

Eiendomsmeglers solidaransvar med selger



I denne artikkelen gir vi en kort oversikt over boligkjøpers mulighet til å fremsette krav overfor eiendomsmegler, for det tilfellet at selger ikke kan gjøre opp for seg.

Ikke sjelden vil en boligkjøper være berettiget til prisavslag, erstatning eller tilbakebetaling av kjøpesummen i forbindelse med restitusjonsoppgjøret ved hevning. Vanligvis er dette kurant, i hvert fall etter at dom med dette resultat er rettskraftig avgjort. Men noen ganger opplever kjøperen at dommen ikke er verdt noe som helst, fordi selgeren ikke kan gjøre opp for seg.

Det oppstår i slike tilfeller spørsmål om det finnes noe sikkerhetsnett for kjøper som fanger opp denne form for urimelighet. I noen tilfeller vil en eierskifteforsikring nettopp gjøre dette, men slike situasjoner holdes utenfor her.

Dette fordi at eierskifteforsikringsselskapet normalt ville ha blitt gjort til saksøkt eller medsaksøkt i saken, dersom slik forsikring var tegnet og selskapet for øvrig heftet med ansvar. En annen grunn er selgere som har økonomiske problem, oftere unnlater å tegne slik forsikring.

Økende trend

Det er de siste 10 års trend med økende belåning av bolig som er årsaken til dette. I svært mange tilfeller er salgsboligen pantsatt over pipa, og kjøpesummen selger mottar dekker knapt nedbetalingen av pantelån og meglerhonorar.

I slike tilfeller blir kjøpers rett etter domstolens avgjørelse ofte illusorisk. Spørsmålet som melder seg er om andre kan kreves for pengene i stedet. I denne sammenheng er det først og fremst eiendomsmegler som vil bli utsatt for granskning.



Advokatens rolle

Den advokat som tar ut stevning i slike tilfeller bør nok også studeres noe, i hvert fall i forhold til eget salærkrav. Dersom advokaten forstod eller burde ha forstått at heller ikke en dom ville gitt kjøper pengene tilbake, skulle gjerne stevning aldri ha blitt inngitt. Advokaten bør i slike tilfeller i det minste sørge for å dokumentere at klienten er gjort oppmerksom på problemstillingen, slik at denne selv kan velge om saken skal fremmes med de kostnader som derved påløper.

Eiendomsmeglerens ansvar

Når det derimot gjelder eiendomsmegleren, blir spørsmålet om denne kan kreves for selve hovedstolen i pengekravet. Det er jo dette beløpet kjøperen ville fått om selgeren hadde vært søkegod.

Eiendomsmeglere har en oppdragsavtale med selger, og er i et kontraktsforhold med denne. Selv om kjøperen gir skriftlige bud til megler, samt skriver kontrakt med selger på dennes kontor, vil megler ikke stå i noe som helst kontraktsforhold til kjøper. Av denne grunn vil megler ikke kunne bli ansvarlig overfor kjøper i henhold til det såkalte kontraktsansvaret, slik tilfellet er mellom megler og selger. Det eneste ansvarsgrunnlaget som kan oppstilles mellom megler og kjøper, er derfor det såkalte ulovfestede profesjonsansvaret som gjelder for yrkesgruppen.

Selv om profesjonsansvaret er ulovfestet overfor kjøper, så er relevante deler av det lovfestet i Eiendomsmeglerloven. I denne loven er det nemlig nedfelt en omfattende mengde instruksjoner som gjelder for meglers håndtering av oppdraget. En betydelig del av disse instruksene er gitt for å sikre kjøpers interesser, og dersom noe av dem er brutt vil det lett kunne oppstå ansvar for megler.

Særlig viktige er instruksene om informering av kjøper med hensyn til salgsobjektet. Vi har tidligere skrevet en egen artikkel om dette temaet, og det som der står gjentas ikke her. Vi viser til det som står i den aktuelle artikkelen som også finnes på vår nettside.

Høyesteretts avgjørelser

Høyesterett har i flere saker behandlet problemstillingen, og det er på det rene at eiendomsmegler vil kunne risikere et solidaransvar. Således ble megler i en

avgjørelse inntatt i Rettstidende 2005 s. 870, ilagt solidaransvar med selger for betaling av prisavslag.

I en nylig avsagt avgjørelse behandlet Høyesterett spørsmålet om ansvaret også kunne strekkes så langt, at det også kunne omfatte et solidaransvar for tilbakebetalingskrav av kjøpesummen etter heving (HR-2011-235A). Høyesterett bestemte ved denne avgjørelsen på prinsipielt grunnlag at meglers ansvar ikke kunne strekkes så langt. Høyesterett uttalte følgende:

Jeg har forståelse for at kjøperne finner det byrdefullt å skulle stå for eventuelt salg av leilighetene, men skadelidte har i alminnelighet plikt til å begrense sitt tap. Plikten innebærer at verdien av leilighetene må trekkes fra i det beløpet kjøper eventuelt vil kunne kreve erstattet av megler. Det er ikke påvist rettskilder eller hensyn som skulle tilsi at tapsbegrensningsplikten kan fravikes. Jeg nevner at et slikt resultat ville ha konsekvenser for kontraktshjelperansvaret langt ut over megleransvaret ved bolighandel.

Hele kjøpesummen kan bare anses tapt dersom leilighetene ikke har omsetningsverdi. Ankemotpartene har ikke hevdet at leilighetene er verdiløse, og de ankende parter har dokumentert at boliger i borettslaget er blitt omsatt til priser som ligger noe under tidligere salgssummer.

Det ansvar kjøperen ved videresalg måtte få for eventuelle skjulte feil og mangler, kan dekkes ved at kjøper tegner en eierskifteforsikring. Kostnadene til dette vil også omfattes av meglers erstatningsansvar. Den økonomiske risikoen for kjøperne ved å måtte stå for eventuelt videresalg vil følgelig ikke være stor.

Kjøper må selge selv

Som det fremgår av uttalelsene så innebærer regelen at den uheldige kjøperen selv må ta arbeidet med å selge boligen videre til andre. Samtidig fremgår det at kjøperen i stedet kan kreve differansen mellom egen kjøpesum (hevningskravet) og salgssummen av megler. Det samme gjelder andre utgifter i forbindelse med erstatningssalget. En antar at dette også vil innbefatte utgifter til eiendomsmegler, men ikke egne utgifter i form av tapt arbeidsfortjeneste og lignende private forhold.

Det vil i alle saker der det er spørsmål om erstatningsansvar for megler, måtte foretas en konkret vurdering av både ansvarsgrunnlaget og hvilket tap som eventuelt kan kreves dekket. Dette er komplisert juss og det anbefales at den som vurderer å fremme slikt krav, konsulterer en advokat om saken.

