

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2017-707

16.11.2017

Protector Forsikring ASA

Ansvar

Eiendomsmegleransvar – bolig solgt "off market" – brudd på god meglerskikk? – eml. § 6-3.

Sikrede (eiendomsmegler) bisto klager (selgers fullmektig) ved salget av en enebolig i Oslo for kr 7,3 mill. i 2016. Før salget ga sikrede en verdivurdering av eiendommen på ca. kr 7,5 mill., pluss/minus 5 %. Boligen ble solgt til en eiendomsutvikler, uten at det ble utferdiget salgsoppgave, og uten at boligen ble lagt ut på det åpne markedet. Kort tid senere ble boligen videresolgt av kjøperen for kr 10,9 mill. Klager har anført at sikredes gjennomføring av salgsoppdraget var i strid med god meglerskikk, og har blant annet vist til at sikrede ikke skulle ha anbefalt å selge boligen "off market", og at sikrede ga uriktige og misvisende opplysninger om hvor mange interessenter som ble kontaktet før salget. Selskapet har avvist kravet, og anført at sikrede ikke har opptrådt klanderverdig eller ansvarsbetingende, og vist til at det ble avtalt mellom partene at boligen ikke skulle markedsføres i det åpne markedet. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om erstatning kr 3,35 mill.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (selger ved fullmektig) mot ansvarsforsikringsselskapet til eiendomsmegler R (sikrede) etter gjennomføringen av salget av en enebolig.

Saken gjelder en bolig hvor sikrede den 15.1.16 ga en prisvurdering med antatt markedspris ca. kr 7,5 mill. (pluss/minus 5 %).

Det er fremlagt e-postkorrespondanse mellom partene i anledning saken. Klager skrev i e-post til sikrede den 2.2.16:

Nå har vi snakket litt frem og tilbake med onkel om salg av boligen, men vi har ikke fått noen endelig "go" for å legge boligen ut for salg ennå.

Han er 85 år og har bodd her store deler av sitt liv – så det er tydelig hardt for han å innse at han ikke kan flytte tilbake.

Sikrede svarte til klager samme dato:

Du, det skjønner jeg veldig godt.

Du får holde meg i lupen, det vi kunne gjort er å luftet eiendommen for de vi har som interessenter utenom markedet da blir det ikke så "drastisk" !?

Klager, født i 1931, ga den 22.2.16 T.O. fullmakt til å selge boligen. T.O. og sikrede inngikk avtale med oppdrag om salg av boligen den 22.2.16.

Verdi- og lånetakst fra takstmann V datert 9.3.16 anslo en markedsverdi på kr 7,5 mill.

På spørsmål fra klager om sikrede hadde hatt noen på visning, svarte sikrede den 16.3.16:

Jeg har hatt visninger der. Har fått snakket med ulike interessenter.

Jeg har nå fått bud på denne. Det er en utbygger som tar eiendommen akkurat slik den står nå. Altså dere slipper vaske/ rydde, i tillegg unngår dere all risiko mtp salg/reklamasjoner.

Jeg har snakket m budgiver om at dere får vurdere dette ut i morgen.

Synes dette er BRA jeg.

Budjournalen viser at det kun var en budgiver.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.3.16.

Etter at boligen var blitt videresolgt av kjøper for kr 10,9 mill. fremsatte klager krav om erstatning mot sikrede den 26.8.16.

Klager har fremlagt et brev fra Finanstilsynet til meglerforetaket sikrede er ansatt i datert 12.9.17, i forbindelse med stedlig tilsyn hos foretaket. Brevet sier bl.a. følgende:

Av retningslinjer gitt av kjedeledelsen fremgår det blant annet at megler aldri bør foreslå eller anbefale salg uten at eiendommen er lagt ut i markedet, og at et eventuelt ønske fra selger om å selge "off market" skal nedfelles skriftlig. Videre fremgår det at megler overfor selger skriftlig skal redegjøre for konsekvensene av at eiendommen ikke legges ut i markedet.

Ovennevnte rutine er i samsvar med Finanstilsynets oppfatning av hvordan megler skal håndtere slike tilfeller.

Klager krever erstatning for prisdifferensen og anfører at sikrede har utvist brudd på god meglerskikk, jf. eml. § 6-3, ved blant annet å anbefale salg av boligen "off market" i strid med egne rutiner. Klager har anført at sikrede før salget opplyste muntlig at de hadde en liste på mange potensielle interesserte i området, men at det i etterkant ikke er dokumentert at det ble kontaktet flere interessenter enn kjøper, eller avholdt flere visninger. Boligen ble kort tid etter salget videresolgt på det åpne markedet for nesten 50 % mer enn hva sikrede anbefalte klager å akseptere, og klager anfører at sikrede ikke hadde gjort tilstrekkelige undersøkelser om eiendommen for å avklare utbyggingsmuligheter som påvirket verdifastsettelsen.

Selskapet avviser ansvar og har i hovedsak anført at sikrede ikke har opptrådt klanderverdig eller ansvarsbetingende. Det ble avtalt mellom partene at boligen ikke skulle markedsføres i det åpne marked av hensyn til selger, og klager var kjent med at kjøper skulle videreselge boligen etter oppussing. Selskapet har påpekt at boligen ved videresalget ble "kuppet" før ordinær visning, og at budgiver ga et bud langt over takst.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede er ansvarlig overfor klager for tap ved salg av bolig.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d) hvorefter 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 punkt 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål", jf. også FinKN 2017-408. En rekke av anførselene i saken er knyttet til hva sikrede skal ha sagt muntlig i forbindelse med oppdraget. Disse anførselene bør belyses med vitneavhør i en muntlig hovedforhandling. Nemnda har heller ikke grunnlag for å si noe om husets verdi på salgstidspunktet som grunnlag for et evt. økonomisk tap.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabeth Okkenhaug (selskapsrepresentant), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).