

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-241

31.3.2020

Protector Forsikring ASA

Ansvar

Profesjonsansvar for eiendomsmegler – mangelfulle opplysninger om rørføringer på tomten – økonomisk tap?

Sikrede (eiendomsmegler) formidlet salget av en enebolig i H. kommune. I forbindelse med salget utarbeidet megleren en salgsoppgave som bl.a. inkluderte prospekt, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema samt kartdata over eiendommen. Ifølge salgsoppgaven var eiendommens tomt på 851 kvm, og var bestående en enebolig og en frittliggende garasje. I tilstandsrapporten ble det opplyst om "*kommunale vann- og avløpsledninger som krysser nordre del av tomten*". I vedlagte kartdata "*oversiktskart VA*" fremgikk det at de aktuelle ledningene gikk under garasjen. Kjøper (klager) reklamerte til selger og hans boligselgerforsikringsselskap over flere forhold, deriblant de aktuelle rørledningenes plassering på tomten. Saken mot selger og boligselgerforsikringen ble løst ved forlik. Etter dette rettet klager direktekrav mot eiendomsmegleren (sikrede) som foresto salgsprosessen for det beløpet som ikke ble dekket av forliket med selger og boligselgerforsikringen. Kjøper anførte bl.a. at eiendomsmegleren hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Det ble bl.a. vist til at det ikke ble gitt tilstrekkelige opplysninger om at vann- og avløpsledningene var beliggende under garasjen og konsekvensene av dette. Selskapet avviste på vegne av sikrede ansvar. Det ble bl.a. vist til at et ev. krav var endelig oppgjort ved forliket under selgers boligselgerforsikring hos samme selskap, og sett i lys av de opplysningene som ble formidlet ved salget hadde sikrede uansett ikke opptrådt ansvarsbetingende uaktsomt. I alle tilfeller hadde ikke kjøper sannsynliggjort et økonomisk tap. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om erstatning under eiendomsmeglers ansvarsforsikring

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for tap for kjøper/klager som følge av gale opplysninger om vann- og avløpsledninger ved kjøp av bolig under eiendomsmeglerens (sikrede) ansvarsforsikring.

Ved salg av enebolig oppført i 1981 engasjerte selger en eiendomsmegler (sikrede) som hadde ansvarsforsikring hos selskapet. Sikrede utarbeidet salgsoppgave som bl.a. inkluderte prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra salgsoppgaven hitsettes:

Eiet tomt / 851 kvm

...

Eiendommen har en lettstelt hage på to plan, med mange muligheter.

...

Frittliggende garasje oppført i 1987.

...

Utvendig PE (plast)- vannledning og PVC-avløp. Tilkoblet kommunale vann- og avløpsledninger som krysser nordre del av tomten.

...

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 450 000 ved kjøpekontrakt datert 28.4.14, og ble overtatt den 1.8.14.

Etter overtakelsen reklamerte klager over flere mangler til boligselgerforsikringen tegnet av selger i samme selskap. Ifølge brev av 11.4.17, 27.6.17 og 15.9.17 gjaldt manglene bl.a. manglende opplysninger om stamledninger, fiberkabler og vann- og avløpsledninger.

Kravet ble i brev av 11.4.17 først knyttet til utbedringskostnader på kr 961 850. I brev av 27.6.17 ble kravet redusert til verditap på kr 450 000 i tråd med innhentet meglervurdering fra L. datert 26.6.17:

Antatt markedsverdi kr 4250000,-

...

Enebolig med enkel garasje, boligen er vesentlig oppgradert senere år. Ovennevnte verdi/prisantydning er satt med bakgrunn at det ikke er noen begrensninger med tomtens muligheter / bygge muligheter. Da det viser seg at kommunale vann/avløpsledninger og stam kabel for elektrisitet går over tomten får man ifølge eier ikke lov til å bl.a. bygge ny garasje, verken enkel eller dobbel. En dobbel garasje er naturlig for en slik bolig av dennes størrelse, standard og beliggenhet. Eksisterende garasje er bygget over vann og avløp og med risiko for at kommunen i fremtiden kan komme til å rive garasjen for å utføre vedlikehold på eller fornyelse av ledningene ifølge eier opplysninger. Skulle man solgt denne eiendommen med disse opplysningene i dagens marked er det naturlig å tro at man vil kunne få færre budgivere, noe som videre kan medføre en lavere verdi. Med disse opplysningene vil jeg anta at verdi/prisantydning vil ligge på kr 3800000.

I brev av 15.9.17 foreslo klager minnelig løsning på kr 200 000. Selskapet foreslo senere å løse saken på kr 150 000. Fra sistnevnte e-post hitsettes:

Vi ønsker å heve vårt tilbud for å finne en løsning i saken. Selskapet tilbyr herved kr 150 000,- for forholdene, herunder ledninger i grunnen, på eiendommen.

Tilbudet ble akseptert i e-post av 19.9.17.

Klager mener forliket med selskapet gjelder krav knyttet til strøm- og fiberkabler, mens krav knyttet til vann- og avløpsledninger ikke ble løst ved dette forliket. I senere brev til selskapet ble det fremsatt krav om heving, subsidiært erstatning på kr 534 620, overfor megler og hans ansvarsforsikring tegnet hos selskapet.

I forbindelse med saken har kjøper bl.a. fremlagt følgende uttalelse fra H. kommune:

Jeg har gått igjennom sakspapirene fra etableringen av garasjen. Dette viser at det i 1987 ikke var merknader til byggingen av garasjen samtidig som ledningene som ble bygd i 1985 lå under bygget slik det er inntegnet på ledningskartet. Spillvannskummen inntegnet på kartutsnittet ditt indikerer at traseen går under garasjen.

Jeg har med utgangspunkt i registrerte høyder i kum A og C (vedlegg) laget en lengdeprofil som viser ledningens dybde med jevnt fall mellom kummene og inntegnet alternativ med minimumsfall fra kum A. I begge tilfeller blir det en dyp grøft.

Vi har diskutert dette og kommet fram til at du kan legge eksisterende ledninger under garasjen i foringsrør. Detaljene rundt dette kan avklares på et møte her eller en befaring på stedet. Alternativer kan være å skifte ut ledningene dersom eks garasje skal rives før ny settes opp eller ved utblokking av eks ledninger. Det er muligens usikkert om det er fjell i en ny trase mellom byggene slik at dette kan bli usikkert og omfattende.

Klager krever heving av boligkjøpet, subsidiært erstatning på kr 534 620 for tap som følge av uriktige opplysninger under meglerens ansvarsforsikring og anfører at megleren opptrådte i strid med god meglerskikk, og dermed utviste erstatningsbetingende uaktsomhet. Det ble ikke gitt

fullstendige opplysninger om vann- og avløpsledningene som lå under garasjen, og om at de gikk over deler av tomten, samt konsekvensene av dette.

Selskapet avviser ansvar og anfører at det ble gitt tilstrekkelige opplysninger om forholdene, og at det ikke var sannsynliggjort at sikrede hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Det er heller ikke dokumentert et økonomisk tap som ikke ble dekket av det tidligere forliket utbetalt under boligselgerforsikringen, og krav om heving kan uansett ikke gjøres gjeldende mot sikrede.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 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 pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål", jf. også FinKN-2017-408 og FinKN-2018-077.

Det er uklart for nemnda om klager har lidt noe økonomisk tap utover de postene som ble avgjort i forliket med boligselgerforsikringen 19.9.17. Reklamasjonene til selskapet gjaldt bl.a. manglende opplysninger om stamledninger, fiberkabler og vann- og avløpsledninger, og forliket gjelder "forholdene, herunder ledninger i grunnen, på eiendommen". Dette bør avklares med muntlige forklaring av partene og evt. også kommunen, i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant), og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).