

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-316

23.3.2026

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Megleransvar – mangelfull informasjon om risikoen ved å godta kontantbetaling – økonomisk tap?

Sikrede (eiendomsmegler) bistod klager med salg av en bolig i 2022. Prisantydning var kr 12 950 000 inkludert garasje plass. Det var to budgivere under budrunden. A la inn et bud på kr 12 959 000. Det andre budet var på kr 9 500 000. Klager godtok A's bud. A ville betale for boligen kontant. Sikrede og klager er uenige om sikrede informerte om risikoen ved å godta A's bud. Etter at kjøpekontrakten var signert, ble det klart at A ikke kom til å betale. Klager spurte sikrede om hvordan han skulle gå frem videre. Sikrede svarte at han skulle avklare med juridisk, og at de måtte varsle mislighold så fort som mulig. Videre skrev sikrede at dersom boligen skulle legges ut på nytt, så måtte de ha A's samtykke. Sikrede varslet så A om mislighold, og at deknings salg ville iverksettes. Boligen ble lagt ut for salg høsten 2023. Prisen måtte settes ned flere ganger. Leiligheten ble solgt til ny eier i november 2023 for kr 10 800 000 uten parkeringsplass. Parkeringsplassen ble solgt separat til kr 975 000. Klager fremsatte så et erstatningskrav mot A. Forliksrådet avsa fraværdsdom i klagers favør. Deretter fremmet klager et erstatningskrav mot megler. Han anførte at megler hadde påført ham et tap på kr 1 624 886 ved å ikke informere om risikoen ved A's bud. I tillegg mente klager at sikrede hadde informert for dårlig om hans rettigheter ved deknings salg, og at dette kunne ha medført tap av kravet mot A. Foretaket avsto ansvar. Det ble vist til et internt notat fra meglerforetaket, hvor det fremkom at sikrede hadde informert om risikoen ved A's bud før budaksept. Videre avviste foretaket at klager hadde sannsynliggjort et økonomisk tap. Klager avviste imidlertid at han hadde mottatt informasjonen som fremgikk av notatet, og han anførte at SMS-er sendt dagen etter budaksept underbygget hans forklaring. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under meglers ansvarsforsikring.

Sikrede har tegnet en forsikring med følgende vilkår:

4 Hva som inngår i forsikringen

Forsikringen omfatter sikredes rettslige erstatningsansvar for skade som er voldt under utøvelse av eiendomsmeulingsvirksomhet i henhold til lov av 29. juni 2007 om eiendomsmegling.

Sikrede bistod klager ved salg av hans leilighet. Leiligheten ble lagt ut med en prisantydning på kr 2 950 inkludert garasje plass. Det ble avholdt budrunde den 16.11.22. Det var to budgivere i budrunden. A la inn et bud på kr 12 959 000. Det andre budet var på kr 9 500 000. Som det fremgår av anførselene, er klager og sikrede uenige om hva som ble formidlet angående A's bud under budrunden. I meglers interne system ble det loggført følgende kl. 15:32 den 16.11.22:

Ref. bud på kr. 12.950.000,-,

Selger er informert om at pengene kommer fra utenlands virksomhet og at megler ikke kan bekrefte finansiering. Megler kan ikke gå god for budgiver. Selger er informert om risikoen en aksept av dette budet

innebærer og at det kan bli til at vi må selge leiligheten på nytt i ettertid av avtalt overtagelse dersom budgiver ikke kan gjøre opp leiligheten. Det kan også være at budgiver ikke har en krone og av den grunn være bortkastet å gjennomføre dekningsalg.

Megler har advart selger mot risikoen ved å akseptere dette budet.

Selger har fått budgivers navn og fått anledning til å sjekke dette opp mot google, facebook osv.

Klager aksepterte A's bud kl. 15.59 den 16.11.22.

Dagen etter budaksept kommuniserte megler og selger på SMS. Megler skrev følgende:

Hei [klager]

Se SMS fra kjøper:

God morgen! Beklager, det tok evigheter før fikk lader. Det kommer fra bedrift, men hovedsakelig fra begge. Men selvfølgelig, det skal jeg fikse når eiendommen skal gjøres opp. Fikk epost i går om bud bekreftelse fra dere, ser fram til videre samarbeid og overtakelsen neste år.

Megler kommenterte at han hadde spurt om pengene kom fra bedrift og foreldre.

Deretter spurte klager «hva tenker du om det nå». Megler svarte at «virker jo legit». Klager svarte så at «[j]a, jeg tenker at det ikke er noen videre grunn til bekymring nå». Megler sa seg enig i det.

Partene signerte så kjøpekontrakten den 25.11.22. Da det nærmet seg overtagelse, ble det tydelig at A ikke hadde tenkt til å betale kjøpesummen i henhold til kontrakten.

Den 14.6.23 skrev megler at A hadde endret finansieringsplanen og nå stod i kø hos banken. Da A ikke svarte på videre henvendelser, skrev sikrede den 24.6.23 at han skulle avklare med juridisk hvordan de skulle gå videre med saken.

Etter en rekke forsøk på å få tilbakemelding fra kjøper, skrev klager til sikrede den 3.7.23 «skummelt». Sikrede svarte «Ja, virker shady. Men la oss se».

Sikrede skrev så den 20.7.23 at han måtte prøve å få kjøper til å godkjenne tidligere iverksetting av dekningsalg. Videre opplyste megler at han hadde «sjekket med fag og vi må varsle mislighold og si at vi setter i gang dekningsalg så fort vi har lov, dersom pengene ikke er inne til avtalt tid». Sikrede foreslo så at leiligheten skulle legges ut for salg på nytt, men opplyste om at det krevde samtykke fra kjøper. Klager spurte om hvilke rettigheter han hadde ved dekningsalg og hvordan han skulle gå frem.

Deretter sendte sikrede en e-post til kjøper den 31.7.23, hvor det ble informert om at dekningsalg ville bli iverksatt, og at selger ville iverksette rettslige skritt for å få tilbake kostnader og tap. Klager har påpekt at det ikke stod noe om heving i e-posten. Vedlagt i e-posten var også et brev. I brevet stod det at selger kan erklære heving og kreve erstatning. Avslutningsvis i brevet ble kjøper oppfordret til å betale kjøpesum, omkostninger og forsinkelsesrenter. Etter dette var det ikke noe mer korrespondanse mellom sikrede og kjøper.

Leiligheten ble lagt ut for salg i august 2023. Prisen måtte settes ned flere ganger, og det ble avholdt flere visninger. Leiligheten ble solgt til ny eier i november 2023 for kr 10 800 000 uten parkeringsplass. Parkeringsplassen ble solgt separat til kr 975 000.

Klager fremsatte så et erstatningskrav mot kjøper og megler. Kravet var på kr 1 624 886.

Sikrede avviste erstatningskravet og anførte at klager hadde akseptert budet til tross for sterk fraråding fra megler. Det ble vist til meglers interne notat fra 16.11.22.

Klager klaget inn A til forliksrådet, som avsa fraværdsdom i klagers favør. Etter det opplyste er det usannsynlig at A har betalingsevne.

Klager har i det vesentlige anført at sikrede er erstatningsansvarlig for tap påført ved at megler ikke informerte om risiko knyttet til A's bud. Sikrede sa at kontantoppgjør skjer stadig vekk uten problemer, og megler sa at han ville ha akseptert budet om han var i klagers situasjon. SMS-ene sendt dagen etter budaksept underbygger dette. Det avvises at meglers interne notat kan vektlegges. Dersom notatet faktisk ble skrevet like før budaksept, er det påfallende at det ikke ble oversendt til klager. Som profesjonell er megler ansvarlig for å sikre notoritet om at det faktisk er gitt slike advarsler.

Videre anfører klager at megler også opptrådte i strid med god meglerskikk i forbindelse med dekningssalg, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3. Megler utsatte klager for en betydelig risiko ved å ikke opplyse om at kjøpet kunne heves. Videre informerte megler uriktig om at dekningssalg forutsatte samtykke fra kjøper. Det ble heller ikke informert om reklamasjonsfrister for erstatningskravet, jf. avhl. § 5-7 annet ledd. Klager kunne ha tapt kravet mot A fordi det var fremsatt for sent. Det kan ikke utelukkes at A vil fremsette en anførsel om for sen heving på et senere tidspunkt.

Angående tapet, anfører klager at han ikke hadde noen plikt til å godta budet på kr 9 500 000 dersom han avviste A's bud. Antall budgivere kan uansett ikke fritta megler fra plikten til å undersøke finansieringsevne og gi adekvat informasjon om risikoen. Videre anfører klager at han er påført tap i form av eierkostnader, finansieringskostnader, salgsomkostninger osv.

I forbindelse med nemndsbehandlingen anfører klager at saken er godt egnet for skriftlig saksbehandling.

Forsikringsforetaket har i det vesentlige anført at sikrede ikke er erstatningsansvarlig. Når det gjelder ansvarsgrunnlaget, anfører foretaket at sikrede frarådet klager til å akseptere A's bud. Foretaket viser til det interne notatet fra meglers system datert den 16.11.22 kl. 15:32. Budet ble akseptert kl. 15:59. SMS-korrespondansen som klager har vist til er fra 17.11.22, altså etter budaksept, og har ikke betydning i relasjon til frarådingen.

Videre anfører foretaket at det ikke har betydning at krav mot A kunne ha gått tapt grunnet påståtte unnlatelser fra megler om å varsle om heving og ikke fremsette et erstatningskrav. Disse forholdene omfattes ikke av meglers oppgaver. Uansett har det ikke betydning for denne saken, da A's erstatningsansvar er fastsatt i en rettskraftig dom mot henne.

Foretaket viser også til at det kun var to budgivere ved salget til A. Den andre budgiveren la inn et bud på kr 9 500 000. Ved dekningssalg oppnådde klager kr 11 775 000 for leiligheten og garasjen. Dekningssalg ga altså en høyere salgssum enn budgiver nr. 2. Følgelig er det ikke dokumentert at salget til A påførte klager et tap.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for krav fremsatt 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 punkt 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.

Klager anfører at sikrede utviste uaktsomhet ved ikke å informere om risikoen ved å akseptere A's bud før budaksept. Mye av kommunikasjonen under budgivningen ble gjort muntlig, og partene er

uenige om hva som ble sagt. Sikrede anfører at han sterkt frarådet klager å akseptere budet fordi finansieringen var usikker, og viser til det interne notatet i meglers system, som er datert før budet ble akseptert. Klager bestrider at sikrede formidlet noe om risikoen ved å akseptere A's bud og anfører at sikrede opplyste at kontantoppgjør skjedde stadig vekk uten problemer. Klager mener at SMS-korrespondansen dagen etter budgivning underbygger at sikrede ikke informerte om risikoen ved budet. Nemnda har ikke grunnlag for å avgjøre hvilken forklaring som er riktig basert på skriftlig saksbehandling og mener derfor forsvarlig saksbehandling tilsier at saken opplyses bedre med muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Nemnda mener også det er uklart om klager er påført et økonomisk tap. Det er opplyst at det kun var to budgivere i budrunden med A, og det andre budet var på kr 9 500 000. Ved dekningsalget måtte prisantydning settes ned flere ganger, men klager endte opp med en totalpris for leiligheten og garasjen på kr 11 775 000. Nemnda er enig med klager i at han ikke hadde plikt til å godta det andre budet om han ikke aksepterte A's bud. Men slik saken er opplyst er det uklart om klager ville ha oppnådd en kjøpesum på kr 12 950 000 dersom han hadde avslått A's bud. Klager har bevisbyrden for at han er påført et økonomisk tap, og nemnda kan ikke se at dette er sannsynliggjort her.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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