

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-960

16.11.2022

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Eiendomsmegleransvar – tvangssalg – branntilløp etter risikoens overgang.

Sikrede ble oppnevnt som medhjelper ved tvangssalg av en bolig. Klagers bud ble stadfestet av tingretten, og klager fikk informasjon av sikrede om at risikoens overgang var tre måneder etter foreleggelse av bud til tingretten. Etter risikoens overgang brant boligen, og klager fremmet krav mot sikredes ansvarsforsikring og anførte at sikrede ikke hadde gitt riktig informasjon om vesentlige forhold ved salget, og at klager som følge av dette hadde lidt et økonomisk tap ved at boligen brant ned uten å være forsikret. Selskapet avviste ansvar og anførte at vilkårene for erstatning ikke var oppfylt, og viste særlig til manglende årsakssammenheng mellom meglers mulige ansvarsbetingende adferd og det tapet klager krevde dekket. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: merkostnaden som følge av brannen pålydende kr 862 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (kjøper) under ansvarsforsikringen for eiendomsmegler (sikrede).

Sikrede ble oppnevnt som medhjelper ved tvangssalg av en bolig. I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave med bl.a. en tilstandsrapport hvor det fremgikk:

Boligen fremstår med stort renoveringsbehov både inn og utvendig.

(...)

Ved ny befaring utført 02.03.2021 er det påvist vannskader i gulv, vegger og himlinger etter at vannet har lekt fra kraner og avløp på kjøkken og bad.

(...)

Det er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i boligen av det lokale eltilsyn med tilhørende rapport etter kontrollen. Ifølge rapporten vil det ikke bli satt spenning på anlegget før alle feil og mangler er utbedret og dokumentert av autorisert foretak.

I prospektet var det inntatt informasjon om "Tvangssalg ved medhjelper" hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Når Namsretten har stadfestet et bud har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen avvises. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken er avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for hvorledes oppgjør skal foretas. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntre 3 måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper det renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsgang. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøperens risiko.

Klager hadde høyeste bud på eiendommen pålydende kr 1 630 000. Budet ble begjært stadfestet den 28.6.21. Klager fikk kopi av brevet oversendt via e-post 29.6.21. Klager fikk samtidig oversendt forslag til fordelingskjennelse hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Oppgjørsdagen er ifølge tvfl § 11-27 **3 måneder** fra foreleggelse av bud for namsrett og rettighetshavere, dvs.: **28.09.21**.

I kjennelse av 15.7.21 stadfestet tingretten bud og fordeling av kjøpesum. Sikrede mottok kjennelsen samme dag med overskriften "Orientering om avgjørelse".

I brev fra sikrede til tingretten 27.8.21 spurte megler om stadfestelseskjennelsen på klagers bud var rettskraftig og skrev også følgende:

Da boligen står tom, ønsker kjøper å overta snarest mulig,...

Klager kontaktet sikrede 30.8.21 og uttrykte bekymring for at tidligere eier hadde begynt å rive ut inventar fra boligen, og ifølge selskapet så videresendte sikrede meldingen til tingretten.

Klager tilskrev sikrede på nytt 11.10.21:

Hva skjer med eiendommen? Har du hørt noe fra Tingretten? Får vi overta denne eiendommen innen kort tid?

Sikrede svarte samme dag at svar fra tingretten skulle komme i starten av uken, og at klager ville bli kontaktet etter det.

Tidligere eier av boligen anket tingrettens kjennelse av 15.7.21 til lagmannsretten. Ifølge begjæringen mente tidligere eier at kjøpesummen var for lav. I brev av 21.9.21 fra lagmannsretten fikk tidligere eier beskjed om at manglende innbetaling av rettsgebyr ville bety fravær i saken. I kjennelse fra lagmannsretten 14.10.21 ble anken avvist.

Sikrede oversendte den 10.11.21 et brev til klager angående tvangssalget hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Budet er nå stadfestet av Tingretten. Etter stadfestelse/godkjenning av bud, er det 1 måneds ankefrist på kjennelsen (+ 5 dager postgang). Etter at ankefristen er ute, kan De dersom leiligheten er fraflyttet, betale og overta etter avtale med eiendomsmegler.

Klager orienterte sikrede den 11.11.21 om at det hadde vært brann i boligen. Videre skrev klager:

Vi er nå kjent med at det har vært brann i denne boligen og i den forbindelse må vi gjøre noen undersøkelser av boligen på de skadene som er påført boligen og om dette vil medføre ekstra kostnader for oss vedrørende våre planer med denne boligen. Der vil innen kort tid få høre fra oss da vi må gjøre en jobb for å sjekke boligen. Om det er ikke er åpent i hoved boligen så trenger vi en nøkkel til denne delen av boligen. Ser også at alle vinduene i hoved boligen som må lukkes da vær og vind står rett inn i boligen. Dette kan vi gjøre på vår befarung av boligen.

Klager sendte epost til tingretten 12.11.21 og skrev bl.a. følgende:

Vi er kjøper av denne eiendommen som dere har liggende som tvangssalg. Eiendommen skulle vi nå overta og i den forbindelse så har denne eiendommen vært utsatt for brann. Vi vil gjerne ha tilgang til eiendommen

slik at vi får en oversikt over skadene på eiendommen. I den forbindelse ønsker vi at dere gir oss tilgang til eiendommen og en nøkkel slik at vi kommer oss inn i boligen.

Tingretten svarte samme dag og ba om saksnummer, og at det beste var å henvende seg til medhjelper for spørsmål om tilgang til eiendommen.

Klager krevde tilbakehold av kr 1 000 000 på meglers konto den 22.12.21 og viste til branttilløp i boligen. Den 20.12.21 var det innbetalt kr 325 242 og kr 47 371 på meglers konto. Restbeløpet ble innbetalt 24.1.22.

Klager opprettet den 18.1.22 en rapport for eiendommen hvor det bl.a. fremkom følgende:

Konklusjon

Bygget som er befart og kalkulert er totalskadet av brann og må rives i sin helhet og tilbakeføres til sin opprinnelse. Dette vil si at det er foretatt en verdireduksjon på vedlikehold og standard opp i mot byggeåret for denne delen av boligen. De byggetekniske kostnader på 1 212 000 kr samt et fratrekk gjort på grunn av elde og manglende vedlikehold på 350 000 kr.

I brev av 25.1.22 ble klagers krav om tilbakehold av kjøpesummen redusert til kr 862 000 (kr 1 212 000 minus kr 350 000). Anmodningen ble sendt videre fra sikrede til tingretten, som besluttet 3.2.22 at ingen del av kjøpesummen kunne holdes tilbake. Fra rettens begrunnelse på s. 3 i beslutningen gjengis:

Retten har kommet til at risikoen gikk over på kjøper på oppgjørsdagen 28.9.2021. Ved vurderingen har retten vektlagt at kjøper fremsatte bud på eiendommen som han var bundet av til 27.7.2021 og som ble forelagt retten 28.6.2021. Kjøper ble orientert i e-post av 29.6.2021 om at budet var begjært stadfestet av saksøker og at oppgjørsdagen var 28.9.2021. Retten mener at kjøper måtte innrette seg etter den informasjonen han fikk, nemlig at budet var begjært stadfestet, med mindre han hørte noe annet.

(...)

Hans senere henvendelser til [sikrede] taler klart for at han også innrettet seg som at hans bud var blitt stadfestet.

Klager anket, men i kjennelse fra lagmannsretten 25.2.22 ble beslutningen opprettholdt. Lagmannsretten var enig med tingretten i at risikoen for eiendommen gikk over på klager oppgjørsdagen 28.9.21. Avslutningsvis i kjennelsen uttalte lagmannsretten:

Foranlediget av ankende parts anførsler, og med forbehold om at det fulle bilde ikke er presentert for lagmannsretten, finner lagmannsretten grunn til å bemerke at en medhjelper i en tvangssalgsprosess etter eiendomsmeulingsloven § 6-7 har plikt til å holde kjøperen orientert om vesentlige forhold ved salget, og har etter tvangsfullbyrdsloven § 11-15 plikt til å ta omsorg for formuesgodet. Dette kan innebære en plikt til å tegne forsikring for formuesgodet, eller varsle parter, andre panthavere eller tingretten om at det bør kreves fravikelse etter samme lov § 11-14 ved opplysninger om at formuesgodet forringes. Medhjelperen kan komme i erstatningsansvar om han ikke har oppfylt sine plikter etter disse bestemmelser.

Klager fremmet krav mot sikrede 8.3.22, og sikrede avslo krav i brev av 18.3.22.

I forbindelse med melding om skade til selskapet redegjorde sikrede nærmere for saksforholdet og de fremsatte påstander om ansvar:

Den 27.8.21 ble det forespurt fra kjøper om overtakelse før den stadfestede oppgjørsdatoen, da boligen sto tom/ubebodd. Denne ble også purret fra klager 11.10.21. Vi fikk først svar fra tingretten 26.10.21, at saksøkte hadde anket stadfestelseskjennelsen til lagmannsretten. Lagmannsretten avviste anken den 14.10.21 på bakgrunn av at saksøkte ikke hadde betalt gebyret. Det ble sendt mottakskvittering til lagmannsretten datert 21.10.21, og avgjørelsen ville da være rettskraftig 21.11.21.

I mail av 30.8.21 opplyste klager at eier var på eiendommen, og var begynt å rive inventar ut fra boligen. Eiendomsmegler og daglig leder dro til eiendommen hvor eier oppholdt seg. Det var ikke mulig å se om det var fjernet noe inventar; det var et badekar ute på plenen, men vanskelig å si om det hadde vært under snoen den vinteren. Eiendomsmegler hadde med kjennelsen til saksøkte, hvorpå han tok kontakt med tingretten for å anke avgjørelsen.

I mail av 11.11.21 opplyste klager at han hadde informasjon om at det hadde vært brann i boligen. Han ønsket å få besiktige eiendommen, og tilbygge seg også å stenge dører/vinduer. Daglig leder tok imidlertid kontakt med Politiet og fikk anledning til å gå inn i boligen – den var sperret med sperrebånd – og lukket vinduer/dører.

(...)

Opplysning om forsikring av boligen ble gitt fra saksøkte i forbindelse med det frivillige salget, og da i egenerklæringsskjemaet. Saksøkte oppga også muntlig til vår eiendomsmegler som bisto med utarbeidelse av salgsoppgave, at eiendommen var forsikret. Slik vi forstår det gikk denne ut 26.08.21.

Selskapet avviste ansvar den 7.4.22 og viste til sikredes begrunnelse fra mars 2022.

Klager krever erstatning for skadene på bygget som følge av branntilløpet og anfører at sikrede har brutt eiendomsmeglingsloven § 6-7 ved å ikke gi klager riktig informasjon om vesentlig forhold ved salget.

Sikrede har opptrådt på en slik måte at klager ikke har hatt noe informasjon om sin rettslige posisjon, herunder ved at de ikke har hatt kjennskap til stadfestelsen 15.7.21, anke og mulighet for å overta. Det vises til klagers e-poster av 30.8.21 og 11.10.21 hvor sikrede enkelt kunne ha orientert klager om prosessen for tingretten.

Sikrede har i brev til selskapet 2.5.22 uttrykt at de ikke sendte ut brev om betalingsinformasjon til kjøper ved stadfestelsen 15.7.21 fordi kjennelsen ble anket. Sikrede har således tatt en selvstendig juridisk vurdering og valgt å fravike tvangsfullbyrdelseslovens normalordning, uten at de har informert kjøper om sin vurdering.

Lagmannsretten har langt på vei lagt føringer for ansvarsgrunnlaget i saken, ref. sitat ovenfor, og uttrykt at risikoen for objektet og ansvaret for skadene ligger hos sikrede. Det vises også til sikredes egen forklaring hvor det fremgår at sikrede befarte eiendommen og kontaktet politiet etter kjennskap om branntilløp.

Klager anfører også at sikrede har brutt tvangsfullbyrdelsesloven § 11-14 ved å ikke rådføre klager om muligheten til å begjære fravikelse av objektet. Sikrede ble ved mail av 30.8.21 gjort kjent med at beboer gjorde skade på eiendommen og burde på dette tidspunkt gjort undersøkelser og begjært fravikelse. Sikrede fikk kjennskap om ødeleggelse av inventar 30.8.21 og var på befaring, men fant ikke noe som tydet på dette, annet enn et badekar på plenen. Klager anfører at bekymringen ikke ble fulgt opp med tilstrekkelig aktsomhet, badekaret på plenen er det samme som var inne på badet på visningsbildene. Megler kunne enkelt fått avklaring i den faktiske situasjonen ved å kreve befaring av boligen.

Sikrede har også brutt tvangsfullbyrdelsesloven § 11-15 ved at de ikke besørget boligen forsikret under deres oppdrag som medhjelper. Medhjelper skal i henhold til denne bestemmelsen iverksette nødvendige tiltak for å sørge for at eiendommen ikke forringes. Dette skal gjøres selv om medhjelper må forskuttere kostnadene. Sikrede må ha ansvar for å besørge kontinuitet i forsikringen av boligen når risikoens overgang finner sted.

Dersom sikrede hadde oppfylt sine plikter som medhjelper og avkrevd kjøper for betaling innen 28.9.21, ville kjøper vært kjent med stadfestelsen av budet, ankeprosessen og risikoens overgang. De ville vært klar over at de bar risikoen for objektet, og de ville tegnet forsikring for boligen. Kjøpet var lånefinansiert, og kjøper måtte signere en bekreftelse for at boligen var forsikret og i hvilket selskap, før boliglånet ble utbetalt. Boligen ville i tilfelle vært forsikret på brann tidspunktet, og kjøper ville fått erstatning for gjenoppbyggingskostnadene. Det foreligger således årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og tapet.

Klager krever erstatning for merkostnaden som følge av brannen pålydende kr 862 000. Klager krever ikke erstatning for den planlagte renoveringen og utbyggingen av boligen. Det gjøres ikke fradrag for alder, slitasje og elde ved brannskader som gjøres opp under bygningsforsikringen.

Selskapet kan ikke høres med at klager som profesjonell eiendomsutvikler burde ha bedre informasjon enn sikrede om gjennomføringen av tvangssalg. Særlig ikke i dette tilfelle hvor sikrede fraviker tvangsfullbyrdelseslovens system uten å gi informasjon som klager kan innrette seg etter.

Klager anfører at saken er egnet for behandling hos Finansklagenemnda, og at den derfor ikke skal avvises.

Selskapet avviser ansvar for skadene på bygget som følge av branntilløpet og anfører at vilkårene for erstatning ikke er tilstede.

Selskapet avviser at megler har opptrådt uaktsomt. Klager kan ikke bevise at megler har gitt vesentlig uriktig informasjon om stadfestelse av bud. Informasjonen fra megler var klart innenfor det spillerom som profesjonsansvaret for eiendomsmeglere tillater. Klager fikk informasjon om overtakelsen 28.9.21 og forholdt seg til den informasjonen. Megler hadde ikke plikt til å gi klager juridisk rådgivning om reglene for fravikelse i tvangsfullbyrdelsesloven. Informasjonen var dessuten gitt i det generelle skrivet om "Tvangssalg ved medhjelper" som var inntatt i prospektet.

Henvendelsene fra klager ble aktsomt håndtert av megler, herunder meldingene av 30.8.21 og 11.10.21. Megler kan ikke kritiseres for ikke å ha sendt tingrettens stadfestelseskjennelse av 15.7.21 til klager. Stadfestelse av bud sendes kjøper fra tingretten, og det er ikke meglers oppgave. Megler fikk ikke i oppdrag av tingretten å videresende stadfestelseskjennelsen. Informasjon om risikoovergang 28.9.21 var formidlet alt før kjennelsen. Så lenge klageprosessen pågikk var det ikke noe megler kunne gjøre for å avklare situasjonen for klager, og klager kunne heller ikke trekke budet.

Klager visste om oppgjørsdag og risikoovergang uavhengig av stadfestelseskjennelsen. Klager er et profesjonelt eiendomsutviklingsselskap, og megler må da kunne legge til grunn at kjøper er kjent med tvangssalgprosesser og tidspunktet for og betydningen av oppgjørsdagen.

Selskapet anfører at det ikke foreligger adekvat og påregnelig årsakssammenheng mellom feil og forsømmelser hos megler og økonomisk tap. Megler kan ha plikt til å forsikre eiendommen under salgsprosessen, men denne plikten opphører ved oppgjørsdagen. Ved oppgjørsdagen 28.9.21 gikk risikoen for eiendommen over på klager, og dette gjelder uavhengig av om kjøper tiltrer eiendommen eller om stadfestelseskjennelsen er anket.

Klager har tvilsrisikoen for om aktuelle skader ville vært dekket om det rent faktisk var blitt tegnet forsikring. Forsikringen vil normalt ha unntak og begrensninger som det ikke kan tas stilling til ut fra det faktum som er presentert. Megler har opplyst at det i andre saker har vært tatt kontakt med forsikringsselskap angående objekter på tvangssalg. Slik kontakt har etter meglers opplysninger alltid endt med avslag fra samtlige selskap da eiendom som er begjært tvangssolgt angivelig ikke forsikres.

Sammenheng mellom mangelfull informasjon og branntilløp fremstår usannsynlig. At alternativ oppfølging av klagers henvendelser av 30.8.21 og 11.10.21 ville forhindret branntilløp fremstår spekulativt og kan ikke begrunne et erstatningskrav. Det samme gjelder den manglende oversendelsen av stadfestelseskjennelsen av 15.7.21 og angivelig manglende kjennskap om risikoovergang 28.9.21. Om klager med mer informasjon om muligheter for fravikelse ville krevd fravikelse er usikkert. Om forsøk i den forbindelse ville ført frem er tilsvarende usikkert.

Lagmannsrettens uttalelse er ikke konstatering av ansvar eller avgjørelse om erstatningsplikt. Uttalelsen er en ren oppsummering av hvilke plikter en megler kan ha i en tvangssalgsprosess.

Kravet til klager er for høyt. Hverken den første vurderingen fra G.S. eller den etterfølgende kalkylen fra P. redegjør noe for hva som er kostnader som uansett ville påløpt og hva som er merkostnader. G.S. gjør fradrag for elde og skade på kr 350 000 uten at dette begrunnes nærmere. Det er klager som har tvilsrisikoen, og usikkerheten om kravets berettigelse og størrelse må gå ut over klager.

Selskapet anfører at saken må avvises da den ikke er egnet for behandling i nemnda.

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) 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 2018-077.

Saken reiser en rekke uklare spørsmål av betydning både for spørsmål om ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap. Dette gjelder bl.a. spørsmålet om sikrede ga uriktig informasjon om vesentlige forhold ved salget og dermed brøt emgll. § 6-7, og om det er årsakssammenheng mellom et evt. brudd på informasjonsplikten og økonomisk tap. Det er også uklart om bygget kunne vært forsikret. Det er heller ikke fremlagt klar dokumentasjon på at branntilløpet har medført merkostnader for klager. Disse spørsmålene bør avklares med muntlige forklaringer under en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant) og Andreas Pihlstrøm (næringsrepresentant).