

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-289

8.4.2019

Zurich Insurance plc Norway Branch

Ansvar

Eiendomsmegleransvar – sannsynliggjort økonomisk tap?

En leilighet fra 2006 ble solgt for kr 900 000 med påheftet fellesgjeld på kr 1 121 600 ved kjøpekontrakt datert 26.9.12. Ifølge klager (kjøper) ble det ved salget lovet to parkeringsplasser i parkeringssameiene LSVG1 og LSVG2. Kjøper anførte etter overtakelsen at den ene parkeringsplassen ikke fulgte med salget (LSVG2), og den andre (i LSVG1) hadde eierbegrensninger nedfelt i vedtektene som ikke ble opplyst om ved salget. Kjøper klaget megleren inn for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, som kom til at megleren hadde opptrådt ansvarsbetingende grunnet manglende opplysninger om vedtektsfestede eierbegrensninger knyttet til parkeringsplassen i LSVG1. De fant imidlertid ikke grunnlag til å ta stilling til erstatningsutmålingen. Anførselen om manglende parkeringsplass i LSVG2 ble imidlertid ikke vurdert. Kjøper fremmet erstatningskrav mot ansvarsforsikringsselskapet til sikrede (eiendomsmegleren) og krevde erstatning for avvik ved begge parkeringsplassene. Selskapet har bestridd kravet, og i all hovedsak anført at kravets eksistens og omfang ikke er tilstrekkelig dokumentert. Nemda kom til at sikrede ikke hadde dokumentert at det forelå et økonomisk tap, samt at sikredes anførsel om manglende parkeringsplass var for dårlig opplyst til at nemnda kunne ta stilling til det.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om erstatning for verditap, tapte leieinntekter, oppreisning for ærekrenkelser og saksomkostninger

Saksfremstilling

Saken gjelder krav mot eiendomsmeglers ansvarsforsikringsselskap etter salget av en borettslagsleilighet. Kjøpesummen var kr 900 000, med tillegg av andel fellesgjeld på kr 1 121 600.

Ifølge klager ble det ved salget lovet to parkeringsplasser. Etter overtakelsen mottok klager brev fra styrelederen i borettslaget om at det iht. vedtektene ikke var lov til å eie den ene av parkeringsplassene (LSVG1).

Sikrede har i ettertid erkjent at det ble gjort en feil ved salget, da garasjeplassen (LSVG 1) aldri skulle vært solgt til klager pga. begrensninger i vedtektene.

I brev fra styret i garasjesameiet 1 (LSVG1) datert 10.12.17 het det bl.a. at:

(...) kun forklare at du har blitt eier av en garasjeplass som er forbeholdt eiere av seksjoner/borettslagsandeler i gnr. .. bnr. ... Da du ikke eier bolig i noen av disse eiendommene, skulle du altså ikke fått kjøpe parkeringsplass i LSVG 1.

Da styret skjønner at det er blitt foretatt en feil fra meglers side, som vi ikke har noen grunn til å tro at du kjente til, ønsker vi ikke å pålegge deg å selge parkeringsplassen. Det vi ber om er at når du på et senere tidspunkt skal selge parkeringsplassen, må dette skje i henhold til garasjesameiets vedtekter. Dvs at parkeringsplassen må selges til eier av seksjon/borettslagsandel i gnr. .. bnr. ...

På denne måten kan du få fortsette å bruke parkeringsplassen, samtidig som vi sørger for at vedtektenes rettstilstand blir gjenopprettet når du ønsker å selge.

...

Vi håper at saken rundt eierskap til p-plass .. kan avsluttes med dette.

Sikrede ble klaget inn til Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. Fra deres vurdering i brev av 9.4.18 hitsettes:

Nemnda mener at megleren her har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt, og at innklagede er erstatningsansvar. Når det gjelder det økonomiske tapet klageren har lidt, forstår nemnda det slik at dette dels dreier seg om begrensningen av kjøpere ved et eventuelt salg av garasjeplassen i garasjesameiet 1, samt tapte leieinntekter. Nemnda har kommet til at slik saken er opplyst, har ikke nemnda tilstrekkelig grunnlag for å utmåle erstatningens størrelse.

Kjøper har videre anført at iht. kjøpsavtalen mangler det også én parkeringsplass i garasjesameiet LSVG 2.

Kravet mot megler ble meldt til meglerens ansvarsforsikringsselskap den 14.6.18. Ifølge forsikringsbeviset datert 29.5.17 er egenandelen for bruk av forsikringen kr 500 000.

Klager har vist til at sikrede har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt knyttet til salget av de to parkeringsplassene, og har krevd sitt økonomiske tap dekket, samt oppreisningserstatning.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke er dokumentert et tap som er dekningsmessig under ansvarsforsikringen. Kravet er uansett lavere enn egenandelen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under meglerens ansvarsforsikring.

Klager anfører at hun ikke har fått to garasjeplasser som lovet av eiendomsmegler i forbindelse med kjøp av leilighet.

Mangelen knytte til garasjeplass LSVG 1 har vært fremmet for Reklamasjonsnemnda for eiendomsめglere, som fant at det forelå ansvarsgrunnlag. Nemnda viser til denne vurderingen. Reklamasjonsnemnda tok imidlertid ikke stilling til om det var dokumentert et økonomisk tap som står i årsakssammenheng med ansvaret, og det er dette nemnda skal ta stilling til.

Nemnda har kommet til at det ikke er dokumentert noe økonomisk tap. I brevet fra styret heter det:

Da styret skjønner at det er blitt foretatt en feil fra meglers side, som vi ikke har noen grunn til å tro at du kjente til, ønsker vi ikke å pålegge deg å selge parkeringsplassen. Det vi ber om er at når du på et senere tidspunkt skal selge parkeringsplassen, må dette skje i henhold til garasjesameiets vedtekter. Dvs at parkeringsplassen må selges til eier av seksjon/borettslagsandel i gnr. .. bnr. ...

På denne måten kan du få fortsette å bruke parkeringsplassen, samtidig som vi sørger for at vedtektenes rettstilstand blir gjenopprettet når du ønsker å selge.

Nemnda forstår dette slik at klager får disponere den aktuelle garasjeplassen som om hun hadde hatt rett til å kjøpe den, men at et mulig fremtidig salg må gjøres i henhold til sameiets vedtekter. Et økonomisk tap forutsetter at et slikt salg genererer en lavere pris enn et ordinært salg, og nemnda kan ikke se at dette er dokumentert.

Klager anfører videre at hun heller ikke har fått parkeringsplass i LSVG 2. Dette kravet er for dårlig opplyst til at nemnda kan ta stilling til det.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Elisabeth Okkenhaug (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).