

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-464

25.6.2018

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Eiendomsmegler – manglende ferdigattest – emgll. §§ 3-1, 3-6 og 3-7.

Klager kjøpte i 2005, i fellesskap med en annen person, en eiendom med to seksjoner. Formålet med kjøpet var å utvikle leiligheter og selge disse, og sikrede ble engasjert som megler av klager og hans kompanjong da leilighetene skulle selges. Sikrede hadde tidligere bistått de forrige eierne.

Den ene seksjonen ble solgt i april 2006, men da vedkommende senere skulle selge leiligheten, så kom det frem at seksjonen manglet ferdigattest. Vedkommende fremmet derfor krav om heving, eventuelt prisavslag i forhold til kostnadene ved å få leiligheten godkjent, både mot klager og hans kompanjong og de to forrige eierne. Klager betalte kr 389 139 for å få leiligheten i samsvar med TEK 10, samt kr 150 000 i erstatning til kjøperen iht. et inngått rettsforlik.

Klager har fremmet erstatningskrav mot meglerfirmaet og deres forsikringsselskap, Tryg Forsikring, basert på brudd på eiendomsmeglingsloven, herunder bl.a. for ikke å ha innhentet og undersøkt at det forelå ferdigattest. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige forhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under ansvarsforsikringen for en eiendomsmegler for brudd på eiendomsmeglingsloven av 1989 §§ 3-1, 3-6 og 3-7.

A og B kjøpte i 2004 en eiendom med sikrede som megler. A og B seksjonerte eiendommen samme år med bistand fra sikrede.

Klager C og en fjerde person D kjøpte eiendommen med to seksjoner fra A og B i 2005. Formålet med kjøpet var å utvikle og selge leiligheter. C og D engasjerte sikrede for videresalget. Sikrede hadde tidligere bistått A og B ved flere anledninger, og C har opplyst at dette var bakgrunnen for at sikrede ble engasjert av C og D.

Ved salg av den ene seksjonen i april 2006 krysset C og D av på egenerklæringsskjemaet at de ikke kjente til manglende ferdigattest/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen. Sikrede innhentet meglerpakka fra kommunen i forbindelse med salget.

Da kjøper E av seksjonen senere skulle selge leiligheten, kom det frem at seksjonen manglet ferdigattest. E fremmet derfor krav om heving, eventuelt prisavslag i forhold til kostnadene ved å få leiligheten godkjent, mot C og D, samt A og B.

C fremmet krav mot D i brev av 1.10.15 og anførte at noe av grunnen til at de nødvendige tillatelsene fra kommunen ikke forelå var at D ikke hadde fulgt opp det som var avtalt mellom D og C mht. at D skulle ta seg av søknader til kommunen.

Klager C betalte kr 389 139 for å få leiligheten i samsvar med TEK 10, samt kr 150 000 i erstatning til E iht. et inngått rettsforlik av 13.10.16.

Klager C fremmet erstatningskrav mot meglerfirmaet og firmaets ansvarsforsikring basert på brudd på eiendomsmeglingsloven under utøvelsen av sikredes oppdrag for C og D, herunder bl.a. for ikke å ha innhentet og undersøkt at det forelå ferdigattest.

Sikrede avviste kravet den 18.11.15 og forklarte bl.a. at han ble fortalt av C og D at eiendommen var godkjent som tomannsbolig, og at det ikke var noe som tilsa at han ikke kunne stole på de opplysningene han hadde fått.

Klager C fastholdt sitt krav mot meglerfirmaet den 16.2.16 og var bl.a. uenig i faktumbeskrivelsen fra sikrede.

Selskapet avviste kravet den 18.3.16 og viste til at sikrede ikke var kjent med at seksjonen ikke var godkjent til boligformål, og at han heller ikke hadde mistanke om dette. Selskapet anførte også at C og D hadde fått full informasjon fra A og B om at bygget måtte søkes godkjent, og at dette ville kreve en prosess med kommunen.

Klager fastholdt sitt krav overfor selskapet den 12.5.16. Av den oversendte dokumentasjonen fremkommer det at selskapet igjen avviste kravet den 4.12.17.

Klager klaget inn selskapet til Finansklagenemnda den 17.1.18.

Klager krever erstatning fra sikrede og anfører at han ikke oppfylte sine plikter i forbindelse med utførelsen av oppdraget, herunder at sikrede ikke overholdt undersøkelsesplikten og god meglerskikk. Klager anfører at han og D engasjerte sikrede som megler for å forsikre seg om at alt skulle gå i orden i forbindelse med offentlige tillatelser, papirer m.v.

Selskapet anfører at saken må avvises uten realitetsbehandling fordi den ikke egner seg for skriftlig behandling i nemnda ettersom partene er uenige om flere forhold knyttet til sentrale deler av faktum. Subsidiært har selskapet anført at sikrede ikke handlet i strid med god meglerskikk, brøt andre bestemmelser eller handlet i strid med profesjonsansvaret, herunder at sikrede ikke hadde plikt til å innhente ferdigattest og at det ikke var vanlig på den tiden. Videre er det bestridt at det foreligger et økonomisk tap for klager.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for erstatning til klager pga. sikredes brudd på eiendomsmeglingsloven av 1989 §§ 3-1, 3-6 og 3-7, evt. at sikrede handlet i strid med profesjonsansvaret for eiendomsめglere.

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 og FinKN-2018-077. Partene har motstridende forklaringer om sentrale deler av faktum. Klager anfører blant annet at han ikke var kjent med at det ikke forelå ferdigattest på leiligheten, mens selskapet anfører at C og D hadde opplyst til sikrede at eiendommen var lovlig og hadde de nødvendige tillatelsene, samt at bygget ble solgt fra A og B til C og D med full informasjon om at bygget måtte søkes godkjent m.m. Det er også uklart hvilken kjennskap sikrede faktisk hadde til eiendommen på tidspunktet da klager C engasjerte han. Disse spørsmålene bør belyses med muntlige forklaringer fra de involverte partene i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Ingebjørg Kiil (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).