

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-147

13.2.2025

Fremtind Forsikring AS

Ansvar

Ansvar for eiendomsmegler – mangelfulle opplysninger om salgsobjekt? – emgll. §§ 6-3 og 6-7.

Klager inngikk avtale om kjøp av en eiendom 19.2.21. Avtalt overtakelsesdato var 10.5.21 og kjøpesummen var kr 1 800 000. Salget ble formidlet av sikrede eiendomsmegler. Etter overtakelse anførte klager at eiendommen var beheftet med mangler/begrensninger som sikrede eiendomsmegler unnlot å informere om. Eiendommen ble solgt videre av klager i august 2022. Salgssummen ved salget i august 2022 var kr 1 550 000. Klager fremsatte krav mot sikredes ansvarsforsikring for anført økonomisk tap beregnet til kr 727 934, tillagt forsinkelsesrente. Klager anførte at sikrede hadde opptrådt grovt uaktsomt da det etter klagers syn forelå grove brudd på lov om eiendomsmegling (emgl.) § 6-3 om god meglerskikk og § 6-7 om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt. Klager anførte også at sikrede hadde brutt hvitvaskingsloven. Foretaket avviste ansvar og anførte at det ikke var sannsynliggjort at det var utvist ansvarsbetingende uaktsomhet fra sikrede i forbindelse med salget. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 727 934 tillagt lovens forsinkelsesrente

Saksfremstilling

Saken gjelder klagers krav om erstatning under sikredes ansvarsforsikring i foretaket.

Fra vilkårene hitsettes:

3. Hva forsikringen omfatter

(...)

3.1 Formuesskade

Omfattes

Formuesskade påført oppdragsgiver eller tredjeperson når

- skaden er voldt under utøvelse av den virksomhet som er angitt i forsikringsbeviset og
- sikrede er ansvarlig etter gjeldende rett og
- skaden er konstatert i forsikringstiden.

(...)

Omfattes ikke

(...)

- erstatningsansvar for straffbare handlinger

(...)

Klager inngikk avtale om kjøp av en eiendom ved kjøpekontrakt den 19.2.21.

Sikrede forestod eiendomshandelen. Kjøpesum for eiendommen var kr 1 800 000. Ifølge klager var prisantydningen kr 2 190 000.

Forut for overtakelse anførte klager at kjøpet måtte heves da fullmakten som eiendommen ble solgt på bakgrunn av, fra klagers side ble anført å være ugyldig.

Etter overtakelse fastholdt klager kravet om heving og fremholdt at eiendommen var beheftet med mangler/begrensninger som megler unnlot å orientere om ved salget.

Klager reklamerte først ovenfor selger i e-post 8.7.21. Klager fremholdt at det var en rekke store mangler ved eiendommen. Blant annet var 200 m² av boligen ifølge klager ulovlig bygget. Videre la klager til grunn at over ti bygg og terrenginngrep i strandsonen ikke var godkjent av kommunen. Boligen var ikke godkjent som enebolig. Klager anførte også at sikrede unnlot å informere om et kloakkrør som stoppet i fjæra og hvor kloakk rant ut rett ved flytebrygga og badeplass.

Klager anførte også at tilstandsrapporten som lå til grunn for salget, i realiteten var fra 19.12.17, og at datoene på denne ble endret til 5.8.20 på tross av at rapporten var skrevet ut fra befaring gjennomført 19.12.17. Kun tre ting ble ifølge klager sjekket 5.8.20. Et oppstått nedsig på garasjetak/stuegulv ble ikke kontrollert.

Som følge av at eiendommen ikke var slik klager forventet, ble denne solgt videre i 2022. Salgssummen ved salget i august 2022 var kr 1 550 000.

Klager fremmet krav under sikredes ansvarsforsikring i foretaket 31.5.22. Kravet ble fra foretakets side avvist i e-post 1.6.22.

Klager anfører i det vesentlige at sikrede har opptrådt ansvarsbetingende uaktsomt i forbindelse med salget av eiendommen. Krav i saken anses å være forankret i arbeidsgiveransvaret, jf. skadeserstatningsloven (skl. § 2-1). Anført tap oppstått i forbindelse med klagers videresalg av eiendommen, kreves etter dette erstattet over sikredes ansvarsforsikring i foretaket.

Klager anfører at sikrede har brutt markedsføringsloven § 7. Videre anfører klager at det foreligger en rekke feil og mangler i tilstandsrapporten. Sikrede pliktet å informere om lovbrudd og lovlighetsmangler på den aktuelle eiendom. Det er uaktsomt av sikrede å ikke undersøke slike forhold nærmere.

Klager anfører at fullmakten fra selger av eiendommen i 2021 er ugyldig.

Klager anfører at det er ulovlige bygninger på eiendommen (i strandsonen). Videre er bærevegg som er erstattet med bærebjelke i garasje ikke omsøkt til kommunen, og derfor er hele tilbygget på brutto 200 kvadrat ikke godkjent.

Videre anfører klager at eiendommen var full av avfall/søppel som var gravd ned, klager anfører i denne sammenheng at sikrede var kjent med dette, og følgelig at det er ansvarsbetingende for sikrede at det ikke ble informert om forholdet.

Klager anfører at ansvarsrett som ble gitt ifm. byggearbeider på eiendommen i 1993, kun gjaldt snekkerarbeid. Det er ikke gitt ansvarsrett for grunnarbeidet, grunnmur, prosjektering, betongarbeid og bærekonstruksjon i etasjeskillere. Huset på eiendommen hadde svært alvorlige skader i bærekonstruksjonen. Klager anfører videre at det verken er søkt eller innvilget tillatelse til kloakkutslipp fra eiendommen. Kommunen har innvilget byggesøknaden på tross av at kravet om kloakkrør med utløp minst to meter under fjæra sjø, ikke er innfridd. Sikrede har opptrådt uaktsomt ved ikke å undersøke og opplyse om disse forhold.

Sikrede anføres å ha vært uaktsom på grunn av grove brudd på lov om eiendomsmegling (emgl.) § 6-3 om god meglerskikk og emgl. § 6-7 om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt.

Klager anfører at informasjonen som fremkommer i salgsprospektet på eiendommen, medfører at det foreligger grove brudd markedsføringsloven og eiendomsmeglerloven.

Klager anfører videre at sikrede har brutt hvitvaskingsloven.

Klager anfører at tapet i saken utgjør kr 727 934, tillagt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har i det vesentlige anført at det ikke er sannsynliggjort at sikrede har opptrådt ansvarsbetingende uaktsomt.

Foretaket anfører at det ikke er fremlagt dokumentasjon for at fullmakten fra selger av eiendommen i 2021 er ugyldig.

For så vidt gjelder anførsel om at tilstandsrapporten er ugyldig og har alvorlige mangler, så avviser foretaket at dette er sannsynliggjort. I alle tilfelle anfører foretaket at sikrede ikke svarer for eventuelle uaktsomme handlinger hos takstforetaket.

Foretaket bemerker at den aktuelle eiendommen har bebyggelse fra 1850, med påbygg fra 1993. Bygningsmassen har i stor grad blitt klassifisert med tilstandsgrad to og tre. Det innebærer, etter foretakets syn, risiko for at et stort vedlikeholdsbehov straks kan oppstå.

Foretaket anfører at det ikke er sannsynliggjort at sikrede ikke har undersøkt tinglyste dokumenter. Det er etter foretakets syn heller ikke sannsynliggjort hva slags følger dette evt. skal ha medført.

Foretaket finner det heller ikke sannsynliggjort at sikrede besatt kunnskap om at taket i garasjen var skjevt, og at han på befaring har opplyst at dette var farlig. Foretaket anfører videre at, når det gjelder forholdet rundt altan, pipe og kloakkrør, så foreligger det ikke dokumentasjon på at forholdene er ulovlige.

Det er etter foretakets syn ikke sannsynliggjort at hvitvaskingsloven er overtrådt. I alle tilfelle omfatter ikke ansvarsforsikringen ansvar for straffbare forhold, jf. vilkårenes kulepkt. 3 i pkt. 3.1.

Foretaket bestrider videre at det i tilstrekkelig grad er sannsynliggjort et økonomisk tap av den størrelsesorden som kreves erstattet i saken.

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) 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 bevisspørsmål", jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Saken reiser en rekke bevissspørsmål av betydning både for spørsmål om ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap. Klager anfører at sikrede har brutt markedsføringsloven, og at det er en rekke forhold ved eiendommen som sikrede burde undersøkt og opplyst om. Salgsprospektet som sikrede har utarbeidet inneholder ulovligheter ved at sentrale opplysninger er utelatt.

Foretaket og sikrede har avvist at det foreligger brudd på markedsføringsloven. Det er videre fastholdt at sikrede har oppfylt sin undersøkelses- og opplysningsplikt. Sikrede viser blant annet til at det ble inntatt opplysninger om manglende brukstillatelse og ferdigattest i salgsoppgaven. I tillegg ble det opplyst om at det ikke hadde vært mulig å kontrollere bruken av eiendommen forut for salget, opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Nemnda finner det vanskelig å ta stilling til disse anførslene på bakgrunn av skriftlig saksbehandling. De bevismessige utfordringene forsterkes ved at de aktuelle ansvarsbetingende forholdene inntraff for mer enn 3 ½ år siden. Nemnda mener derfor spørsmålene bør belyses med muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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