

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-953

22.10.2024

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Megleransvar – manglende opplysninger om VA-ledninger og strømkabel på tomten.

Sikrede (eiendomsmegler) formidlet i 2021 en nybygget enebolig til klager (kjøper). Etter salget, men før overtakelsen, ble kjøper gjort kjent med at naboen hadde etablert vann- og avløpsledninger over tomta. Klager reklamerte til både selger og sikrede, og motsatte seg tinglysning av rettigheten. Rettigheten ble likevel tinglyst av sikrede før overtakelsen. Senere oppdaget klager at naboen også hadde anlagt strømkabler over eiendommen, og at rettigheten var blitt tinglyst. Klager fremsatte krav om prisavslag mot selger, som både flyttet strømkabelen til tomtegrensen, og utbetalte et beløp til klager på kr 275 000. Klager opprettholdt krav om erstatning for sitt resterende tap mot sikrede, og anførte at sikrede hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt som en følge av manglende opplysninger om naboens rettigheter og tinglysningen av disse. Foretaket avslo kravet, og anførte at det hverken forelå ansvarsgrunnlag eller var sannsynliggjort et økonomisk tap. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Klagers krav om erstatning kr 225 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (kjøper) mot ansvarsforsikringen til sikrede (eiendomsmegler) som en følge av strømkabel og VA-ledninger på tomten.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 2021.

I forbindelse med salget av boligen utarbeidet sikrede et prospekt, hvor det ble opplyst at *"Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger"*.

I selgers egenerklæringsskjema, ble det svart *"Nei"* på spørsmål om kjennskap til *"andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?"*.

Boligen ble solgt for kr 26,45 mill. ved budaksept av 21.5.21, og kjøpekontrakt ble signert 2.6.21. Overtakelsen ble avtalt til 13.8.21.

Før overtakelsen ble klager kontaktet med spørsmål om tinglysning av naboens avløpsledninger som gikk over eiendommen. Klager samtykket ikke til dette og reklamerte til selger med kopi til sikrede over tilstedeværelsen av rørføringene. Rettighetene til rørføringene ble likevel tinglyst den 16.7.21.

Klager ble også gjort kjent med at det lå strømkabler over eiendommen som var tinglyst den 18.6.21.

Twisten med selger ble forlikt ved en utbetaling av prisavslag på kr 275 000, samt at strømkabelen ble flyttet til utkanten av tomten. Klager har krevd erstatning for sitt resterende tap under sikredes

ansvarsforsikring. I e-postkorrespondanse mellom klager og sikrede, har sikrede oppgitt at han var ukjent med avløpsledningen over eiendommen før salget. E-postkorrespondanse av 11.2.21 viste at sikrede var involvert og kjent med strømkablene i forkant av salget.

Foretaket har redegjort nærmere for sikredes kjennskap til strømkabel og avløpsledning, og har vist til at megler har opplyst at han ved utarbeidelse av salgsoppgaven ikke erindret eller reflekterte over selgers anmodning om samtykke til tinglysning av strømkabelen mottatt et par måneder tidligere. Videre at:

(...)

Megler hadde for øvrig ikke kjennskap til hvorvidt tiltaket anmodningen i februar 2021 knyttet seg til faktisk hadde blitt utført.

(...)

Samtykke til tinglysning av strømkabel ble gitt i februar 2021 (bilag 1). På dette tidspunktet hadde selger generalfullmakt på eiendommen, og ansvarlig megler hadde enda ikke fått oppdraget med å selge (...). Selger var i sin fulle rett til å innhente samtykket til tinglysning. I lys av ovennevnte redegjørelse for at megler ikke erindret forespørselen, er vi av den oppfatning at megler heller ikke hadde noen oppfordring til å kontakte (...) og meddele at tinglysning av strømkabelen ikke kunne gjennomføres uten kjøpers samtykke, slik det er anført i klagen.

(...)

Megler har opplyst at han ikke var kjent med at avløpsledningen var etablert på eiendommen da salgsoppgaven ble utarbeidet, og at selger heller ikke informerte om dette ved utforming og godkjenning av salgsmateriellet. Det kan etter vårt syn følgelig ikke knyttes noe ansvar til at avløpsledningen ikke er nevnt i salgsoppgaven.

(...)

Når det gjelder avløpsledningen, er det etter vårt syn kritikkverdig at det ble gitt samtykke til tinglysning etter at det var inngått avtale om salg av boligen. Som vi kommer tilbake til nedenfor, kan vi imidlertid ikke se at tinglysningen har medført noe økonomisk tap hos klager.

Begge parter har innhentet flere fagkyndigvurderinger fore å belyse hvilket verdiminus forholdet utgjør. Det var uenighet mellom partene både om forutsetningene for verdivurderingene og hvilke anslag som kunne legges til grunn.

Klager har i hovedsak anført at sikrede har utvist erstatningsbetingende uaktsomhet som en følge av manglende opplysninger om strøm- og avløpsledningene og tinglysningen av disse. Verditapet er godt dokumentert, og resttapet etter forliket med selger må dekkes av foretaket.

Klager har fremsatt krav om erstatning på kr 225 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har avvist kravet, og bl.a. anført at det ikke er dokumentert uaktsomhet fra sikredes side, at det ikke foreligger årsakssammenheng, og heller ikke et økonomisk tap. Saken måtte etter foretakets syn uansett avvises, jf. vedtektene pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikrede meglers 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 bevissspørsmål", jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Det er fremlagt flere og til dels motstridende sakkyndige vurderinger som det er vanskelig for nemnda å ta stilling til ut fra skriftlig saksbehandling. Disse vurderingene har betydning både for ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap. Saken bør derfor belyses med muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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