

# Finansklagenemnda Skade

## Avgjørelse FinKN 2023-835

20.11.2023

Tryg Forsikring NUF

### Ansvar

Ansvar for eiendomsmegler – ansvarsbetingende uaktsomt å ikke videreformidle budaksept?

I forbindelse med salg av en eiendom, engasjerte klager sikrede (eiendomsmegler). På kvelden 3.11.22 mottok sikrede bud på eiendommen med akseptfrist dagen etter kl. 13. Budet ble meddelt klager på morgenen. Etter at sikrede hadde fortalt klager om budet på telefon, sendte klager en SMS til sikrede kl. 09.46 der budet ble bekreftet akseptert. Sikrede tok deretter kontakt med budgivers bankforbindelse for å sjekke budgivers finansiering. Kl. 12.11 samme dag fikk sikrede beskjed fra banken om at budgiver ikke hadde noe gyldig finansieringsbevis i den aktuelle banken. Sikrede tok deretter kontakt med klager. Ifølge sikrede anbefalte han klager at budet ble avslått på bakgrunn av usikkerhet rundt finansieringen. Klager rettet, ifølge sikrede, seg etter dette rådet. Klager på sin side forklarte at hun ga sikrede beskjed om at budet skulle aksepteres, og at hun deretter ønsket at det skulle gjennomføres et dekningsalg. Budet utløp på tid uten at aksept forelå. Klager har anført at sikrede har opptrådt uaktsomt, og at hun har lidd et tap som følge av sikredes håndtering av oppdraget. Foretaket har bestridd kravet og anfører at det ikke er sannsynliggjort ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng eller økonomisk tap. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 3 897 632

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (selger) under eiendomsmegler K. (sikrede) sin profesjonsansvarsforsikring i foretaket.

Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

#### 3.2 Forsikringssum og egenandel

Den samlede forsikringssummen for sikkerhetsstillelse, formuesansvar- og kriminalitetsforsikring er totalt kr. 45 000 000 pr. foretak per år for hvert eiendomsmeglerforetak som deltar i Ansvarsforsikringen.

Forsikringssum per skadelidt per enkeltoppdrag er begrenset til kr 15 000 000.

Egenandelen for formuesansvar- og kriminalitetsforsikring er kr 75 000 per skadetilfelle.

Klager engasjerte den 13.5.22 sikrede for å selge sin eiendom.

Eiendommen ble, i tråd med oppdraget, klargjort og lagt ut for salg.

På kvelden 3.11.22 mottok sikrede et bud på kr 3 750 000 med akseptfrist kl. 13 dagen etter. Budet var uten forbehold.

Morgenen etter, 4.11.22, ble budet meddelt klager, tidligere budgivere og øvrige interessenter. Sikrede sendte deretter en e-post til budgivers bankforbindelse for å få bekreftet finansieringen.

Etter at sikrede hadde fortalt klager om budet på telefon, sendte klager en SMS til sikrede kl. 09.46 der budet ble bekreftet akseptert.

Kl. 12.11 samme dag fikk sikrede svar fra banken om at budgiver ikke hadde noe gyldig finansieringsbevis hos dem.

Sikrede kontaktet deretter klager pr. telefon, det er uenighet om hva som ble sagt i telefonsamtalen. Ifølge sikrede ga han klager råd om at hun ikke burde akseptere budet på bakgrunn av usikkerhet rundt finansieringen. Sikrede har gitt uttrykk for at klager valgte å følge sikredes råd. Sikrede skal videre ha orientert klager om at han bistod budgiver med andre finansieringsløsninger. Budet ble derfor ikke avslått, men det utløp på tid.

Klager har på sin side forklart at hun, i telefonsamtalen med sikrede, varslet at hun ønsket å gjennomføre et dekningsalg. Klagers aksept ble imidlertid ikke videreformidlet til budgiver. Ifølge klager ble det heller ikke oversendt noen dokumentasjon for at budgiver ikke ville få finansiering.

Den 20.12.22 varslet klager at hun holdt sikrede ansvarlig da sikrede etter klagers oppfatning hadde misligholdt sine plikter og forårsaket at salg av klagers eiendom ikke kom i stand. Klager fremholdt at hun, som følge av det inntrufne, hadde lidt et økonomisk tap.

Klager kontaktet deretter et annet meglerforetak, A., for bistand til salg av den aktuelle eiendom. Som følge av at sikredes foretak hadde etablert en urådighetserklæring og en tinglyst pantheftelse på eiendommen pålydende kr 5 250 000, kunne imidlertid ikke A. gå videre med salg av eiendommen. Det er opplyst at urådighetserklæringen senere ble slettet, men at panteheftelse stor kr 50 000,-, til dekning av omtvistet meglerhonorar, fremdeles er påheftet eiendommen.

Klager sendte inn en klage på sikrede til Finanstilsynet. I sin vurdering av saken konkluderte Finanstilsynet med at sikrede hadde en særlig oppfordring til å sikre notoritet om klagers beslutning om likevel ikke å akseptere budet. Ettersom dette ikke ble gjort, konkluderte Finanstilsynet med at det forelå brudd på eiendomsmeglingsloven § 6-3, jf. § 1-1.

Krav om erstatning ovenfor foretaket ble fremsatt 8.3.23.

Foretaket avslo kravet 17.4.23.

**Klager** har i hovedsak anført at det foreligger erstatningsbetingende uaktsomhet fra sikrede.

Sikrede skulle ha meddelt klagers aksept til budgiver. Som følge av at dette ikke ble gjort har ikke klager rettslig grunnlag for å kreve gjennomføring av kjøp/salget og kreve erstatning for tap i forbindelse med et eventuelt dekningsalg mot budgiverne. Sikredes handlemåte har påført klager et betydelig økonomisk tap.

Klager anfører at sikrede kunne ha begrenset tapet, både ved å sørge for å meddele aksepten til budgiver, og ved at salg kunne ha kommet i stand i ettertid (dekningsalg) eller ved å slette panteheftelsen på eiendommen slik at klager kunne gått videre med å selge via annet meglerforetak.

Sikrede må bære risikoen for den uenighet vedrørende faktum som foreligger. At sikrede ikke har sikret et så viktig utsagn vedrørende hva som var avtalt med klager, må gå i sikredes disfavør. Dette er i tråd med sivilretten og det alminnelige bevissikringshensynet.

Klager anfører at tap som kreves erstattet består av budsummen, tillagt løpende utgifter på eiendommen i forbindelse med manglende gjennomføring av salget.

**Forsikringsforetaket** har prinsipielt anført at saken må avvises fra skriftlig behandling i nemnda, subsidiært anfører foretaket at klagen ikke kan føre frem.

Foretaket bemerker at det i den foreliggende sak er påstand mot påstand hva gjelder innholdet i telefonsamtalen mellom klager og sikrede før akseptfristen utløp. Sikrede bestrider klagers fremstilling av faktum og opplyser at klager var enig i hans råd om ikke å videreformidle budaksept til budgiver uten finansiering, og som med det ikke kunne gjennomføre handelen.

Foretaket bestrider i alle tilfelle at sikrede har opptrådt uaktsomt. Vedørende pantet i eiendommen så har sikrede/meglerforetaket avtalerettslig hjemmel for å la det nedkvitterte pantet bli stående inntil faktura er betalt. Etter foretakets vurdering kan heller ikke panteheftelsen hindre salg av eiendommen, idet denne vil bli innfridd og slettet ved et kommende salg.

Foretaket bestrider videre at det foreligger årsakssammenheng, og at det er sannsynliggjort et økonomisk tap. Idet budgiver ikke hadde finansiering er det etter foretakets oppfatning ikke grunnlag for å legge til grunn at utbetaling av kjøpesum og overtakelse ville ha vært gjennomført innen utgangen av november 2022, slik klager anfører.

### **Finansklagenemnda Skades begrunnelse**

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

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

Klager krever erstatning for tap som følge av manglende formidling av aksept av budet med budets beløp tillagt løpende utgifter på eiendommen i forbindelse med manglende gjennomføring av salget. Det er imidlertid opplyst at budgiver ikke hadde finansiering, og det er derfor uklart for nemnda om utbetaling av kjøpesum og overtagelse ville vært gjennomført innen utgangen av november 2022, slik klager anfører. Dette spørsmålet bør belyses med muntlige forklaringer i en hovedforhandling. Det er da heller ikke grunn for nemnda til å gå inn i spørsmålet om ansvarsgrunnlaget, hvor det for øvrig også er en del uklarheter.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Skades konklusjon**

Saken avvises.

*Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).*