

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-321

5.5.2020

Zurich Insurance plc Norway Branch

Ansvar

Eiendomsmegleransvar – brudd på god meglerskikk? – eml. §§ 6-3, 6-7.

Klager engasjerte eiendomsmegler/advokat (sikrede) til å forestå salg av sin bolig. Boligen ble solgt for kr 5 050 000. Det ble ikke tegnet eierskifte- eller boligkjøperforsikring i forbindelse med salget. Etter at kjøper overtok boligen ble det avdekket at den hadde omfattende feil og mangler. Kjøper av boligen fremsatte krav om heving av kjøpet. I lagmannsretten ble klager dømt til å heve kjøpsavtalen, betale erstatning og dekke kjøpers sakskostnader. Klager fremsatte krav mot sikrede og sikredes ansvarsforsikring i selskapet og anførte at sikrede hadde brutt god meglerskikk. Selskapet avviste kravet og anførte at sikrede ikke hadde opptrådt ansvarsbetingende. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert erstatningsansvar for megleren.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 4 827 212

Saksfremstilling

Saken gjelder krav mot eiendomsmegler/advokat D. (sikrede) og Zurich Insurance plc Norway Branch (selskapet) for tap etter eiendomstransaksjon med bistand av sikrede.

Klager inngikk 24.11.14 oppdragsavtale med sikrede om salg av eiendom.

Klager kontaktet takstmann for innhenting av verdi- og lånetakst. For øvrig var det sikrede som tok seg av oppdraget og utarbeidet salgsprospekt. I prospektet ble boligens tilstand beskrevet som:

En innholdsrik og sjarmerende enebolig i godt vedlikeholdt stand, med en enkel standard av eldre dato, oppussing må således påregnes.

Eiendommen ble solgt for kr 5 050 000. Kontraktsmøte fant sted 29.1.15.

Etter kontraktsmøtet fikk kjøper tilgang til boligen, og det ble avdekket muggsopp og andre problemer. De sakkyndige konkluderte etter en grundigere gjennomgang at det ikke ville være regningssvarende å utbedre/gjenoppbygge boligen. I lagmannsrettens avgjørelse er eiendommens tilstand blant annet beskrevet:

Med hensyn til eiendommens tilstand, finner lagmannsretten det etter bevisførselen klart at det ved overtakelsen var omfattende skader knyttet til fukt og råte flere steder i boligen.

Det oppstod tvist mellom klager og kjøperne av eiendommen. Klager ble frifunnet for krav om heving, prisavslag/erstatning i dom fra tingretten av 16.3.16. Dommen ble anket til lagmannsretten. I dom fra lagmannsretten av 14.8.17 vant kjøperne av eiendommen frem med krav om heving og ble tilkjent erstatning med kr 500 000 for utgifter de hadde hatt og ble også tilkjent sakskostnader for ting- og lagmannsrett.

Klager anket til Høyesterett, men anket ble ikke tillatt fremmet.

Ved brev av 19.4.18 fremsatte klager erstatningskrav ovenfor sikrede.

Selskapet har ikke motsatt seg at kravet er å anse som et direktekrav rettet mot sikredes ansvarsforsikring i selskapet etter forsikringsavtaleloven (fal.) § 7-6.

Klager krever erstatning for kr 4 827 211 tillagt lovens forsinkelsesrente for tap pga. uaktsomhet utvist av sikrede under utførelse av salgsoppdraget og anfører at sikrede forsømte sine plikter i oppdragsavtalen og gjeldende regelverk. Det gjelder et strengt ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere, og meglers ansvar er blant annet regulert i lov om eiendomsmegling §§ 6-3 og 6-7.

Klager anfører at det foreligge brudd på "god meglerskikk", jf. eml. § 6-3. Ved å unnlate å gi dekkende informasjon i prospekt og annen markedsføring, har megler utsatt selger for en uakseptabel risiko. Dersom sikrede i markedsføringen (prospektet) hadde vært tydeligere på at eiendommen var et oppussingsobjekt, slik som beskrevet i verdi- og lånetaksten, hadde kjøper med sannsynlighet ikke vunnet frem med sitt krav.

Klager anfører at beskrivelsen av boligen i salgsprospektet bagatelliserte behovet for oppussing av en eldre bolig.

Klager avviser at sikrede ga ham klare og tydelige anbefalinger om å tegne eierskifteforsikring og anfører at han burde sikre dokumentasjon for at det var gitt anbefaling om dette.

Klager anfører videre at han ikke fikk adekvat informasjon før og under budrunden. Det anføres dessuten at det ble inngått en tilleggsavtale om vederlag (suksesshonorar) mellom klager og sikrede som er i strid med advokatetiske regler.

Subsidiært har klager fremsatt krav om nedsettelse av meglers vederlag i saken, jf. eiendomsmeglingslovens § 7-7.

Selskapet avviser klagers erstatningskrav og anfører at det ikke foreligger ansvarsgrunnlag for sikrede. De beskrivelsene som ble gitt i prospekt og annonser ga et korrekt inntrykk av hvordan eiendommen fremstod. De mangler som senere ble avdekket, var ikke synbare ved meglers undersøkelser. Eiendommen ble markedsført objektivt, basert på tilgjengelig informasjon. Sikrede har ikke brutt noen undersøkelsesplikt.

Selskapet anfører at klager ble informert om muligheten for å tegne eierskifteforsikring, men at han valgte å spare kostnaden ved dette. Selskapet bemerker at lagmannsrettens merknader om klagers oppfyllelse av opplysningsplikten uansett kunne ha fått betydning for dekningen under en evt. eierskifteforsikring.

Videre anfører selskapet at det fra sikredes side ikke ble utvist noen ansvarsbetingende forhold i forbindelse med avgitt informasjon under budrunden, at rettmessigheten av sikredes vederlag ikke berører ansvarsforsikringen, og at påstanden om nedsettelse av vederlag ligger utenfor Finansklagenemndas mandat.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

Klager anfører flere grunnlag for at det foreligger uaktsomhet hos megleren.

Klager anfører at sikrede har brutt sin selvstendige undersøkelsesplikt om tilstanden på bygningen. Nemnda forstår saken slik at de manglene som ble oppdaget av kjøper etter salget var skjulte, og at omfanget av feil og mangler først ble avdekket av fagmiljøer med spesialkompetanse. Nemnda kan ikke se at sikredes oppdrag ga grunnlag for en forventning om at denne typen undersøkelser skulle vært utført av sikrede i forbindelse med salget.

Nemnda mener det kan reises spørsmål ved om det burde ha blitt utarbeidet en tilstandsrapport på boligen hensett boligens alder, fremfor kun en verdi- og lånetakst, men det foreligger etter nemndas syn ikke tilstrekkelige holdepunkter til at sikrede kan holdes ansvarlig for at dette ikke ble gjort.

Klager anfører videre at sikrede burde ha informert klager nærmere om behovet for å tegne eierskifteforsikring ved salget. Sikrede hevder han orienterte om muligheten for å tegne eierskifteforsikring, men at dette ble avvist av klager av kostnadshensyn. Klager hevder han ikke fikk tilstrekkelig informasjon om hva en eierskifteforsikring dekker. Nemnda har ikke grunnlag for å si hvilken forklaring som er korrekt. Ut fra alminnelige bevisbyrdeprinsipper er det ikke dokumentert at klager ikke fikk informasjon om dette.

Klager anfører at sikrede ga mangelfull informasjon under budrunden. Nemnda kan ikke se at dette er tilstrekkelig dokumentert.

Spørsmålet om størrelsen på honorarer sikrede har rett til etter oppdraget, samt den subsidiære påstanden om nedsettelse/bortfall av honorar, gjelder ikke sikredes erstatningsansvar og er derfor utenfor ansvarsforsikringens dekningsfelt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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