper kjent med at boligen var registrert som et kulturminne, som ifølge kjøper vanskeliggjør tiltenkte utviklingsplaner av eiendommen. Kjøper holdt derfor tilbake kr 1 850 000 av kjøpesummen og forholdet ble protokollert.

Eiendomsmegleren som gjennomførte salget, har uttalt følgende i e-post av 10.1.24:

Dette er leit. Vi fikk den informasjonen fra kommunen som du har fått av oss.

I ettertid fikk vi vite av en interessent det samme som du nå vet. Vi formidlet dette på visningene etter at denne informasjonen kom til oss. Men, den kom ikke fra kommunen og vi mener feilen ligger der. Jeg skal se nærmere på saken.

"Her har du svaret fra han som rev et tilsvarende hus i nr 25:

Hei,

Vi hadde gode arkitekter, L. Arkitektur, og de håndterte prosessen meget proft.

Jeg ville kontaktet L. Arkitektur.

Du hører fra oss.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering av 20.3.24 fra megler K, som oppga at det «er åpenbart at det vil være en forringelse av verdien, basert på opplysningene som er kommet i ettertid av handelen», og anslo boligens verdi til mellom kr 12-12,5 mill. Megler J estimerte i e-post av 27.5.24 et verdiminus på mellom kr 1-1,2 mill. som følge av manglende informasjon om kulturminnestatus ved salget.

Foretaket har fremlagt verdivurdering fra megler N, som i e-post av 11.4.24 oppga at forholdet ikke reduserer eiendommens verdi.

Kjøper har fremlagt diverse bilder av tomten og fremtidige byggetiltak iht. kjøpers utviklingsplaner. Kjøper har også fremlagt en ny verdivurdering fra megler C av 16.4.26, som anslår en verdiforringelse på mellom kr 1,5 og 2 mill.

Kjøper har ellers fremlagt en egen oversikt over merkostnader som følge av at boligen har status som kulturminne.

Foretaket har fremlagt en ny e-post av 26.3.26 fra megler N, hvor det bl.a. påpekes at status som kulturminne ikke gir kommunen hjemmel til å nekte en eier noe som ellers ligger innenfor reguleringsplanen, og at forholdet ikke utgjør et verdiminus.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar med henvisning til at eiendommen ikke er egnet for boligutvikling pga. det aktuelle kulturminnet. Kjøper har særlig vist til at megler skulle ha videreformidlet informasjonen om kulturminnet som megler fikk fra en annen interessent under visningen, jf. avhl. § 3-7, jf. emgll. § 6-7. Kjøper har særlig vist til at «gjenoppbyggingen» av huset med «livsløpsstandard» ble vesentlig fordyrende som følge av at ytre fasade måtte beholdes.

Kjøper hevder at kulturminnet i praksis fungerer som et byggeforbud, og har krevd et prisavslag på kr 1 850 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Kjøper krever også erstatning for kr 103 641 i pådratte advokatkostnader.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, og 3-8. Foretaket har særlig vist til at eiendommen ble markedsført og solgt som en ferdig utviklet boligeiendom. Foretaket erkjenner imidlertid at det foreligger et slikt kulturminne som anført, men kan ikke se at dette utgjør et absolutt byggeforbud, eller at eiendommen lider av et slikt verdiminus som kjøper anfører. Videre kan ikke foretaket se at dette kulturminnet i utgangspunktet var noe megler måtte ha kjent til iht. opplysningene som ble gitt fra kommunen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet konkluderte med at det forelå mangelsansvar for foretaket, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7, og viste bl.a. til at det var gitt mangelfulle opplysninger fra megler ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 da det ved salget ikke var opplyst om at boligen er et «kulturminne». I drøftelsen heter det:

Det følger av emgll. § 6-7 første ledd at megler bl.a. skal «sørge for at kjøperen før handel sluttet skriftlig og tydelig får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen». Det faktum at [selgers megler] umiddelbart videreformidlet opplysningene om kulturminnet til alle som deltok på visningen, viser også at hun selv stolte på at disse opplysningene stemte. Derfor blir disse opplysninger noe kjøper på sin side også hadde grunn til å regne med å få forut for avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7, jf. § emgll. § 6-7.

Videre understrekes det at den ansvarlige eiendomsmegleren bør være godt kjent med at meglers opplysningsplikt i praksis innebærer et skriftlighetskrav, se bl.a. fremstillingen i NOU 2021:7. Eiendomsmegleren kunne med enkelhet ha ivaretatt opplysningsplikten enten ved å oppdatere salgsoppgaven, eller ved å sende opplysningen om kulturminnet på e-post og/eller SMS til alle interessenter.

Det er imidlertid ingen automatikk i at meglers brudd på emgll. § 6-7 tilsier at det foreligger mangel i kontraktsforholdet mellom selger og kjøper etter avhl. § 3-7. Sekretariatet viser til at det i den konkrete mangelsvurderingen også må vurderes om opplysningssvikten oppfyller innvirkningskriteriet.

Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på andre vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90-91.

Med tanke på at eiendommen ikke ble solgt eller markedsført som en utviklingstomt, og når det ellers ble gitt andre opplysninger om angitte planbestemmelser, og om tinglyste heftelser som viste at eiendommen ikke nødvendigvis var egnet for utvikling, har sekretariatet funnet spørsmålet tvilsomt. Hvorvidt et slikt verneverdig kulturminne vanskeliggjør nye byggetiltak, må ellers vurderes konkret. I veiledningen til byggesaksforskriften (SAK10) skriver Direktoratet for byggkvalitet bl.a. følgende til § 19-3, som gjelder bevaringsverdige bygninger:

«Bygninger som er gitt bevaringsstatus i reguleringsplan er å anse som bevaringsverdige uten nærmere vurdering. Den "automatiske" bevaringsverdien har bakgrunn i saksbehandlingsreglene for utarbeidelse, vedtak og overprøving av reguleringsplaner. Medvirkning og klagerett gir planene legitimitet.

Reguleringsplaner gjenspeiler ofte overordnede kulturminneverdier. Den enkelte bygning har ikke nødvendigvis høy bevaringsverdi, selv om den ligger innenfor området/sonen med bevaringsstatus i planen. Bevaringsverdien kan være knyttet til helheten eller sammenhengen. Kommunen må derfor gjøre en selvstendig vurdering av graden av bevaringsverdi for den aktuelle bygning, jf merknaden til § 19-1.»

I nærværende sak forstår vi også kommunen dithen at det aktuelle kulturminnet ikke har et så sterkt vern at det i praksis vil foreligge et bygge- og deleforbud på eiendommen, og ulempen synes begrenset til at fremtidige fasadeendringer «utføres slikt at huset beholder sitt originale uttrykk», jf. kommunens notat om kulturminnet av 13.2.24. Slik vi forstår saken, vil derfor ikke kulturminnet være et selvstendig avslagsgrunnlag for nye byggetiltak, så lenge disse hensynene blir ivaretatt videre.

Dette tatt i betraktning, har ikke kjøper sannsynliggjort at risikoen faktisk har materialisert seg i det omfanget som det anføres i klagen. I mangelsvurderingen må det samtidig ses hen til den uavklarte risikoen som var forbundet med kulturminnet før avtalen fant sted. Derfor er vi enige med kjøper i at kulturminnestatusen, til tross for at eiendommen ble solgt som en eksisterende enebolig, generelt må anses som en kjøpshemmende opplysning. Under noe tvil, har sekretariatet derfor kommet til at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Sett i lys av ovennevnte mangelsvurdering, er det således ikke sannsynliggjort for oss at mangelen tilsier at eiendommen kan ha et verdiminus på ca. kr 1 850 000, slik kjøper anfører. Sekretariatet har i så måte liten tiltro til verddivurderingene fra hhv. megler K og megler J, som begge synes å bygge sine forutsetninger på at

eiendommen ble markedsført som en utviklingseiendom, og hvor det forutsetningsvis blir lagt til grunn at kulturminnet da ubetinget vanskeliggjør, eller fordyrer, alle fremtidige byggetiltak på eiendommen. Dette samsvarer ikke med vår forståelse av kulturminnet, herunder vises det særlig til kommunens innledende vurderinger, se notatet fra forhåndskonferansen av 26.2.24, hvor kjøpers utbyggingsplaner ble vurdert, og notatet som angår selve kulturminnet av 13.2.24.

Alle forhold tatt i betraktning finner vi det derfor ikke forsvarlig å ta konkret stilling til utmålingen, da sekretariatet mener at prisavslaget må utmåles på bakgrunn av de eventuelle merkostnadene kjøper pådrar seg i den fremtidige byggesaken kjøper selv har vist til, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Om det i tillegg kan foreligge et verdiminus, vil det først være mulig å vurdere etter dette, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Nemnda er enig i dette. Både foretaket og kjøper har etter at sekretariatets vurdering forelå, fremlagt supplerende uttalelser fra eiendomsmeglere. Til tross for dette, er nemnda kommet til at den ikke har et forsvarlig grunnlag for å ta stilling til spørsmålet om utmåling av prisavslaget. Det er på det nåværende tidspunktet uklart hvordan kommunen vil stille seg til en byggesøknad fra kjøperne, herunder hvilken betydning kulturminnstatusen vil ha for kommunens vedtak. Det er på det rene at det foreligger en reguleringsplan for det aktuelle området, som en byggesøknad også må vurderes i lys av. Vurderingen av om det foreligger et verdiminus etter avhl. § 4-12 første ledd er for øvrig omtvistet mellom de fagkyndige, og nemnda finner at middelbar bevisførsel gir et utilfredsstillende grunnlag for å ta stilling til denne uenigheten.

Nemnda konstaterer følgelig at slik den ser det, foreligger det en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har krav på prisavslag, men nemnda har ikke forsvarlig grunnlag for å ta stilling til spørsmålet om utmåling av prisavslaget. Videre har kjøper krav på erstatning for rimelige og nødvendige utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14, men nemnda har heller ikke grunnlag for å ta stilling til utmålingen av dette erstatningsbeløpet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).