

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-696

27.9.2023

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Eiendomsmegleransvar – manglende oversendelse av egenerklæringsskjema.

Klager bød på en eiendom i desember 2020. Klager ønsket å trekke budet dagen etter at selgeren aksepterte budet, da klager oppdaget at eiendomsmegleren ikke hadde vedlagt egenerklæringsskjema i salgsoppgaven. Selgerne ønsket ikke å omgjøre kjøpet og krevde oppfylling av avtalen. Partene inngikk rettsforlik i lagmannsretten i november 2022. Klager fikk adgang til å trekke tilbake budet med den konsekvens at eiendomskjøpet ble terminert, og ingen eiendomshandel ble gjennomført. Klager rettet krav om erstatning kr 647 534,38 under eiendomsmeglerens ansvarsforsikring. Klager anførte at eiendomsmegleren hadde opptrådt uaktsomt, og at dette var årsaken til klagers økonomiske tap i saken. Foretaket avviste ansvar og anførte at klager ikke hadde sannsynliggjort et økonomisk tap eller årsakssammenheng. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 547 534,38

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om klager har krav på utbetaling under eiendomsmeglers (sikrede) ansvarsforsikring.

Klager innga bud på en horisontaldelt bolig bygget i 2006, da denne ble lagt ut for salg i desember 2020. Totalpris var kr 3 906 572.

Under overskriften "Arealer" på s. 10 i rapporten fremgikk det at tredje etasje var på 35 kvm og besto av stue, bad og gjesterom. Videre ble det gitt opplysninger om at "Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene".

Under overskriften for diverse opplysninger ga megler informasjon om tidligere tvister som naboseksjonen hadde vært involvert i, herunder dom i sak mellom selger og kjøper av naboseksjonen avsagt 22.12.16. Retten kom i den saken til at naboseksjonen hadde mangler, jf. avhl. § 3-9, og at det var grunnlag for å heve kjøpet. Megler informerte videre om mulige tvister knyttet til eiendommen som var lagt ut for salg. På s. 12 ga megler deretter følgende informasjon:

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport samt eiers egenoppgave som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

I tilstandsrapporten viste takstmann tilbake til historikken med grunnvannspumpen. I tillegg fremgikk det av rapporten at takstmann ikke var blitt fremvist egenerklæringen fra selger. Drenering, taktekking og membraner ble gitt TG2. Ingen forhold ble gitt TG3.

Egenerklæringsskjemaet vedlå ikke salgsoppgaven. Megler har senere erkjent at det var en feil. I skjemaet skrev selger blant annet at det hadde vært problemer med grunnvann i naboseksjonen, og at kjøper kunne bli ansvarlig for kostnader knyttet til å reparere dette. Også tvisten mellom naboseksjonen og selgeren av naboseksjonen ble det kort opplyst om i skjemaet.

Selger aksepterte budet som klager innga den 21.12.20. Dagen etter ønsket klager å heve kjøpet. Bakgrunnen var at klager oppdaget at eiendomsmegler ikke hadde vedlagt egenerklæringsskjema i salgsoppgaven. Selgerne ønsket ikke å omgjøre kjøpet og krevde den 18.3.21 oppfylning av avtalen.

Selger reagerte med å stevne klager den 20.7.21. Saken gjaldt krav om gjennomføring av eiendomshandel. I dommen av 13.1.22 uttalte tingretten følgende om den manglende egenerklæringen: "At det ikke ble foretatt nærmere etterkontroll av at all den informasjonen som skulle følge med salgsoppgaven faktisk var vedlagt, må anses å være uaktsomt av megler".

Klager tapte imidlertid saken som følge av at retten kom til at den manglende fremleggelsen av egenerklæringsskjemaet i seg selv ikke var en relevant mangel, og at det etter rettens vurdering ikke var sannsynliggjort at det forelå mangler etter avhendingsloven § 3-7 og § 3-9.

Den 18.1.22 meldte klager krav om erstatning til eiendomsmeglerfirmaet og eiendomsmegleren som hadde gjennomført salgsoppdraget. I samme brev sendte klager prosessvarsel etter tvisteloven. Det oppstod etter hvert en tvist mellom klager og eiendomsmeglers ansvarsforsikringsforetak.

I februar 2022 anket klager saken inn for lagmannsretten. Det ble truffet hevingskjennelse etter rettsforlik i lagmannsretten den 25.11.22. I forliket fremgikk det at klager ble gitt adgang til å trekke tilbake budet med den konsekvens at eiendomskjøpet ble terminert og ingen eiendomshandel ble gjennomført. Som en del av forliket ble det videre avtalt at selgers boligselgerforsikring skulle dekke klagers sakskostnader tilsvarende kr 300 000. Øvrige kostnader måtte partene dekke selv.

Eiendomsmegler og foretaket bestred ansvar i svar til klager av 27.1.22 under henvisning til at de øvrige vilkårene for erstatning ikke var oppfylt, herunder årsakssammenheng og økonomisk tap. Foretaket mente videre at kostnadene som klager krevde dekket skyldtes klagers eget valg knyttet til oppfyllelseskrevet fra selger. Foretaket mente at selvpåførte kostnader ikke kunne veltes over på meglerforetaket.

I et brev sendt til eiendomsmeglerfirmaet og deres ansvarsforsikringsforetak den 30.1.23 forklarte klager at han hadde endt opp med et økonomisk tap på kr 647 534,38 som følge av tvistesaken med selger. Klager hevdet at eiendomsmegleren ikke hadde gjort jobben sin på en profesjonell, forsvarlig og aktsom måte, og at dette var årsaken til klagers økonomiske tap i saken.

Foretaket fastholdt at det ikke forelå grunnlag for erstatningsansvar for megler.

Saken ble klaget inn for sekretariatet for Finansklagenemnda den 5.3.23.

Klager anfører at foretaket er ansvarlig for klagers økonomiske tap i saken. Tapet er knyttet til en to år lang tvist med selgerne av eiendommen. Klager anfører at megler er ansvarlig etter regelen om profesjonsansvaret og krever dekket et samlet beløp på kr 547 534,38 under meglers ansvarsforsikring. Eiendomsmegler holdt tilbake opplysninger av betydning av eiendommen som klager ikke fikk kjennskap til før etter kjøpet. Da klager ble kjent med opplysningene, ba klager om å heve kjøpet, men selgerne var ikke interessert i det. Videre innkalte aldri eiendomsmegleren selgere og kjøpere til kontraktsmøtet, og boligkjøpkontrakten ble aldri signert i henhold til aksept av budet. I stedet sendte selgerne en stevning til tingretten med krav om utbetaling av avtalt kjøpesum.

Eiendomsmegleren er ansvarlig for at klager tapte saken i tingretten og bidro direkte til høye saksomkostninger. Det sentrale punkter er at eiendomsmeglerens handlinger var en nødvendig betingelse for klagers økonomiske tap. Det økonomiske tapet ville ikke ha inntruffet dersom eiendomsmegleren hadde utført jobben sin på en forsvarlig og aktsomhet måte.

Forsikringsforetaket anfører prinsipalt at klagen må avvises, da saken ikke er egnet for skriftlig saksbehandling. Det fremgår klart av klagen at den reiser en rekke omfattende bevissspørsmål som ikke kan avgjøres ved skriftlig nemndsbehandling. Dersom man skal kunne ta standpunkt til klagers omfattende og udokumenterte påstander om meglers håndtering av salgsoppdraget, vil det være nødvendig med umiddelbar bevisførsel. Det vises særlig til de forhold påberopt vedrørende rettsforlik inngått i lagmannsretten.

Subsidiært kan foretaket ikke se at det faktisk og rettslig sett er grunnlag for at erstatningskravet som er fremmet kan føre frem. Satt inn i en erstatningsrettslig kontekst utgjør tingrettens vurdering av mangler og innvirkning, en vurdering av at det ikke foreligger noen relevant tapsfølge av meglers uaktsomme opptreden. Det er ikke holdepunkter eller opplysninger om nye fakta eller bevis rundt dette forholdet som kan gi grunnlag for å fravike tingrettens vurdering. Inngåelse av rettsforlik i lagmannsretten hvis bakgrunn og vurderinger man ikke kjenner til, endrer heller ikke tingrettens subsumsjon av dette saksforholdet. Klager har derfor ikke sannsynliggjort noe økonomisk tap som følge av at egenerklæringsskjemaet ikke ble gjort kjent for ham forut for budgivning. Betingelsene om årsakssammenheng og økonomisk tap er på denne bakgrunn ikke oppfylt. Det er under enhver omstendighet klager selv som aktivt valgte å ikke oppfylle og derved misligholde kjøpsavtalen med den følge at klager som kjøper senere ble saksøkt av selger.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring for eiendomsmeglere.

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 bevissspørsmål", jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Klager har inngått et rettsforlik med selger, som gikk ut på at det ble truffet hevingskjennelse etter rettsforlik i lagmannsretten den 25.11.22. Forliket gir klager adgang til å trekke tilbake budet slik at eiendomskjøpet termineres. I tillegg fikk klager medhold i at selgers boligselgerforsikring ville dekke kr 300 000 av klagers saksomkostnader.

Klager krever dekning for økonomisk tap tilsvarende kr 647 534,38 som klager ikke har fått dekket gjennom rettsforliket. Saken er omfattende og reiser en rekke problemstillinger knyttet til spørsmål om ansvarsgrunnlag for flere forskjellige forhold, årsakssammenheng og tap. Mange av tapspostene er udokumentert, og det er også uklart for nemnda i hvilken utstrekning de omtalte tapene er en følge av de påståtte feilene fra sikrede. Disse spørsmålene bør belyses ved muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Nemnda peker på at denne typen tvister generelt ikke egner seg for avgjørelser i nemnd basert på skriftlige bevis, jf. FinKN 2012-194, 2022-960, 2017-707, 2018-464, 2022-929.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).