

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-100

3.2.2025

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Eiendomsmegleransvar — økonomisk tap — uaktsomhet?

Klager inngikk avtale om kjøp av eiendom A. i juni 2021, med overtakelse 25.6.21. Sikrede, eiendomsmegler B., var ansvarlig megler ved salget. Kort tid etter overtakelse oppdaget klager mangler ved eiendommen, inkludert vanninntrengning i kjeller, og reklamerte overfor sikrede 7.7.21. En rapport fra H. datert 24.8.21 konkluderte med at boligen var ubeboelig på grunn av fukt og muggsopp. Klager flyttet ut av eiendommen to måneder etter overtakelse. Den 28.2.23 inngikk klager forlik med selger av eiendommen, hvor sistnevnte kjøpte tilbake eiendommen for samme sum som klager kjøpte den for. Klager fremsatte krav mot sikrede og sikredes ansvarsforsikring i foretaket for anført økonomisk tap, inkludert juridiske kostnader, beregnet til kr 789 678. Klager anførte at sikrede hadde utvist ansvarsbetingende uaktsomhet ved brudd på god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven (emgl.) § 6-3. Foretaket avviste kravet og viste til at det ikke var sannsynliggjort at sikrede hadde holdt tilbake opplysninger eller utvist erstatningsbetingende uaktsomhet. Vilåårene for erstatning var dermed ikke oppfylt. Foretaket anførte videre at det under enhver omstendighet ikke var sannsynliggjort et økonomisk tap utover det som var erstattet i forliksavtalen. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 815 153

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om klager har krav på utbetaling under eiendomsmegler B. (heretter "sikrede") sin profesjonsansvarsforsikring i Tryg Forsikring (heretter "foretaket").

Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

(...)

2. Hva forsikringen omfatter

2.1. Ansvar selskapet svarer for

Selskapet svarer for rettslig erstatningsansvar for formueskade som sikrede i eenskap av eiendomsmegler kan pådra seg overfor oppdragsgiver eller tredjemann, når erstatningskravet er fremsatt mot sikrede i forsikringstiden og pådratt ved utøvelse av eiendomsmegling eller ved annen virksomhet i samsvar med Eiendomsmeglingsforskriften § 5-1, første ledd. Med formueskade menes økonomiske tap som ikke er en følge av skade på personer eller ting.

(...)

Klager inngikk avtale om kjøp av eiendom A. (heretter "eiendommen") i juni 2021 med overtakelse den 25.6.21. Sikrede var ansvarlig megler og forestod salget.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget klager mangler ved eiendommen, blant annet vanninntrengning i kjeller. Som en følge av dette reklamerte klager overfor sikrede den 7.7.21.

Klager innhentet deretter en rapport fra H. datert 24.8.21, hvor det ble konkludert med at boligen var ubeboelig som følge av fukt og muggsopp.

Klager har forklart at de måtte flytte ut av eiendommen to måneder etter overtakelsen da klager ble syk av å oppholde seg der. Det er opplyst at det etter dette var mye skriftlig korrespondanse mellom partene, og at det ble innhentet sakkyndige vurderinger fra takstmenn og andre som var på befarings.

Klager inngikk forlik med selger datert 28.2.23, hvor sistnevnte kjøpte tilbake eiendommen for samme sum som klager kjøpte eiendommen for i 2021.

Det er videre opplyst at H. utarbeidet en rapport for samme bolig i 2019. Bakgrunnen for denne rapporten var at daværende eier hadde avdekket feil og mangler/fuktproblematikk ved eiendommen som han hadde kjøpt i 2017. Sikrede var megler også ved salget i 2017. Forrige eier inngikk forlik med samme selger om tilbakekjøp av eiendommen off-market i 2020, før sikrede igjen formidlet det aktuelle salget til klager i 2021.

Klager har i ettertid fremsatt krav overfor sikrede og sikredes ansvarsforsikring i foretaket for anført økonomisk tap oppstått som en følge av det inntrufne. Kravet, inkludert kostnader til juridisk bistand, er på klagetidspunktet beregnet til kr 789 678.

Foretaket avsto kravet 28.2.24.

Klager anfører i det vesentlige at sikrede har utvist ansvarsbetingende uaktsomhet ved brudd på god meglerskikk, jf. lov om eiendomsmegling (emgll.) § 6-3. For eiendomsmedlere gjelder et ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere, jf. Rt. 1995 s. 1350. I henhold til skadeserstatningsloven (skl.) § 2-1 foreligger det arbeidsgiveransvar for sikrede. Krav kan kreves erstattet av foretaket i egenskap av å være ansvarsforsikrer for sikrede, jf. fal. § 7-6.

Klager anfører at sikrede ikke ytet lik omsorg for partene i kontraktsforholdet, når kritiske opplysninger som sikrede, etter klagers oppfatning, kjente til, ble tilbakeholdt. Klager anfører videre at sikrede, ved å unnlate å gi opplysninger av negativ karakter, ikke opptrådte objektivt.

Klager viser også til emgll. § 6-7 vedrørende undersøkelses- og opplysningsplikt og anfører at sikrede har brutt sine plikter i henhold til bestemmelsen. Klager viser videre til avgjørelse fra lagmannsretten LB-2022-91915, som etter klagers oppfatning også er relevant for denne sak. Klager anfører at sikrede ikke ga klager de opplysninger de hadde grunn til å regne med å få, og som kunne få betydning for avtalen.

Klager anfører at det er dokumentert at sikrede var kjent med tidligere hevingsoppgjør av boligen, da boligen ble solgt på nytt av sikrede. Sikrede måtte dermed være kjent med de mangler som førte til at boligkjøpet ble hevet etter første salg av boligen. Det må være åpenbart at sikredes kjennskap til tidligere salg av boligen og hevingsoppgjøret, utvidet sikredes undersøkelsesplikt. Klager mener det er graverende at det var de samme forhold som medførte

at boligkjøpet ble hevet på nytt.

Klager anfører at dekningsmessig tap i saken utgjør kr 815 153. Tapet er fordelt på omkostninger i forbindelse med kjøpet (kr 135 841), erstatning for prisstigning i boligmarkedet (kr 358 771), erstatning avsavnsrente, 3 % (kr 236 979), flytting, mellomlagring/flyttevask (kr 40 000) samt juridisk bistand (kr 43 562).

Foretaket anfører i det vesentlige at sikrede ikke har holdt tilbake opplysninger og derigjennom utvist erstatningsbetingende uaktsomhet, jf. emgll. §§ 6-3 og 6-7.

Foretaket anfører at det er takstmannen som er ansvarlig for å undersøke og redegjøre for de byggetekniske forholdene ved eiendommen. I forbindelse med salget i 2021 ble det innhentet en ny tilstandsrapport. Tilstandsrapporten fra 2021 viste en forverring av fukttilstanden i kjelleren sammenlignet med rapporten fra 2017. Foretaket fremholder at klager hadde tilgang til begge rapportene før avtalen ble inngått. Videre hadde klager opplyst om at de så at det stod en luftavfukter i kjelleren på visning. Klagerne ble, ifølge foretaket, gjort kjent med at det var fuktproblemer i kjelleren før budgivningen.

Foretaket anfører videre at sikrede ikke hadde holdepunkter for at fuktproblemene var mer omfattende enn det takstmannen hadde avdekket i den nye takstrapporten fra 2021. Sikrede hadde heller ingen holdepunkter for at det forelå andre mangler som ikke var avdekket i takstrapporten. Foretaket bemerker at sikrede har opplyst at han ikke var kjent med H. sin rapport fra 2019. Det forelå altså ikke konkrete omstendigheter som tilsa at sikrede burde foreta ytterligere undersøkelser.

Foretaket viser til at Finansklagenemnda tidligere har uttalt at en megler ikke kan forventes å ettergå takstmannens vurdering av bygningsmessige forhold, med mindre det foreligger helt konkrete omstendigheter som gjør at en alminnelig aktsom megler finner grunn til å reagere, jf. FinKN 2022-495. Det samme må gjelde for kontroll av selgers egenerklæring, som er selgers dokument.

Foretaket anfører under enhver omstendighet at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at klager har lidt et økonomisk tap utover det som ble erstattet i forliksavtalen som følge av det anførte ansvarsgrunnlaget.

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.

Saken reiser en rekke uklare bevissspørsmål av betydning både for spørsmål om ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap.

Det er omstridt hvilken kunnskap sikrede hadde om de mangler som førte til at kjøp av den aktuelle eiendommen ble hevet etter første salg av boligen og om at egenerklæringen og tilstandsrapporten var mangelfull og misvisende. Det er også omstridt om sikrede hadde kunnskap om den nye takstrapporten og forholdet rundt heving i 2020 og hva klager visste om fuktproblemene før kjøpet. Disse spørsmålene bør avklares med muntlige forklaringer fra de involverte parter i en hovedforhandling.

Nemnda peker generelt på at saker som gjelder profesjonansvar for eiendomsmeglere ofte ikke egner seg for skriftlig saksbehandling i en nemnd, jf. FinKN 2012-194, 2022-960, 2017-707, 2018-464 og 2022-929.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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