

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-1036

14.11.2024

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Megleransvar – ubebygd tomt – opplysningssvikt om adkomstvei og VA-rør?

Sikrede (eiendomsmegler) formidlet i 2023 en ubebygd tomt til klager (kjøper). I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at adkomst "skjer via offentlig vei", og at eier kunne opplyse at "både vann og kloakk er betalt og ført frem til denne tomten", men at "Kjøper må selv besørge tilknytning". I vedlegg til salgsoppgaven lå et reguleringsplankart hvor det bl.a. fremgikk at "Veg E er felles for tomtene 6 og 7". Etter at klager overtok tomten (nr. 7), viste det seg at vei E tilhørte naboen (tomt nr. 6), og at tilkomst fra offentlig vei medførte kostbare tiltak. Tilkomstpunkt for vann- og kloakk lå også utenfor tomtegrensen. Klager anførte at sikrede hadde opptrådt erstatningsbetingende ved at det ikke ble gitt korrekte og fullstendige opplysninger ved salget. Foretaket avslo ansvar, og viste bl.a. til e-postkorrespondanse med kjøper i forkant av budaksept som viste at klager var kjent med de faktiske forholdene knyttet til veiforbindelsen og at tiltak for opparbeidelse måtte påregnes. VA-rør var ellers etablert nært tomtegrensen slik klager ble opplyst om. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Klagers krav om erstatning kr 238 850.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (kjøper) mot ansvarsforsikringen til sikrede (eiendomsmegler) etter salget av en ubebygd tomt.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet et prospekt, med tilhørende vedlegg.

I prospektet fremgikk bl.a.:

Boligens adkomst skjer via offentlig vei. Eier kan opplyse både vann og kloakk er betalt og ført frem til denne tomten.

For mer relevant informasjon om hvordan tomten kan utvikles, se vedlagte reguleringsbestemmelser, reguleringsplankart og ledningskart.

(...)

Eier opplyser at det er ført frem vann og kloakk til tomten klargjort for tilknytning. Kjøper må selv besørge tilknytning.

Inntatt som vedlegg til prospektet var bebyggelsesplan og reguleringsplankart:

Veg E er felles for tomtene 6 og 7.

(...)

Felles avkjørsel.

Etter salget gjorde klager gjeldende at det var gitt uriktige opplysninger om avkjøringsveien til tomten, og tilkobling til vann og kloakk. Klager har vist til at vei E var eid av nabotomten, og eieren ga ikke klager rett til å benytte veien. Vann- og kloakk var heller ikke ført helt frem til tomten, men

tilkoblingspunktet lå rett utenfor steingjerdet som omkranset tomten.

Ifølge klager var eneste tilkomstmulighet til tomten fra oppsiden/sørsiden, og etablering av avkjørselen medførte kostnader. Det måtte også søkes om dispensasjon, noe som ikke var gjort av selger i forbindelse med fradelingen, ref. brev fra kommunen av 31.1.13.

Klager innhentet først et pristilbud fra H. AS på kr 812 062, og klager fremsatte i klagen til FinKN krav om erstatning på kr 506 125.

Klager innhentet senere et tilbud fra J. AS på totalt kr 228 850 (vann og avløp kr 76 000, opparbeidelse av vei kr 95 975 og forstøtningsmur kr 56 875). Gebyr for dispensasjonssøknad til kommunen kostet ifølge kjøper kr 10 000. Kravet ble dermed redusert til kr 238 850.

Ifølge klager fikk han først etter budaksept informasjon om at avkjørselen til tomta måtte være på oppsiden/sør.

Foretaket har vist til e-poster fra klager av hhv. 23.7.23 og 29.7.23, hvor klager oppga:

Jeg forstod på megler at hun heller ikke viste at innkjørsel skulle være sør. Det var bare noe som ble sakt mot slutten av bud.

(...)

Da jeg fikk beskjed i slutten av bud at vei skulle være på oppside. Noe som du nevnte på telefonen at dette av noe du også bare fikk vite om da.

Jeg misforstod å trodde det var snakk om der den gamle veien gikk og inn til nedre vei. I salgsoppgave står det Adkomst via offentlig vei det er jo ingen vei da. Jeg har prøvd å sett på løsninger men ser vei fra sør blir Meget dyrt og vil ta mye av det fine steingjerde jeg vil holde mest mulig slik det er.

Klager har anført at sikrede utviste erstatningsbetingende uaktsomhet som en følge av det ble gitt mangelfulle opplysninger om vann- og avløp og avkjørselen til eiendommen.

Klager har fremsatt krav om erstatning på kr 238 850.

Forsikringsforetaket har bestridt ansvar, og vist til at opplysningene som ble gitt var fullstendige, samt at klager fikk korrigerende opplysninger før budaksept.

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) 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.

Nemnda mener sakens omfang og kompleksitet i seg selv medfører at realitetsbehandling vil "i særlig grad gå utover klageorganets effektivitet" fordi dette vil kreve uforholdsmessig store ressurser. Partene er dessuten uenige om hva som ble formidlet muntlig om avkjørselen til eiendommen, og om informasjon om avkjørsel fra oppsiden/sørsiden forelå før eller etter budaksept. Foretaket har fremlagt en e-postkorrespondanse som kan tolkes som at kjøper var kjent med den aktuelle innkjørselen til tomten før budaksept, mens kjøper hevder at formuleringene i e-postene ble valgt for å beholde en god tone. Dette spørsmålet, som er sentralt for ansvarsgrunnlaget, bør belyses ved umiddelbar bevisførsel, slik som avhør av parter, vitner og fagkyndige.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).