

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1218

2.12.2025

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Eiendomsmegleroppdrag – uaktsomhet?

Klager inngikk i mai 2023 oppdragsavtale om salg av egen bolig, og kjøpte kort tid etter en ny tomannsbolig formidlet av samme meglerforetak. I forbindelse med kjøpet ble det avtalt at selgeren av tomannsboligen skulle kjøpe klagers leilighet dersom den ikke ble solgt innen fire måneder. Da forpliktelsen inntrådte, viste det seg at vedkommende manglet finansiering, og boligen ble senere solgt til lavere pris. Saken ble først behandlet i Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester, som reduserte meglers vederlag, men ikke tilkjente erstatning. Klager fremmet deretter krav under ansvarsforsikringen, som ble avslått av foretaket. Klager anførte at megleren opptrådte i strid med god meglerskikk ved å ikke undersøke kjøperens finansieringsevne og ved å unnlate å informere om risikoen for mislighold. Han gjorde videre gjeldende at megleren hadde det faglige ansvaret for kontrakten, og at mangelen førte til et økonomisk tap på kr 245 000. Foretaket bestred ansvar og anførte at saken gjaldt forhold som allerede var behandlet av Reklamasjonsnemnda, og at vilkårene for erstatning uansett ikke var oppfylt. Det ble vist til at megleren ikke hadde opptrådt uaktsomt, at kontraktsklausulen ble avtalt mellom partene uten meglers styring, og at det ikke var dokumentert årsakssammenheng mellom meglers opptreden og det påståtte tapet. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 245 000

Saksfremstilling

Saken gjelder profesjonsansvar i forbindelse med eiendomsmegleroppdrag.

B (sikrede) har profesjonsansvarsforsikring hos foretaket som dekker sikredes rettslige erstatningsansvar.

Den 31.5.23 inngikk klager oppdragsavtale om salg av sin leilighet. I begynnelsen av juni kjøpte han en nyoppført del av en tomannsbolig som var formidlet gjennom samme meglerforetak.

I forbindelse med kjøpet av tomannsboligen ble det inngått en avtale med selgeren om at han skulle kjøpe klagers bolig dersom den ikke ble solgt innen fire måneder. Da forpliktelsen inntrådte, viste det seg at vedkommende (kjøper av klagers bolig) ikke hadde finansiering til å gjennomføre handelen.

Klager har opplyst at megleren ikke hadde kontrollert selgerens finansieringsevne og heller ikke informert ham om risikoen for mislighold dersom finansiering ikke forelå. Boligen ble senere solgt til en lavere pris til en annen kjøper.

Saken ble behandlet i Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester. De traff avgjørelse 10.6.24. Nemnda vurderte begge megleroppdragene. For kjøpet av tomannsboligen kom flertallet til at det ikke forelå brudd på god meglerskikk. For salget av klagers bolig konkluderte nemnda

med at megleren hadde forsømt sin omsorgsplikt, og vederlaget ble redusert med kr 15 000. Nemnda fant imidlertid ikke grunnlag for erstatning.

Klager fremmet deretter krav mot foretaket under ansvarsforsikringen til meglerforetaket. Kravet gjaldt erstatning for økonomisk tap som følge av meglers håndtering av oppdragene. Foretaket avslo kravet under henvisning til at vilkårene for ansvar ikke var oppfylt.

Saken ble brakt inn for Finansklagenemnda 2.5.25.

Klager har anført at megleren opptrådte i strid med god meglerskikk ved å ikke ha kontrollert kjøperens finansieringsevne, og ved å unnlate å informere om risikoen for mislighold. Klager viser til at megleren både utformet og hadde det faglige ansvaret for kontrakten, og at klager ble gitt inntrykk av at avtalen med kjøperen var bindende. Da kjøperen senere ikke kunne oppfylle sin forpliktelse, måtte boligen selges til en lavere pris. Det førte til et dokumentert tap på kr 245 000 pluss renter. Klager anfører at megleren var kjent med kjøperens økonomiske situasjon, men unnlot å reagere. Etter klagers syn foreligger det brudd på meglers omsorgs- og opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven § 6-3, og de alminnelige vilkårene for erstatning er oppfylt. Klager mener videre at Reklamasjonsnemndas vurdering ikke er rettslig bindende for spørsmålet om erstatningsansvar, og at foretakets avvisning derfor bygger på en uriktig vurdering.

Foretaket har anført at saken bør avvises, da den gjelder samme forhold som allerede er behandlet av Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester. Det vises til Finansklagenemndas vedtekter pkt. 1.3 og 4.1 bokstav c, og til hensynet mot dobbeltbehandling av samme spørsmål. Subsidiært bestrider foretaket at vilkårene for erstatning er oppfylt. Det anføres at megleren ikke har opptrådt uaktsomt, og at kontraktsklausulen mellom partene ble avtalt mellom kjøper og selger uten meglers styring. Megleren skal ha gjort partene oppmerksom på at han ikke kunne gå god for kjøperens finansiering, og eventuelle manglende undersøkelser kan uansett ikke anses som erstatningsbetingende. Foretaket anfører videre at det ikke foreligger dokumentasjon for at eiendommen ble solgt til lavere pris som følge av meglers handlinger.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under ansvarsforsikringen til eiendomsmegler.

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.

Saken reiser spørsmål om hva som faktisk ble sagt og gjort mellom megleren og klager i forbindelse med kontraktsinngåelsen, og meglerens undersøkelser av kjøperens finansiering. De sentrale omstendighetene beror i stor grad på muntlige forklaringer og partenes ulike beskrivelser av kommunikasjonen i forbindelse med kjøpet. Dokumentasjonen i saken gir ikke tilstrekkelig grunnlag til å klarlegge faktum.

Vurderingen av om megleren opptrådte uaktsomt, og om det foreligger årsakssammenheng mellom den påståtte forsømmelsen og klagerens økonomiske tap, vil i stor grad avhenge av bevis som vanskelig lar seg føre skriftlig. En forsvarlig vurdering av disse spørsmålene forutsetter muntlige forklaringer, slik at megleren og andre involverte kan redegjøre for forløpet og eventuelt konfronteres med motstridende opplysninger.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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