

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-751

19.10.2018

SpareBank 1 Skadeforsikring AS

Ansvar

Eiendomsmegleransvar – brudd på meglers undersøkelses- og opplysningsplikt? – eml. § 6-7.

Klager kjøpte en fritidseiendom for kr 400 000. Forut for inngåelse av kjøpekontrakt ble det kjent at det forelå en uenighet med nabo vedr. adkomst til fritidseiendommen over hans tomt. Klager anførte at megler burde ha undersøkt nærmere problemene med veiretten, samt mulighetene for å anlegge en alternativ adkomst og kostnadene knyttet til dette. Selskapet avviste kravet og anførte at megler ikke hadde opptrådt uaktsomt. Nemnda kom til at det ikke forelå noe ansvarsgrunnlag for megleren og viste blant annet til at klager fikk muntlig informasjon om veiproblemet før budet ble akseptert.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning mot sikredes ansvarsforsikringsselskap for brudd på eiendomsmeglingslovens § 6-7 om manglende undersøkelser i forbindelse med meglerens salgsoppdrag.

Klager var forsommeren 2017 interessert i å kjøpe en fritidseiendom som lager for egenprodusert kunst, diverse utstyr mv. Hun har anført at det var sentralt for henne at hun kunne kjøre inn til hytta. I prospektet var det angitt at eiendommen hadde adkomst med vei og biloppstillingsplass like ved fritidsboligen.

Klager tok kontakt med sikrede eiendomsmegler som hadde salget, og ga bud på kjøp av eiendommen for kr 400 000. Budet ble akseptert av selger.

I forbindelse med forberedelsene til salget kom megleren til stengt adkomstvei over nabotomta. Megler kontaktet eier av naboeiendommen som opplyste at det var greit å fjerne hans gjerde for å komme til eiendommen. Naboen ga samtidig uttrykk for at han primært ønsket at ny adkomst til hytta ble etablert via eiendommen til en annen nabo. Det ble fra naboen opplyst at hytta hadde en veirett over denne eiendommen.

Megler kontaktet klager og opplyste om naboens oppfatning av ferdselsrett/adkomstvei. I et akseptbrev av 28.8.17 til klager, er det inntatt følgende avsnitt:

Før budaksept har det fremkommet ytterligere opplysninger om at det er uenighet med nabo vedørende adkomstvei over naboens tomt. Kjøper har selv vært i kontakt med nabo og diskutert dette. Fordi opplysningen ikke var kjent ved markedsføring av boligen og utferdigelse av salgsoppgave, har dette blitt meddelt Dem muntlig før budaksept. Dette betyr at de har fått informasjon før bindende avtale ble inngått og i den anledning ikke kan påberope Dere mangler iht. Avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8.

Ved kjøpekontrakt datert 29.8.17 kjøpte klager eiendommen for kr 400 000. Avtalt overtakelsesdato var 18.9.17.

Klager har opplyst at naboen under et møte noen dager i forkant av eiendomsovertakelsen ga klart uttrykk for at han pga. egne planer ikke ville tillate at den gamle adkomsten skulle benyttes.

Naboen foreslo at klager opprettet en alternativ adkomst, men denne ville føre til store anleggskostnader og være uforholdsmessig dyr. Klager tok kontakt med kommunen som videre kunne opplyse at veien ville bli liggende i et LNFR-område, og at bygging av vei som ikke er landbruksrelatert ikke er tillatt i et slikt område. For å få bygget vei måtte det evt. søkes dispensasjon gjennom fylkesmannen.

Klager fremsatte etter dette ved brev av 18.10.17 krav om heving, jf. avhendingslovens § 4-13, ovenfor selger og selgers boligselgerforsikring i Protector. Ved brev av 31.10.17 avviser Protector kravet. Klager fastholdt ved brev av 23.11.17 hevingskravet direkte ovenfor selgerne.

I udatert e-post fremsatte klager så krav ovenfor sikrede på kr 54 791,46. I brev av 7.2.18 avvises kravet under sikredes ansvarsforsikring i selskapet. Klager fastholdt kravet ovenfor sikredes ansvarsforsikring ved brev datert 20.2.18. Ved brev av 7.3.18 ble kravet på nytt avvist fra selskapets side.

Selgeren av eiendommen henvendte seg som en følge av klagers hevingskrav til naboen og fastholdt at det forelå en veirett frem til fritidseiendommen over naboen eiendom. Naboen erkjente etter dette ved brev av 7.3.18 at det var etablert en ferdselsrett over hans eiendom til fritidseiendommen ved hevd, men at klager da pliktet å delta ved vedlikehold av adkomstveien.

Klager krever erstatning for påførte og fremtidige tap og anfører at sikrede har opptrådt i strid med undersøkelses- og opplysningsplikten etter eiendomsmeglingslovens (emgl.) § 6-7. Sikrede burde gått nærmere inn på problemet med veiretten som var blitt borte. Når det lanseres en alternativ vei, ville sikrede med letthet ha kunnet se med egne øyne kostnadene med å anlegge denne.

Sikrede burde også ha undersøkt med kommunen, og ville da ha fått til svar at den alternative veien lå i et LNFR-område med de begrensninger som dette innebar.

Det anføres videre at sikrede i henhold til emgl. § 6-7 2. pkt. skulle gitt en skriftlig orientering om grunnen til at man ikke har foretatt kontroll og innhenting av opplysninger om denne veien. Det kan etter klagers oppfatning ikke være nok kun å vise til at det er en uenighet med nabo vedrørende adkomstvei.

Klager anfører at det eneste hun fikk opplyst før signering av kjøpekontrakten var at det ikke kunne koste mye å legge en vei langs nordsiden av tomta til den andre grunneieren i området. Hun ble ikke gjort kjent med problemene med veien/adkomst før budaksept. Det forelå derfor en bindende avtale som hun ikke kunne gå bort fra på tidspunktet hun ble gjort kjent med adkomstproblematikken 28.8.17.

Klager har pga. manglende adkomst ikke kunnet benytte fritidsboligen som forutsatt, og har måttet leie næringslokaler et annet sted i H.

Selskapet avviser ansvar og anfører at det ikke foreligger verken ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap.

Klager fikk før budaksept nødvendig kunnskap om at det hadde oppstått en tvist med naboen om bruk av nåværende adkomstvei til hytta. Tvisten med naboen oppstod etter utferdigelse av saksoppgaven, og megleren hadde derfor ingen mulighet for å ta disse inn i salgsoppgaven. Opplysningene ble derfor gitt muntlig med påfølgende skriftlig informasjon, jf. akseptbrevet av 28.8.17.

Selskapet viser videre til at det i saken ifølge brev fra Protector Forsikring bekreftes at klager selv hadde snakket med naboen forut for kontraktsinngåelsen.

Klager fikk også beskjed om at det forelå en tinglyst rett til opparbeidelse av alternativ adkomst over en annen naboeiendom. Evt. kostnader forbundet med dette, vil være klagers risiko.

Under henvisning til at naboen på et senere stadium ovenfor selgerne ikke har bestridt at nåværende adkomstrett er i behold, legger selskapet til grunn at det uansett ikke er behov for å anlegge alternativ adkomst. Med dette som utgangspunkt anfører selskapet at vilkårene til årsakssammenheng og økonomisk tap ikke er oppfylt.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

Ifølge den fremlagte dokumentasjonen kontaktet megleren klageren før hennes bud var akseptert og opplyste om naboens oppfatning av ferdselsrett/adkomstvei. På dette tidspunktet kunne klager ha trukket seg fra kjøpet. Hun har derfor kjøpt hytten med kunnskap om naboens holdning til veien. Dette må da være hennes risiko.

Nemnda kan heller ikke se at det er dokumentert at megleren har handlet i strid med undersøkelses og opplysningsplikten i eml. 6-2. Megleren fikk kunnskap om veiproblemet først etter at prospektet var ferdig og hadde derfor ingen mulighet til å legge dette inn i prospektet. I det fremlagte akseptbrevet av 28.8.17, er det inntatt følgende avsnitt:

Før budaksept har det fremkommet ytterligere opplysninger om at det er uenighet med nabo vedørende adkomstvei over naboens tomt. Kjøper har selv vært i kontakt med nabo og diskutert dette. Fordi opplysningen ikke var kjent ved markedsføring av boligen og utferdigelse av salgsoppgave, har dette blitt meddelt Dem muntlig før budaksept. Dette betyr at de har fått informasjon før bindende avtale ble inngått og i den anledning ikke kan påberope Dere mangler iht. Avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda forstår dette slik at klager fikk muntlig informasjon om veiproblemet før budet ble akseptert og derfor hadde mulighet til å trekke seg, jf. ovenfor. Ut fra de foreliggende omstendigheter må slik muntlig informasjon være tilstrekkelig. Klager ble i akseptbrevet oppmerksom på veiproblemet og hadde derfor en særskilt oppfordring til å ta kontakt om hun hadde spørsmål til dette.

Nemnda kan ikke se at megleren hadde plikt til å foreta ytterligere undersøkelser av kostnader/begrensninger knyttet til etablering av alternativ adkomstvei mv., jf. Rt-1995-1350.

Det foreligger etter dette ikke ansvarsgrunnlag for sikrede.

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), Ingebjørg Kiil (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).