

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-512

17.6.2024

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Megleransvar – mangelfulle opplysninger om salgsobjekt? – emgll. §§ 6-3 og 6-7.

Sikrede (eiendomsmegler) ble engasjert i forbindelse med salg av et småbruk fra et dødsbo. Det ble utarbeidet salgsoppgave bestående av prospekt, tilstandsrapport og egenerklæring-dødsbo. Videre ble det vedlagt megleropplysninger fra kommunen. Klager kjøpte eiendommen. Etter kjøpet hadde klager en forhåndskonferanse med kommunen vedrørende mulig utnyttelse av eiendommen. I forhåndskonferansen ble det blant annet klargjort at eiendommen var kategorisert med kvikkleire, risikoklasse 2, faregrad middels, noe som innebar krav til geologiske undersøkelser i alle byggesaker. Klager valgte etter dette å selge eiendommen videre. Salgssummen var kr 580 000 lavere enn summen klager kjøpte eiendommen for. Klager fremsatte erstatningskrav og anførte at sikrede ved sin gjennomføring av oppdraget hadde handlet i strid med god meglerskikk, jf. lov om eiendomsmegling § 6-3. Foretaket avviste ansvar og anførte at det ikke var sannsynliggjort at det var utvist ansvarsbetingende uaktsomhet fra sikredes side. Nemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort at sikrede hadde brutt noen av de lovpålagte pliktene i emgll. § 6-7, eller at sikrede hadde handlet i strid med emgll. § 6-3. Nemnda bemerket i den forbindelse blant annet at det var opplyst i salgsoppgaven at området hadde ras-/skredfare.

Saksfremstilling

Saken gjelder klagers krav om erstatning under sikrede ansvarsforsikring.

Sikrede bistod selger ved salget av eiendommen "F".

I forbindelse med salget utarbeidet sikrede salgsoppgave bestående av prospekt, tilstandsrapport og egenerklæring-dødsbo. Det ble videre vedlagt megleropplysninger innhentet fra L. kommune.

Klager kjøpte eiendommen i 2022 for kr 4 700 000. Kjøpekontrakt ble signert 1.10.22.

Etter kjøpet hadde klager en forhåndskonferanse med kommunen vedrørende utnyttelse av eiendommen. I denne forhåndskonferansen ble det blant annet klargjort at eiendommen var kategorisert med kvikkleire, risikoklasse 2, faregrad middels, noe som innebar at det måtte foretas geologiske undersøkelser i alle byggesaker.

I forhåndskonferansen ble det videre opplyst at eiendommens størrelse tilsa at man kunne holde seks hester på den som "egen ressurs", samtidig som det evt. måtte søkes dispensasjon dersom det skulle holdes flere enn seks hester. Klagers plan med eiendommen var å ha en stor stall og mange hesteplasser, samt etablere en ridehall.

På bakgrunn av opplysningene klager mottok kontaktet hun firmaet T. for å få undersøkt faren for kvikkleireskred. Klager ble tilrådd å gjøre omfattende grunnundersøkelser og fikk et pristilbud på geotekniske undersøkelser fra T. på kr 369 012 inkl. mva.

Klager konkluderte med at hun ikke ønsket å bo på eiendommen, på grunn av faren for kvikkleireskred, og fordi eiendommen hadde for få hesteplasser. Hun solgte derfor eiendommen med opplysning om at det var kvikkleire i området. Eiendommen ble solgt videre for kr 4 120 000, med avtalt overtakelse 1.8.23. Differansen mellom kjøps- og salgssum ble således kr 580 000.

Klager fremsatte krav om erstatning under sikredes ansvarsforsikring. Foretaket avviste kravet ved e-post 23.6.23.

Klager har i det vesentlige anført at sikrede ved sin gjennomføring av oppdraget har handlet i strid med god meglerskikk, jfr. lov om eiendomsmegling § 6-3.

Klager anfører at sikrede ikke har ytet omsorg for klagers interesser da hun ikke har videreformidlet opplysninger om at eiendommen lå i et område med kvikkleire, selv om hun anføres å ha vært kjent med dette. Megleren skal gi viktige opplysninger om andre forhold ved handelen enn selve eiendommen, jf. § 6-7. Opplysningsplikten er således ikke stedlig begrenset til å omfatte hva som befinner seg "innenfor husrommets fire vegger". Plikten må sees vidt til å også omfatte tilgjengelig informasjon som er relevant ved avtaleinngåelsen.

Det anføres å ha vært allment kjent at det var kvikkleire i området der eiendommen befant seg, og sikredes anses derfor å ha misligholdt sin opplysningsplikt.

Sikrede anføres også å ha vært kjent med at klager planla å benytte eiendommen til blant annet hestehold. Ved å markedsføre eiendommen som en landbrukseiendom uten å opplyse om at den kun var godkjent med seks hester, har sikrede gjennomført oppdraget på en slik måte at klager har blitt utsatt for en uakseptabel risiko.

Klager anfører videre at det er gitt uriktig informasjon om veirett til eiendommen.

Som eiendomsmegler ved salget av eiendommen, hadde sikrede en plikt til å innhente, kontrollere og videreformidle relevante opplysninger om eiendommen. Klager viser i denne forbindelse til Rt. 1995 s. 1530 (vedrørende det ulovfestede uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere) og LB-2006-06933 hvor det blant annet fremgikk:

For eiendomsmejlere gjelder et ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere, jf. Rt-1995-1350 med videre henvisninger. Kjøp og salg av bolig er disposisjoner med stor betydning for private økonomier. Blant annet fordi gjennomføringen av oppjøret stiller krav til fagkunnskap for å unngå at kjøper, selger eller rettighetshavere lider økonomisk tap eller fare for tap, stilles det krav om offentlig godkjenning for å drive eiendomsmejlervirksomhet. Eiendomsmejlernes monopol og begrunnelsen for dette tilsier at det stilles et strengt krav til aktsomhet ved gjennomføringen av oppjøret.

Klager anfører at sikrede, ved å ha brutt sine plikter vedrørende opplysningsplikt, har påført klager et økonomisk tap. Det er videre adekvat årsakssammenheng mellom tapet og pliktbruddet.

Forsikringsforetaket har i det vesentlige anført at det ikke er sannsynliggjort at det er utvist ansvarsbetingende uaktsomhet fra sikredes side.

Fra foretakets side vises det til at sikrede, som salgsoppgaven viser, har fremlagt de lovpålagte opplysninger som de er pliktig å innhente. Etter foretakets vurdering er kravene i Eml. §§ 6-3 og 6-7 oppfylt.

Foretaket anfører videre at det fremkommer klart av salgsoppgaven at området er beskrevet med ras- og skredfare. Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt strekker seg etter foretakets oppfatning ikke lengre enn dette.

Foretaket finner det videre ikke sannsynliggjort at sikrede var, eller burde ha vært, kjent med at det var kvikkleire i området hvor eiendommen ligger. Sikrede har vist til at de i sin dialog med kommunen ikke ble informert om kravet til jordprøver.

Fra foretaket bemerkes det videre at eiendommen er solgt som et rivingsprosjekt. Kravene i TEK 17 § 7-3 gjelder alle typer skred. Mht. skred i *løsmasser* nevner veiledningen hhv. jordskred, flomskred og kvikkleireskred. Det følger av forskriftens § 7-3(2) at det for byggverk i skredfareområder skal fastsettes sikkerhetsklasse etter nærmereangitt tabell, og videre bla. at *"Byggverk og tilhørende uteareal skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot skred, ..."*. Byggeaktivitet o.l. i skredfareområder generelt innebærer mao. visse sikkerhetskrav etter forskriften. Slik foretaket ser det burde klager selv ha foretatt nærmere undersøkelser dersom det var avgjørende hvilken type ras- og skredfare salgssoppgaven omhandlet.

Foretaket bestrider at det i salgssoppgaven, eller i sikredes øvrige markedsføring, ble beskrevet at eiendommen var godkjent som hestegård. Det er etter foretakets syn ikke lagt frem dokumentasjon som viser at sikrede var kjent med dette, og heller ikke at det hadde betydning for kjøpet. Foretaket anfører videre at klager ikke har sannsynliggjort, eller dokumentert, et økonomisk tap som følge av det påståtte ansvarsgrunnlaget.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Sekretariatet bemerker innledningsvis at vår saksbehandling er skriftlig. Vi har ikke anledning til å iverksette egne undersøkelser, gjennomføre partsforklaringer m.m. Vår vurdering av saken vil således måtte baseres på det som er fremlagt av partene.

Vi vil vise til at rettslig erstatningsansvar betinger at det foreligger et ansvarsgrunnlag, et økonomisk tap hos kravstiller, og det må være årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet. Alle tre vilkårene må være oppfylt for at et erstatningsansvar skal foreligge.

Det er i klagen vist til Rt. 1995 s. 1350 vedrørende profesjonsansvar. Dommen fastslår at det gjelder et strengt uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere, men at det er et *"visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet"*. Dette innebærer at ikke enhver feil eller forsømmelse fra en profesjonsutøver medfører erstatningsansvar. Ved vurderingen av om eiendomsmegler har opptrådt i strid med det ulovfestede profesjonsansvaret, vil utgangspunktet for vurderingen være oppdragets innhold, jf. LB-2000-1364. Det må videre antas at terskelen for ansvar og spillerommet for feil er mindre dersom opptreden avviker fra synlige rammer som lå innenfor profesjonsutøverens oppgaver å ivareta. Brudd på sentrale regler eller forskrifter for det aktuelle virksomhetsområdet vil også normalt føre til erstatningsansvar, jf. Lødrup (4. utg., 1999) s. 281.

I denne saken kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at sikrede har brutt noen av sine lovpålagte plikter som oppstilles emgll. § 6-7. Det er opplyst i salgssoppgaven at området hadde ras-/skredfare. Vi kan videre ikke se av det fremlagte materialet at eiendommen har vært markedsført som å være godkjent som hestegård. Vedrørende adkomstvei følger at eiendommen har adkomst via privat veg. Vi kan ikke se at megler med rimelighet hadde forutsetninger til å avdekke hvorvidt denne veiretten var bestridt. Påstanden er for øvrig ikke dokumentert. Utfra det som er dokumentert finner vi det etter dette ikke sannsynliggjort at det foreligger brudd på undersøkelses- og opplysningsplikten.

Spørsmålet blir dermed, slik vi ser det, om det er forhold ved sikredes opptreden som kan anses å være i strid med god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3. Meglers omsorgsplikt innebærer ikke at vedkommende skal ivareta begge parter interesser i samme utstrekning, lovens uttrykk "omsorg" henspeiler på at megleren ikke påtar seg å oppnå et bestemt resultat, men skal arbeide for å utføre oppdraget så godt som mulig.

Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert/foreligger holdepunkter at sikrede har brutt sine plikter i forbindelse med oppdraget. Vi finner det ikke sannsynliggjort at sikrede har opptrådt ansvarsbetingende som følge av brudd på emgll. § 6-3 om god meglerskikk.

Da vi ikke kan se at det foreligger ansvarsgrunnlag i saken, går vi ikke nærmere inn på det økonomiske tap som kreves erstattet.

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

(...)

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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