

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-374

9.4.2026

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Megleransvar – næringseiendom – tvist om sikrede har utført et megleroppdrag – avvisning?

Klager kjøpte en næringseiendom fra et firma ved kjøpekontrakt datert 28.12.22.

To familiemedlemmer var hhv. styreleder og styremedlem i både firmaet som solgte eiendommen, og i firmaet som totalrenoverte eiendommen før salget i 2022. Den ene av disse to jobbet også til daglig som næringsmegler hos sikrede (eiendomsmeglingsforetaket). Den andre var klager i ferd med å innlede et forhold til. Etter kjøpet oppdaget klager en rekke feil og mangler ved eiendommen. Det ble klart at håndverkeren som hadde stått for totalrenoveringen var ufaglært. Klager mente at sikrede hadde utført et eiendomsmeglingsoppdrag og rettet krav om erstatning mot foretaket. Foretaket har bestridd kravet og bl.a. vist til at sikrede aldri hadde utført et eiendomsmeglingsoppdrag. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Klagers krav om dekning under forsikringsavtalen.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (kjøper) under sikredes (eiendomsmeglers) ansvarsforsikring etter kjøp av en næringseiendom.

I forsikringsvilkårene fremgikk følgende:

2. Hva forsikringen omfatter

2.1. Ansvar selskapet svarer for

Selskapet svarer for rettslig erstatningsansvar for formueskade som sikrede i egenskap av eiendomsmegler kan pådra seg overfor oppdragsgiver eller tredjemann, når erstatningskravet er fremsatt mot sikrede i forsikringstiden og pådratt ved utøvelse av eiendomsmegling eller ved annen virksomhet i samsvar med Eiendomsmeglingsforskriften § 5-1, første ledd. (...) Saken gjelder en næringseiendom på Østlandet. Eiendommen ble omtalt som totalrenoveret i 2022 og solgt til klager for kr 12,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.12.22.

Det fremgikk av kjøpekontrakten av selger av eiendommen var H AS.

Innhentede virksomhetsopplysninger viste at eiendomsmegler PG var styremedlem i firma H AS, samt styreleder i firmaet I AS, som hadde stått for totalrenoveringen i 2022.

Virksomhetsopplysningene viste også at JG – formentlig et familiemedlem av PG – var styreleder i H AS og styremedlem i I AS.

Klager mente at salget ble meglet av sikrede (næringsmeglingsfirma B.), og at de ansatte meglerne FS og PG hadde stått for markedsføring, verdivurdering, utarbeiding av kontrakt og gjennomføring av oppgjør mv.

Foretaket var uenig i klagers fremstilling av sakens faktum. Foretaket har bestridd at sikrede har utført noe megleroppdrag i forbindelse med salget. Det ble vist til en uttalelse fra daglig leder hos sikrede, som forklarte at JG hadde valgt å selge eiendommen på egenhånd.

Foretaket har også vist til at selger har bestridt at salget skjedde gjennom sikrede, og at det var en advokat som skulle håndtere oppgjøret.

Foretaket har forklart at sikrede har engasjert en advokat, som også har bestridt at sikrede har utført noe megleroppdrag. Advokaten har forklart at sikredes logo var benyttet i en usignert kladd av kjøpekontrakten, og at den endelige kjøpekontrakten ikke inneholdt spor av sikredes logo eller navn.

Til dette har klager bemerket at det var sikrede v/FS og PG som hadde kontaktet klager om eiendommen, gjennomført visning av eiendommen, presentert informasjon om eiendommens beskaffenhet, gjort markedsvurdering og satt prisantydning, leiemuligheter mv. med sikrede sin logo og underskrift, samt tatt kontakt for å enes om pris, utformet kontrakt også med logo fra sikrede, forestått kontraktsmøte og gjennomført oppgjør. Verdivurderingen av 23.10.22 ble utarbeidet av FS, og verdivurderingen var styrende for klagers budvilje.

Klager har også anført at sikrede har hatt manglende rutiner for å avdekke egensalg og vist til rundskriv 7/2015 fra Finanstilsynet.

Klager har etter overtakelsen funnet en rekke feil og mangler ved eiendommen og har bl.a. lagt frem to reklamasjonsrapporter. Klager har oppsummert kravet slik:

1. Lovlighet: (søknadsarbeid) - kr. 87 500 inkl. mva.
2. Drenering og kjeller - kr. 448 831,28 inkl. mva.
3. Kledning Alternativ 1 - kr. 781 640,11 inkl. mva.
4. Takkonstruksjon - kr. 213 423,75 inkl. mva.
5. Vinduer - kr. 140 070,38 inkl. mva.
6. Våtrom - kr. 889 525,81 inkl. mva.
7. Rigg og drift – kr. 398 290,86 inkl. mva.

Total kostnad for overnevnte tiltak er kr 2 959 282,19 inkl. mva. I tillegg kommer utgifter til juridisk og sakkyndig bistand per i dag dokumentert til kr. 274 020,-.

Kostnadsbildet støttes også av tidligere innsendte pristilbud og rapporter. Denne side nedjusterer kravet slik at det er i henhold til rapporten og pristilbudene innhentet av (H). Det totale kravet utgjør derfor kr. 3 233 302,-.

Klager har vist til at selger har erkjent at Z i firmaet I AS – som sto for totaloppussingen i 2022 – manglet formell byggteknisk kompetanse.

Foretaket har forklart at selger skal ha tilbudt seg både retting og å kjøpe eiendommen tilbake fra klager.

Klager har anført at salgsopplysningene var gitt i «egenskap av eiendomsmegler», jf. forsikringsvilkårenes pkt. 2.1, og at foretaket derfor måtte dekke et eventuelt ansvar. Det ble vist til verdivurderingen og til den skriftlige dokumentasjonen som ble presentert for klager, samt til øvrige omstendigheter i saken. Banken ga dessuten ut lån på bakgrunnen av den informasjonen som ble gitt av sikrede. Det var videre grunnlag for erstatningsansvar for foretaket.

Forsikringsforetaket har anført at sikrede aldri har påtatt seg noe megleroppdrag i denne saken. Dette var bekreftet av sikrede og av selger, og det fremgikk også tydelig av sakens dokumenter. Når sikrede aldri hadde utført noe megleroppdrag, kunne heller ikke foretaket holdes ansvarlig. Det var dessuten såpass grunnleggende uenigheter om sakens faktum at saken burde avvises fordi den ikke egnet seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d.

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) hvoretter 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.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Sekretariatet er av den klare oppfatning at en rent skriftlig saksbehandlingsform ikke vil være egnet til å belyse de bevissspørsmålene som denne konkrete saken reiser. Det er grunnleggende uenigheter om sakens faktum, herunder om sikrede (BNM) i det hele tatt har påtatt seg et megleroppdrag i forbindelse med salget. Det er sammenblandede roller og flere nære relasjoner i denne saken, og når det er helt grunnleggende uenighet om hvordan salgsprosessen har gått for seg, er det ikke mulig for oss å ta stilling til de spørsmålene saken reiser på en forsvarlig måte.

Vi viser igjen til FinKN 2023-696, hvor nemnda påpekte at *'denne typen tvister generelt ikke egner seg for avgjørelser i nemnd basert på skriftlige bevis, jf. FinKN 2012-194, 2022-960, 2017-707, 2018-464, 2022-929'*.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Johannes Straume (næringsrepresentant).