

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1192

27.11.2025

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Megleransvar – opplysningsplikt om tidligere «narkoreir»? – mangelfull bistand i forbindelse med avtale om kjøp og heving? – emgll. § 6-3.

Sikrede (eiendomsmegler) ble engasjert i forbindelse med salg av en boligeiendom i 2024. Den 2.10.24 innga klager (kjøper) et bud på kr 6,1 mill. med akseptfrist den 4.10.24 kl. 15. På kvelden den 3.10.24 kontaktet selger klager direkte og ga et motbud på kr 6,2 mill. Det ble gjennomført en ny visning den 4.10.25. Klager følte seg presset til å ta en rask beslutning og la inn et nytt bud på kr 6,2 mill. innen akseptfristen. Budet ble akseptert av selger. I ettertid følte klager seg usikker på kjøpet. Klager ringte derfor til sikrede den 7.10.24. Klager opplevde at de ble henvist til å finne en eventuell løsning med selger på egenhånd. Klager skal imidlertid ha sagt til sikrede at de ikke ville gjøre noe mer med saken, og at de kom til å overta boligen. Den 10.10.24 var klager i kontakt med en nabo, som omtalte eiendommen som et «narkoreir». Klager kontaktet selger angående mulig heving av kjøpet den 11.10.24 og ringte deretter til andre interessenter for å høre om de fortsatt var interesserte i å kjøpe eiendommen. I den forbindelse informerte klager interessentene om bakgrunnen for at de ville heve kjøpet. Selger skal ha blitt sint på klager og anklaget dem for å ha skremt vekk budgivere. Gjennom en tredjepart ble klager og selger enige om en avtale om heving av kjøpet, mot at klager betalte 10 % av kjøpesummen (kr 620 000) til selger. Sikrede, som ikke hadde vært i kontakt med klager siden telefonsamtalen den 7.10.24, ble bedt om å formalisere hevingsavtalen, og gjorde dette den 14.10.24. Klager fremsatte deretter krav om erstatning for tapet som følge av hevingsavtalen. Klager anførte at de hadde fått mangelfulle opplysninger om eiendommens historikk, og at tapet deres skyldtes sikredes manglende bidrag under budprosessen og hevingsprosessen. Foretaket avslo kravet og viste til at sikrede ikke kjente til eiendommens historikk, samt til at sikrede ikke kunne bebreides for at klager angret på de inngåtte avtalene. Nemnda kom til at ansvarsvilkårene ikke var oppfylt, og viste blant annet til at sikrede ikke kunne bebreides for omstendighetene rundt budprosessen, eller sin manglende kunnskap om at boligen tidligere hadde vært et «narkoreir». Nemnda kom videre til at sikrede ikke kunne lastes for at klager og selger seg imellom hadde inngått en juridisk bindende avtale.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Klagers krav om erstatning kr 620 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (kjøper) under ansvarsforsikringen til sikrede (eiendomsmegler) grunnet tap oppstått i forbindelse med heving av kjøpet.

Sikrede ble engasjert av boligselgeren i forbindelse med salg av boligeiendommen.

Klager la først inn et bud på eiendommen på kr 6,1 mill. med akseptfrist den 2.10.24 og forbehold om finansiering. Siden banken trengte tid til å ordne finansieringsbeviset, ble akseptfristen satt til den 4.10.24 kl. 15.

Kvelden den 3.10.24 skal selger ha informert klager om at han ville akseptere et bud på kr 6,2 mill. Klager ba om å få se eiendommen en gang til, og dette ble ordnet. På vei hjem fra visningen, den 4.10.24 kl. 13.30, mottok klager en melding fra selger, som lurte på om klager ønsket å legge inn et bud på kr 6,2 mill. Klager skal ha følt et press på å ta en beslutning på så kort tid, men endte opp med å legge inn et bud på kr 6,2 mill. innen fristen. Selger aksepterte budet.

Etter budaksept følte klager seg usikker på kjøpet. Den 7.10.24 kontaktet klager sikrede for å høre om det var mulig å heve kjøpet. Sikrede informerte om at kjøpsavtalen var inngått, og at den var bindende. Ifølge klager sa sikrede at klager eventuelt måtte kontakte selger direkte for å finne en løsning. Foretaket har bestridt at klager ble instruert om dette. Ifølge foretaket sa sikrede at det ikke forelå noe hevingsgrunnlag, hvorpå klager svarte at de ikke ville gjøre noe mer med dette og kom til å overta boligen.

Den 10.10.24 var klager i kontakt med eieren av naboeiendommen for å høre om jaktrett som de to hadde snakket om tidligere. I møte med den samme naboen dagen etter, skal naboen ha informert om at eiendommen tidligere hadde vært et «narkoreir».

Sikrede hadde i sin tid bistått med salget av boligen til selger, men da ble boligen solgt som del av et dødsbo. Foretaket har forklart at sikrede ikke var kjent med historikken til boligen.

Tidligere på dagen den 11.10.24 hadde klager kontaktet selger for å høre om mulighetene for å heve kjøpet. Selger skal ha svart at de kunne sjekke mulighetene for dette. Senere – over telefon – informerte selger klager om at sikrede hadde sagt at den beste muligheten var å ringe nestemann på budlisten selv. Klager uttrykte et ønske om at sikrede heller gjorde dette, men selger skal ha svart at sikrede var skeptisk til dette.

Klager opplevde at de måtte ordne opp på egenhånd, og endte opp med å kontakte andre budgivere. Budgiverne skal ha gitt beskjed om at de ville kontakte klager dagen etter. Dagen etter kontaktet selger klager. Selger var sint fordi klager angivelig hadde skremt vekk budgivere.

Klager kontaktet en tredjepart for å bistå med å oppnå en omforent løsning med selger. Det ble etter hvert avtalt at kjøpet kunne heves mot at klager betalte 10 % av kjøpesummen som kompensasjon, dvs. kr 620 000.

Sikrede ble orientert om hevingsavtalen den 14.10.24 og bisto senere med å formalisere avtalen. Klientkonto ble stilt til disposisjon, og det ble avtalt at beløpet skulle betales til denne kontoen innen den 28.10.24. Overføringen ble utført innen fristen, og kjøpet ble hevet.

Klager fremsatte krav mot sikrede og foretaket. Det ble krevd erstatning for klagers tap på kr 620 000 i forbindelse med den inngåtte hevingsavtalen. Foretaket har bestridt at det foreligger ansvarsgrunnlag.

Klager har anført at sikrede har opptrådt erstatningsbetingende ved utførelsen av oppdraget sitt i 2024. Det ble vist til at sikrede opptrådte uaktsomt og i strid med profesjonsansvaret og god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3, både i forbindelse med budprosessen og etter kjøpet. Sikrede skulle ha informert om at boligen hadde vært et «narkoreir», og var fraværende under budprosessen. Klager ble derfor presset til å inngå kjøpsavtalen. Da klager angret på kjøpet, skulle sikrede tatt kontroll over prosessen med dekningsalget og informert klager om muligheten til å tilbakekalle budet etter re integra-regelen. Subsidiært måtte klager kunne gå ifra hevingsavtalen etter re integra-regelen.

Klager har fremsatt krav om erstatning på kr 620 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, subsidiært at klager må anses ubundet av kjøpsavtalen og hevingsavtalen.

Forsikringsforetaket har bestridt at sikrede har opptrådt erstatningsbetingende. Det at dialogen om budgivningen ble tatt mellom selgeren og klager, var noe de hadde valgt selv. Klager inngikk en bindende avtale med selger, noe sikrede ikke kunne lastes for. I telefonsamtalen mellom klager og sikrede etter kjøpet (den 7.10.24) ga klager uttrykk for at de kom til å ta over boligen. Sikrede hørte ikke noe mer fra klager, før sikrede den 14.10.24 fikk vite at klager og selger hadde inngått hevingsavtalen. Etter ønske fra partene bisto sikrede med å formalisere hevingsavtalen. Siden klager og selger ble enige om å heve kjøpet, var det heller ikke aktuelt å foreta noe dekningsvalg. Det er heller ikke riktig at sikrede instruerte klager om å finne en løsning med selger selv. Det sikrede informerte om, var at det forelå en bindende avtale som ikke kunne heves uten grunnlag. For øvrig var ikke sikrede kjent med påstanden om at boligen på et tidspunkt hadde vært et «narkoreir». Da sikrede i sin tid solgte eiendommen til selgeren, var eiendommen en del av et dødsbo, og historikken var ukjent.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering:

Saken gjelder klagers krav om erstatning for tap oppstått i forbindelse med heving av kjøpet, subsidiært at klager må anses ubundet av kjøpsavtalen og hevingsavtalen.

Innledningsvis vil sekretariatet presisere at det kun er forsikringsforetaket som kan klages inn til oss. Det faller utenfor vårt mandat å ta stilling til om klager eventuelt kan anses ubundet av avtalene om kjøp og heving etter re integra-regelen (analogisk anvendelse av avtl. § 39 andre punktum). Dette er avtaler som er inngått mellom klager og selgeren, og som sikrede ikke er part i. Hvis klager anser seg ubundet av disse avtalene, så må klager ta dette opp med selgeren.

Det vi derimot kan ta stilling til, er klagers krav om erstatning som følge av brudd på sikredes profesjonsansvar.

For at det kan oppstilles et rettslig erstatningsansvar må det foreligge ansvarsgrunnlag, økonomisk tap, og årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet.

Det ulovfestede profesjonsansvaret for meglere er blant annet omtalt i HR-2018-1234-A (avs. 41 forts.):

41) I Rt-1995-1350, som gjaldt ansvar for en eiendomsmegler, slo Høyesterett fast at det i utgangspunktet gjelder et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Samtidig ble det fremhevet at det er et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet.

(42) Ved avgjørelsen av om det foreligger uaktsomhet, vil et sentralt moment være om megleren har opptrådt i samsvar med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. 'God meglerskikk' er en rettslig standard som viser til bransjens egne normer, men som samtidig suppleres blant annet med krav som følger av lov eller forskrift eller av myndighetspraksis. Ikke ethvert brudd på bransjenormer gir grunnlag for ansvar, se blant annet Rt-2001-1702 og Rt-2003-696 som bygger på dette, og tilsvarende Bergsåker, Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk, 2010, side 249. Foreligger det brudd på lov eller forskrift, vil det være et vesentlig moment ved aktsomhetsvurderingen, men det må likevel foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfellet.

43) Grunnleggende krav til gjennomføring av budgivningen følger av eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd som fastsetter at '[o]ppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne'. Mer detaljerte krav til meglerens gjennomføring av budrunden følger av forskrift om eiendomsmegling § 6-3. I første ledd første punktum heter det:

'Oppdragstaker skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og avpasse tempoet i salgsarbeidet til et nivå hvor oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.'

44) Det gjelder således som et generelt krav at tempoet under budgivningen ikke skal være større enn at partene sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Sekretariatet oppfatter i likhet med foretaket at klager og selgeren hadde valgt – om enn ikke uttrykkelig – å ha en direkte dialog seg imellom om budgivningen. Selgeren ga et motbud på kr 6,2 mill. kvelden den 3.10.24, og klager informerte selgeren om at de ville svare innen akseptfristen de selv hadde satt tidligere, kl. 15.00 den 4.10.24. I den grad klager opplevde et press på å akseptere motbudet innen fristen de selv hadde angitt direkte overfor selgeren, kan ikke sikrede lastes for dette. Vi er ikke enige i anførselen om at sikrede kan bebreides for omstendighetene rundt budprosessen.

Sekretariatet kan heller ikke se at sikrede kan lastes for sin manglende kunnskap om at boligen angivelig tidligere hadde vært et 'narkoreir'. Dette var ikke en omstendighet som sikrede kjente eller måtte ha kjent til. Sikrede hadde i sin tid bistått ved salget av boligen til selgeren, men da ble boligen solgt som en del av et dødsbo. Historikken til boligen var altså i stor grad ukjent.

Når det gjelder omstendighetene etter salget, legger vi til grunn som ubestridt at klager kontaktet sikrede den 7.10.24. Sekretariatet kan vanskelig ettergå det eksakte innholdet i telefonsamtalen, men vi oppfatter at klager uttrykte usikkerhet rundt kjøpet og ba om råd i den forbindelse, hvorpå sikrede svarte at kjøpsavtalen i utgangspunktet var bindende, og at den ikke kunne heves uten grunnlag. Vi oppfatter at klager, til tross for denne usikkerheten, ga uttrykk for at de ville gjennomføre overtakelsen. Klager har selv forklart at de ønsket å områ seg litt før de eventuelt kontaktet selger. Foretaket har ellers bestridt at klager ble instruert om å finne en løsning med selgeren selv.

Etter hva vi forstår, hørte ikke sikrede noe mer om dette før den 14.10.24. Da mottok sikrede en e-post om at klager og selgeren hadde blitt enige om å heve kjøpet mot at selgeren mottok et vederlag på 10 % av salgssummen, altså kr 620 000. Dette var altså en bindende avtale som klager og selgeren hadde inngått på egenhånd, uten at sikrede hadde kunnskap om avtalen, forhandlingene eller de nærmere omstendighetene rundt forhandlingene, herunder presset klager opplevde fra selgeren. Sikrede formaliserte hevingsavtalen etter instruks fra partene.

Kravet om erstatning fører derfor ikke frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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