

Finansklagenemnda Skades

Avgjørelse FinKN 2021-386

27.4.2021

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Eiendomsmegleransvar – salg av tomt – ikke utarbeidet salgsoppgave – årsakssammenheng? – eml. §§ 6-3 og 6-7.

Eiendomsmeglerfirma E. (sikrede) formidlet salg av en tomt til klager (kjøper) i 2017. Klager hadde vunnet et ferdighus og var på utkikk etter en tomt i det aktuelle området. Det ble ikke utarbeidet salgsoppgave/prospekt før avtaleinngåelsen, og sikrede innhentet ikke lovbestemte opplysninger om tomten, jf. eml. § 6-7. Etter avtaleinngåelsen ble det avklart at opparbeidelse av tomten medførte langt høyere kostnader enn hva klager hadde forventet. Klager har krevd å få dekket disse kostnadene av sikrede og anført at det var klanderverdig å ikke utarbeide salgsoppgave før salget. Selskapet har anført at det ikke var årsakssammenheng mellom sikredes forsømmelse og klagers økonomiske tap. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert årsakssammenheng mellom de unnlatelser sikrede var ansvarlig for og klagers ekstrakostnader.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: klagers krav om erstatning kr 702 022

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under ansvarsforsikringen for eiendomsmegler for tap i forbindelse med kjøp av tomt.

Klager vant et ferdighus og ønsket å kjøpe en tomt for bygging. Klager kontaktet sikrede, som opplyste at de hadde tre tomter til salgs i det aktuelle området. Tomtene var på dette tidspunktet ikke annonsert, og det var heller ikke utarbeidet salgsoppgave.

Klager besiktiget selv tomten uten at eiendomsmegleren var tilstede. Klager har forklart at hun ble opplyst på visning at det lå vann- og avløpsledninger i veien som boligen kunne kobles til. Tomten fremsto som byggeklar bortsett fra noen steiner som måtte fjernes.

Klager var før kjøpet i dialog med kommunen om ferdighuset som skulle oppføres på tomten.

I budskjema datert 26.1.17 tok klager følgende forbehold:

Forbehold om at vedlagt hus kan bygge m/garasje. Selger hjelper til på det som trengs for å søke kommunen. Gjerde og fyllmasse ut fra avtale blir kostnadsfritt.

Tomten ble solgt til klager "som den er" for kr 1 450 000, og avtalen ble senere formalisert og nedtegnet i kjøpekontrakt. Overtakelsen var ifølge kontrakten satt til den 23.8.17. Kontraktens pkt. 13 sier:

Kjøper har fått aksept av bud fra selger før tomten ble markedsført og ikke fått seg forelagt noe salgsprospekt. Kjøper er kjent med områdets reguleringsbestemmelser og målebrev, samt meglerpakke fra L. kommune før budgivning og aksept.

Ifølge e-postkorrespondanse med kommunen var det lagt vann- og kloakkledning i veien ved tomten i 2014, og det ble ikke stilt noen krav til kotehøyde ved klagers søknad om oppføring av ferdighuset.

Entreprenør ble engasjert for oppføring av huset. Ferdigstillelse av tomten for oppføring av huset ble dyrere enn det klager hadde tatt høyde for ved kjøpet. Det ble bl.a. avdekket at tomten måtte heves, som også påvirket fallforholdene for vann- og avløpsledninger, og mur måtte sikres. Klager har oppgitt samlede merkostnader på kr 702 022.

Sikrede ble klaget inn for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. I avgjørelse av 18.5.20 (RFE-2019-268) ga nemnda klager delvis medhold og uttalte bl.a.:

Nemnda forstår det slik at megler ikke utarbeidet salgsoppgave eller la frem lovbestemt informasjon om eiendommen før kontrakt ble inngått. Dette er klart i strid med meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7, og følgelig også i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3.

(...)

Når det gjelder klagerens erstatningskrav, har ikke nemnda grunnlag for å vurdere om vilkårene for erstatning er oppfylt, herunder størrelsen på en eventuell erstatning. Avgjørende her er at det ikke er dokumentert eller sannsynliggjort hvilke opplysninger som ble gitt før bindende avtale ble inngått.

Klager krever erstatning for merkostnadene som var nødvendige for å klargjøre tomten til bygging av ferdighuset på kr 702 022 og anfører at sikrede var ansvarlig for uaktsomhet ved at det ikke ble utarbeidet noe prospekt hvor det skulle ha fremkommet om tomten var opparbeidet og planert rett og med helt ferdig mur, og megleren var heller aldri med på befaring av tomten. Klager ville aldri ha kjøpt tomten om hun hadde fått opplysningene hun hadde krav på.

Selskapet avviser ansvar og anfører at det ikke er dokumentert adekvat årsakssammenheng mellom sikredes ansvarsbetingende opptreden og klagers anførte tap. Klager ville ikke hatt et annet kunnskapsgrunnlag om tomten, herunder om kotehøyde og vann/avløp, dersom det hadde blitt utarbeidet en salgsoppgave før salget. Selskapet anførte at klagers krav uansett var satt for høyt.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

For at sikrede skal være ansvarlig, må det foreligge ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap. Med referanse til avgjørelsen fra Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester 18.5.20 (RFE-2019-268) forstår nemnda saken slik at ansvarsgrunnlaget er knyttet til at megler ikke utarbeidet salgsoppgave eller la frem lovbestemt informasjon om eiendommen før kontrakt ble inngått. Dette er klart i strid med meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7, og følgelig også i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3. I så fall foreligger det ansvarsgrunnlag.

Spørsmålet er da om det foreligger økonomisk tap og årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet. Nemnda forstår saken slik at klagers krav gjelder ekstrakostnader fordi tomten måtte heves, og at dette påvirket fallforholdene for vann- og avløpsledninger, og førte til at mur måtte sikres. Det er imidlertid uklart hvilken informasjon klager fikk før hun inngikk bindende avtale om kjøp. Klager var selv i kontakt med kommunen, og det fremgår av e-post fra kommunen at det var lagt vann- og kloakkledning i veien ved tomten i 2014, og det ble ikke stilt noen krav til kotehøyde ved klagers søknad om oppføring av ferdighuset. Det er uklart for nemnda om sikrede ville fått noe mer informasjon fra kommunen om hun hadde undersøkt enn det klager fikk. Det er også uklart for nemnda hva som faktisk var årsaken til at

tomten måtte heves for å bygge det aktuelle huset. Nemnda kan derfor ikke se at det er dokumentert årsakssammenheng mellom de unnlaterse sikrede er ansvarlig for og de ekstrakostnadene som klager anfører hun er påført. Selskapet er i så fall ikke ansvarlig under ansvarsforsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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