

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-929

10.11.2022

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Eiendomsmegleransvar – uaktsomhet i forbindelse med oppgjør?

Klager (selger) engasjerte eiendomsmegler (sikrede) for å gjennomføre salg av en leilighet han hadde kjøpt sammen med T. for oppussing og videresalg. Klager inngikk en avtale med T. om at hun skulle få bo i leiligheten samtidig som hun pusset den opp. Ved salg av leiligheten skulle overskuddet av salget deles likt etter fratrekk for utlegg til oppussing. I Grunnboken var klager og T. oppført med 50 % eierandel hver. Etter at leiligheten var solgt presenterte T. oppsett over oppussingskostnadene som hun anførte skulle trekkes fra før fordeling av nettoprovenyet. Sikrede henvendte seg til klager og ba om bekreftelse på at oppgjørsfordelingen var ok. Klager svarte "ikke enda" tilbake til sikrede. Som følge av at T. ba om at oppgjør ble foretatt, gjennomførte imidlertid sikrede oppgjør før det forelå samtykke fra klager. Klager hadde flere innsigelser til oppgjørsfordelingen. Fra klagers side ble det fremsatt erstatningskrav ovenfor T. Ved fraværdom fra forliksrådet ble klager tilkjent kr 248 016. Dommen ble forsøkt tvangsgjennomført ved hjelp av namsmannen, som avsluttet saken med intet til utlegg. Klager fremmet videre erstatningskrav overfor sikrede og sikredes ansvarsforsikring i selskapet. Selskapet avslo kravet og anførte at det ikke forelå ansvarsgrunnlag for sikrede. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: klagers krav om erstatning kr 248 016 + forsinkelsesrenter

Saksfremstilling

Saken gjelder krav under eiendomsmeglers ansvarsforsikring.

Klager inngikk i november 2018 avtale om kjøp av en leilighet sammen med T. og hennes daværende samboer. Det ble deretter inngått en leiekontrakt/avtale mellom klager og T. og daværende samboer.

Avtalen gikk ut på at klager skulle ordne finansiering og betale for materialer til oppussing av leiligheten, samt arbeid og materialer ved oppussing av bad, mens T. og hennes samboer skulle bo i leiligheten og utføre oppussingsarbeider. Ved salg skulle overskuddet deles likt etter fratrekk for utlegg. T.s samboerskap opphørte senere, slik at avtalepartene var klager og T.

Klager og T. var i grunnboken registrert med en ideell eierandel på en halvpart hver. Da oppgjør etter salg av leiligheten skulle gjennomføres i august 2020, fikk eiendomsmegleren (sikrede) tilsendt en oversikt over oppussingskostnader som T. skulle tilgodeses etter avtalen. Avsender var T.B., som etter det opplyste var T. sin slektning. T.B. var også daglig leder, samt styreleder i foretaket B. AS. Det er opplyst at det vesentligste av oppussingskostnadene er belastet selskapet.

Det samlede oppsett viste oppussingskostnader på kr 494 911, som fra T. sin side ble anført å skulle trekkes fra i oppgjøret. Etter fradrag skulle overskuddet fra leilighetssalget, i henhold til det presenterte oppsett, fordeles med kr 494 911 + 75 407 til T. og kr 75 407 til klager.

Sikrede ba den 12.8. om bekreftelse fra klager på at oppgjørsfordelingen var ok. Klager ønsket på dette tidspunktet å kontrollere oppgjøret og bilagene som lå til grunn for dette, hvorefter han samme dag svarte tilbake til sikrede: "ikke enda".

Klager hadde flere innsigelser til den presenterte beregning. Etter klagers oppfatning var flere av postene som var ført opp ikke fradragsberettigede da de i henhold til avtalen skulle være T. sin egeninnsats. Videre anførte klager at det var krevd dekning for mva. selv om utgiftene var fakturert til B. AS, som hadde fradragsrett, og som dermed ikke utgjorde en kostnad for T.

Klager mottok oppgjørsoppstilling fra megler den 13.8. Fra klagers side ble det etter dette rettet henvendelser til sikrede der det ble bedt om bekreftelse på at oppgjør ble avventet til det forelå avklaring på oppgjørsfordelingen. Henvendelsene avstedkom imidlertid ingen respons fra sikredes side.

Opgjør ble foretatt i henhold til oppsettet som var oversendt fra T.B. på T. sine vegne.

På klagers vegne ble det varslet erstatningskrav mot sikrede 21.8.20. Kravet ble avvist fra meglerforetaket ved e-post 16.9.20.

Klager tok deretter ut forliksklage mot T. med krav om tilbakebetaling av urettmessige gevinst som var overført til T. i oppgjøret.

Forliksrådet avsa fraværdsdom 18.11.20. Dommen ble forsøkt tvangsgjennomført ved hjelp av namsmannen, som avsluttet saken med intet til utlegg.

Krav ble deretter fremsatt under sikredes ansvarsforsikring i selskapet den 21.9.21. Selskapet avviste kravet den 10.2.22.

Klager har i det vesentligste anført at sikrede har opptrådt ansvarsbetingende uaktsomt og i strid med god meglerskikk, samt plikt som følger i rundskriv 7/2014 fra Finanstilsynet. Fra klagers side anføres etter dette at sikrede og selskapet i egenskap av ansvarsforsikrer, må erstatte klagers tap slik dette fremkommer i fraværdsdommen fra forliksrådet.

Klager anfører at megler var kjent med avtalen mellom T. og klager, og at denne skulle ligge til grunn for oppgjøret. Megler måtte dermed forutsettes kjent med den tapsrisiko det ville medføre om oppgjør ikke ble utført i henhold til avtalen.

Fra klagers side anføres at megler ikke hadde fullmakt til å foreta utbetaling når klager hadde bedt megler avvente utbetaling og oppgjørsfordelingen kun var beregnet på bakgrunn av avtale dem imellom. Det vises videre til at megler ba klager om aksept, noe som indikerte at samtykke var nødvendig før utbetaling ble foretatt.

Klager anfører videre at en betydelig tapsrisiko oppstod ved at oppgjør som ga kompensasjon for angivelige utgifter på kr 494 911 ble utbetalt uten aksept fra klager, som var medeier og kontraktspart.

Klager anfører at dommen fra forliksrådet må legges til grunn som rettskraftig og endelig ved prøving av erstatningskravet ovenfor selskapet.

Selskapet har i det vesentligste anført at sikrede ikke har opptrådt ansvarsbetingende uaktsomt i saken.

Ved salg av eiendom hvor det er flere eiere, er det rettslige utgangspunktet at meglerforetaket ved oppgjør skal forholde seg til eierbrøken slik den fremkommer i grunnboken, jf. bla. Rfe 2020-283.

Selskapet fremholder at det ikke er meglerforetakets oppgave å ta stilling til uenighet og tvister eierne imellom om fordeling av oppgjøret. Konsekvensen av dette ville være at meglerforetaket ikke kan gjennomføre et oppgjør før en tvist mellom sameiere er løst, noe som kan ta år.

Sikrede kunne ikke ta stilling til en annen fordeling av oppgjøret enn det grunnboken tilsa. Selskapet viser til at megler ble felt for dette i nemnda i ovennevnte sak.

Fra selskapets side anføres videre at fraværdommen fra forliksrådet ikke er bindende for andre enn klager og T. og ikke kan legges til grunn i en erstatningssak ovenfor selskapet. Selskapet anfører at det økonomiske tapet som klager påberoper seg, ikke er dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort. I alle tilfelle anfører selskapet at saken reiser bevismessige problemstillinger som tilsier at saken bør avvises.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under sikredes profesjonsansvarsforsikring.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvoretter 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 2018-077.

Etter det opplyste har både ansvarlig megler og oppgjørsansvarlige i saken sluttet i sine stillinger og derfor ikke vært tilgjengelige for å uttale seg i saken. Nemnda mener en forsvarlig vurdering av ansvarsgrunnlaget forutsetter en muntlig forklaring fra disse partene. Det er også uklart for nemnda om det foreligger et økonomisk tap i saken. Dette bør belyses med muntlige forklaringer under en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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