

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-111

5.2.2025

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Megleransvar — uriktige opplysninger om kommunale avgifter.

I forbindelse med salg av en bolig våren 2023 informerte sikrede (eiendomsmegler) om at kommunale avgifter var på kr 30 173 pr. år. Etter kjøpet oppdaget klager (boligkjøper) at årlige kommunale utgifter i realiteten var på kr 66 346 per år – altså det dobbelte av det sikrede hadde oppgitt i salgsoppgaven. Klager reklamerte overfor foretaket og anførte at sikrede hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved å ikke oppdage at kommunens opplysninger om boligens avgifter var for et halvår. Foretaket avviste ansvar, og viste til at sikrede hadde innhentet meglerpakken på vanlig vis, og at det ikke var noe der som ga megler grunn til å reagere. Nemnda kom til at foretaket ikke var ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring, og viste blant annet til at de ikke kunne se at sikrede basert på meglerpakken alene skulle ha oppdaget at kostnadene i realiteten var det dobbelte av det opplyste.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Klagers krav om erstatning på kr 300 000, med tillegg av saksomkostninger og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder klagers (boligkjøpers) krav om erstatning under sikredes (eiendomsmeglers) profesjonansvarsforsikring som følge av gale opplysninger om eiendommens kommunale avgifter.

Klager kjøpte bolig våren 2023. Sikrede opplyste i salgsprospektet for boligen at "Kommunale avgifter kr 30 173 pr. år". Prospektet uttalte videre at "Eiendommen er pr. i dag seksjonert i fire seksjoner. Eiendommen kan avseksjoneres ifm. salget".

Klager kjøpte eiendommen for kr 1 300 000 ved kjøpekontrakt datert 20.4.23.

Etter salget ble det avklart at de kommunale avgiftene var det dobbelte, og dermed utgjorde kr 66 346.

Sikrede skrev i e-post av 26.5.23 til klager:

Det er dessverre riktig at det er gitt feil opplysning i salgsoppgave. Beløpet som er oppgitt er pr halvår.

Vi har tidligere fått denne type opplysninger fra kommunen med avgift pr. år og endringen med opplysning pr. halvår har dessverre ikke blitt fanget opp av oss. Dermed er kommunale avgifter pr halvår oppgitt i annonsen og salgsoppgaven.

Oppstillingen med kommunale avgifter lå vedlagt i salgsoppgaven, men den er dessverre lite informativ.

I oppstillingen av kommunale avgifter som sikrede mottok fra kommunen var totalbeløpet for kommunale utgifter oppgitt til kr 33 173,2.

Klager krever erstatning fra sikrede og anfører at han har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt i forbindelse med salget av eiendommen. Megler skulle ha undersøkt og avklart at oppgitte avgifter fra kommunen var for et halvår. Sett i lys av at eiendommen ble reseksjonert etter at meglerpakken var innhentet, burde dette ha utløst ytterligere undersøkelser fra megler. Opplysningene som ble gitt, var uansett objektivt sett uriktige etter avhl. § 3-8.

Klager har fremsatt krav om erstatning på kr 300 000 og dekning av sakens omkostninger, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Foretaket avviser ansvar og bestrider at sikrede har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Sikrede innhentet meglerpakken på vanlig vis, og det var ingenting som ga megleren grunn til å reagere. Betydningen av reseksjoneringen er uansett ikke tilstrekkelig dokumentert.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

Det aktuelle ansvarsgrunnlaget er det ulovfestede profesjonsansvaret. Høyesterett har i HR-2019-1079-A angitt denne ansvarsnormen slik:

Det gjelder et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. For takstmenn gjelder dette ikke bare overfor oppdragsgiveren, men også overfor andre brukere av taksten, jf. Rt-1995-1350 på side 1356. Men – heter det i den samme dommen – det er likevel et «visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet». Disse rettssetningene er bekreftet blant annet i HR-2018-1234-A avsnitt 41.

Nemnda forstår saken slik at sikrede innhentet meglerpakken etter vanlige rutiner. Kommunens oversikt over offentlige avgifter strekker seg over tidsrommet 1.1.22-31.12.22, altså ett år. Det kan ikke leses ut fra kommunens oversikt at beløpet er det dobbelte av oppgitt "TOTAL Beløpet: 33 173,2", og at angitte avgifter kun gjelder for et halvt år. Selv om beløpet sikrede videreformidlet er feil, kan ikke nemnda se at sikrede basert på meglerpakken alene skulle ha oppdaget at kostnadene i realiteten var det dobbelte av det opplyste.

Sikrede har videre opplyst at de normalt har fått oppgitt årlige tall fra kommunene. Han hadde i så fall ikke noe grunnlag for å innse at beløpet burde vært undersøkt nærmere.

Klager anfører at sikrede hadde en skjerpet undersøkelsesplikt som følge av at boligen var reseksjonert i senere tid. Det er uklart for nemnda hva som ligger i dette. Klager har opplyst at eiendommen da megler innhentet meglerpakken var seksjonert med fire boliger. Seksjoneringen ble opphevet 11.4.23. Foretaket har forklart at en eiendom med egne seksjonsnummer vil ha høyere avgifter enn en eiendom med færre seksjoner. Dette tilsier at de kommunale utgiftene vil gå ned etter fjerningen av seksjoneringen, men kan vanskelig gi noe argument for ytterligere undersøkelsesplikt på salgstidspunktet.

Klager viser videre til at megleren aksepterte at han ikke ville betale det første kravet på kommunale avgifter, og at megleren derfor dekket dette selv. Det at megleren aksepterer at opplysningene viser seg å være gale, betyr ikke nødvendigvis at megleren har utvist uaktsomhet.

Det er ikke slik at enhver feil medfører uaktsomhet.

Nemnda kan ut fra dette ikke se at det er grunnlag for skjerpet undersøkelsesplikt for megler i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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