

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2017-321

7.6.2017

Tryg Forsikring

Ansvar

Profesjonsansvar for arkitekt – forsinket seksjonering av et sameie – årsakssammenheng?

Sikrede (arkitekt) påtok seg i juni 2013 oppdrag om å foreta seksjonering av et leilighetsbygg som var under oppføring av klager (utbygger). Sikrede var ansvarlig søker etter plan- og bygningsloven. Det forelå midlertidig bruksattest for bygget den 31.5.13, men kommunen ville ikke utstede ferdigattest før feil/mangler ble rettet. Sikrede fikk i tillegg beskjed fra kommunen om at seksjoneringsbegjæringen ikke ville bli behandlet før ferdigattest forelå. Forsinket seksjonering medførte at salgssummen for leilighetene ikke ble overført fra meglers konto til klager, og klager ble påført renteutgifter i en periode på ca. 6 måneder. Klager har krevd erstatning for sitt tap fra sikrede, som en følge av at arbeidet med seksjonering ikke ble gjennomført så snart det var anledning til det. Selskapet har avvist kravet, og bl.a. anført at sikrede ikke har utvist uaktsomhet. Selskapet har i tillegg anført at megler ikke hadde adgang til å overføre kjøpesummen før ferdigattest forelå, og at det dermed ikke foreligger årsakssammenheng mellom sikredes evt. forsømmelse og klagers økonomiske tap. Nemnda kom til at det ikke var erstatningsrettslig relevant årsakssammenheng mellom rentetapet og en eventuell uaktsomhet fra sikrede.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om erstatning kr 201.935, samt forsinkelsesrente fra 11.4.14.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under ansvarsforsikring for en arkitekt for rentetap etter forsinket seksjonering av et leilighetsbygg under oppføring.

Sikrede (arkitekt) påtok seg oppdrag om å foreta seksjonering av et leilighetsbygg som var under oppføring av klager. Sikrede var også ansvarlig søker etter plan- og bygningsloven.

Midlertidig brukstillatelse for byggeprosjektet forelå den 31.5.13. Det ble oppdaget feil/mangler ved bygget som gjorde at søknad om ferdigattest ble forsinket.

Kommunen oppga til sikrede at seksjoneringen av bygget ikke ville bli godtatt før det forelå ferdigattest. Sikrede sendte deretter e-post til klager den 21.6.13:

Vi får ikke behandlet seksjoneringen før ferdigattesten foreligger, og dere får ikke opprettet tinglyste hjemmelsdokumenter på leilighetene før de er seksjonert. Det er altså en rekkefølge her, der første milepæl er ferdigattesten.

Klager fremsatte krav om erstatning mot sikrede som en følge av forsinket seksjonering den 15.1.14, og sikrede besvarte kravet i brev av 17.1.14:

(..) sluttføringen av byggesaken var beheftet med feil av så alvorlig karakter at kommunen avviste utstedelse av ferdigattest inntil feilen var rettet.

Sistnevnte forhold ble styrende for avslutningen av byggesaken og vi har forholdt oss til beskjed fra L kommune om at søknad om seksjonering ikke ville bli behandlet før feilene/manglene i byggesaken er rettet/lukket og grunnlaget for ferdigattest er opprettet.

Klager krever erstatning for rentetap på kr 201.935 samt forsinkelsesrente fra 11.4.14 undersikredes ansvarsforsikring, og anfører at det var uaktsomt av sikrede ikke å foreta seksjonering så snart det var anledning til det. Klager viser til eierseksjonsloven § 6 femte ledd, hvor det fremgår at seksjonering kan gjennomføres så snart det foreligger igangsettingstillatelse.

Klager anfører at det foreligger årsakssammenheng mellom sikredes uaktsomhet og rentetapet. Som følge av forsinkelsen ble salgssummen fra kjøperne av leilighetene stående på meglers klientkonto i påvente av overskjøting. Klager fikk derfor ikke innfridd sitt byggelån. Ifølge avtalen mellom partene kunne overtakelse finne sted ved midlertidig brukstillatelse, og da kunne megleren foreta oppgjør og byggelånet innfris. Rundskrivet fra Finanstilsynet ville ikke hindret oppgjør fordi dette ikke kunne tolkes som et absolutt vilkår om at ferdigattest måtte foreligge før overtakelse. Klager har innhentet uttalelse fra megler, som har bekreftet at det ville ha blitt foretatt oppgjør til klager på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, før ferdigattest forelå.

Selskapet avviser ansvar, og anfører at det ikke foreligger uaktsomhet hos sikrede. Det var ikke uaktsomt av sikrede å legge til grunn at kommunen kunne kreve at feilen i byggesaken var rettet før søknaden om seksjonering ble behandlet, og sikrede kunne ikke holdes ansvarlig for at kommunens praksis evt. var feil.

Selskapet bestrider videre at det foreligger årsakssammenheng mellom sikredes uaktsomhet og rentetapet og viser til rundskriv R-21/2011 fra Finanstilsynet, som var gjeldende på dette tidspunktet. Her heter det at:

Der det er avtalt at selger skal levere en ferdigstilt bolig, plikter megler å forsikre seg om at ferdigattest foreligger før overlevering og oppgjør finner sted.

Ifølge rundskrivet hadde megler ikke adgang til å overføre kjøpesummen fra kjøperne til klager før ferdigattest forelå. Dersom seksjonering hadde blitt gjennomført tidnok, ville ikke klagers økonomiske tap ha vært unngått.

Selskapet anfører i tillegg at klager hadde medvirket til tapet, og at sikredes egenandel på kr 75.000 nå var foreldet.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Vilkårene for at arkitekten skal være ansvarlig er at det foreligger uaktsomhet, årsakssammenheng og økonomisk tap. Nemnda behøver ikke ta stilling til ansvarsgrunnlaget, fordi den mener det uansett ikke er erstatningsrettslig relevant årsakssammenheng mellom rentetapet og en eventuell uaktsomhet fra sikrede. Megleren har bekreftet at oppgjør ville finne sted når det forelå midlertidig brukstillatelse. I så fall ville oppgjør ha funnet sted om arkitekten hadde fremskaffet slik brukstillatelse, og en eventuell uaktsomhet er en nødvendig betingelse for at klager ble påført et rentetap. En slik adferd fra megleren ville imidlertid være i strid med rundskriv R-21/2011 fra Finanstilsynet, som sier at:

Der det er avtalt at selger skal levere en ferdigstilt bolig, plikter megler å forsikre seg om at ferdigattest foreligger før overlevering og oppgjør finner sted.

Klager anfører at tilsynet kun gir en anbefaling, men nemnda mener dette ikke er en naturlig tolkning av rundskrivet.

Et pliktbrudd fra megleren er derfor også en nødvendig betingelse for at feilen fra sikrede skulle føre til rentetap for klager. I så fall foreligger et samvirke mellom sikredes uaktsomhet og meglerens pliktbrudd. I en slik situasjon fremstår sikredes feil som så uvesentlig i hendelsesforløpet at det ikke er rimelig at den skal utløse et erstatningsansvar. Sikrede må kunne legge til grunn at megleren følger finanstilsynets anvisninger, og klager har ingen rimelig

forventning om at megleren skal bryte disse selv om kontrakten har en annen løsning. Nemnda peker videre på at en medvirkende årsak til at kommunen ikke ville behandle seksjoneringen før det forelå ferdigattest, var feil og mangler ved bygget. Nemnda forstår situasjonen slik at disse manglene var klagers ansvar, og at klager også var klar over at kommunen forlangte at manglene skulle rettes før seksjoneringen kunne finne sted. I så fall er klagers egen adferd medvirkende årsak til tapet og svekker betydningen av arkitektens eventuelle uaktsomhet i årsaksrekken ytterligere. Nemnda mener derfor det ikke foreligger rettslig relevant årsakssammenheng mellom en eventuell uaktsomhet hos arkitekten og klagers rentetap.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Andreas Pihlstrøm (næringsrepresentant) og Lars Erik Lundgaard (næringsrepresentant).