

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-047

8.2.2017

Protector Forsikring ASA

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Manglende innløsningsmulighet av festet tomt- foreldelse – reklamert i tide – fel. §§ 2, 3 og 10, fal. § 8-6 tredje ledd, avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punkt, 4-12 og 4-14.

Den aktuelle eiendommen, en fritidsbolig bygget i perioden 1990 til 1994 på festet tomt i Fredrikstad kommune, ble kjøpt for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert den 3.6.10. I salgsdokumentasjonen ble det opplyst om at det var mulighet for innløsning av tomten, samt at festekontrakten gikk ut i 2016. I slutten av 2014 tok kjøper kontakt med grunneier i forhold til ny tomtefesteavtale. Kjøper ønsket da å innløse tomten, men grunneier opplyste at det ikke var anledning til innløsning da det såkalte jordbruksunntaket i tomtefesteloven § 34 tredje ledd kom til anvendelse. Kjøper reklamerte til selskapet den 27.2.15 og anførte prinsipalt opplysningssvikt både fra selger og megler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Subsidiært ble det anført mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet anførte prinsipalt at forholdet var foreldet, jf. fel. §§ 2, 3 og 10, og at det uansett ikke var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet viste i den sammenheng til at kjøper ved flere tidligere anledninger hadde hatt kontakt med grunneier om innløsning og fått beskjed om at dette ikke var mulig. Nemnda kom til at saken måtte avvises ettersom bevisvurderingen ikke var egnet for skriftlig saksbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: skjønnsmessig prisavslag på kr 550.000, utgifter til advokat kr 98.125, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder Protectors forståelse av fel. §§ 2, 3 og 10, 8-6 tredje ledd, samt avhl. §§ 4-19 første og tredje ledd, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punkt.

Den aktuelle eiendommen, en fritidsbolig bygget i perioden 1990 til 1994 på festet tomt i Fredrikstad kommune, ble markedsført som en pen hytte med en flott beliggenhet ved stranden. Prisantydning var kr 5,4 mill.

I prospektet ble det opplyst at tomten var festet. Festekontrakten gjaldt frem til 1.1.16 med rett til fornyelse. Festeavgiften var kr 4.500 pr. år og at denne skulle reguleres i 2016. Det ble videre opplyst om at det var trådt i kraft en ny tomtefestelov som gav grunneier en endret adgang til regulering av festeavgift.

I egenerklæringen datert den 6.5.10 opplyste selger at det var mulighet for innløsning av tomten.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport med verdivurderingen. Tomteverdien ble anslått til kr 3,5 mill.

I forbindelse med salget ble grunneier R kontaktet. Tilbakemeldingen fra R var datert den 6.5.10. R opplyste at kontrakten utløp 1.1.16 og at det ikke var rett til fornyelse. Samtidig ble det opplyst at ny kontrakt måtte forhandles.

I henhold til opplysninger i den mottatte dokumentasjonen skulle grunneier ha fremsatt et tilbud om innløsning av festetomten på kr 1 mill. den 18.5.10.

Vedlagt salgsdokumentasjon fulgte et brev fra advokat J datert den 20.5.10. Megler S, som håndterte salget, hadde kontaktet advokatfirmaet for en vurdering knyttet til festeforholdet. Det fremgikk at fester av den aktuelle tomten kunne kreve festeforholdet forlenget på samme vilkår som før, eller alternativt kreve tomten innløst.

Kjøpers bud på kr 5,95 mill. ble akseptert den 3.6.10. Det var samme dag som kontrakten ble datert. I henhold til kontrakten ble eiendommen solgt som den var. Overtagelse fant sted den 20.6.10.

J tilskrev grunneier R på nytt den 9.6.10. Det fremgikk av brevet at R skulle ha sendt en e-post den 1.6.10, men da sekretariatet ikke har mottatt kopi av denne e-post, er sekretariatet noe usikker på om denne ble stilet til megler og/eller advokaten. I e-posten skulle R ha påberopt seg at det såkalte jordbruksunntaket, jf. festeloven § 34 tredje ledd, kom til anvendelse. J ba derfor R om å dokumentere at betingelsene for unntaket var oppfylt. J opplyste avslutningsvis at Rs innløsningstilbud på kr 1 mill. ikke ble akseptert av hennes klienter.

R tilskrev J den 14.6.10 og viste til at han hadde registrert at engangstilbudet om innløsning ikke var av interesse. Når det gjaldt hvorvidt betingelsene for jordbruksunntaket var oppfylt, viste R til at informasjon i forhold til dette kunne innhentes på Landbrukskontoret.

Kjøper tilskrev grunneier R den 30.12.14 ettersom kjøper ikke hadde hørt noe fra grunneieren i forhold til fornyelse. Fra brevet hitsettes:

Jeg har diskutert festekontrakten med deg ved et par anledninger tidligere og eventuelle bud om kjøp fra vår side, men du har samtidig hevdet muntlig at vi ikke har noen rettigheter til innløsning av tomten - noe vi nå ved lesning av lovens ordlyd rettslig sett sterkt betviler.

Det ble avholdt et møte mellom kjøper og R den 13.2.15.

Kjøper reklamerte den 27.2.15 både til selger og selskapet.

Selskapet sendte varsel om foreldelse etter fal. § 8-6 den 9.3.15.

Selger opplyste å være ukjent med at grunneier påberopte seg jordbruksunntaket.

Kjøper innhentet dokumentasjon på at Rs eiendom var på over 100 dekar, hadde minimum 20 dekar fulldyrket mark, samt at inntektene fra festetomter oversteg kr 15.000, noe som utgjorde minst 5 % av driftsresultatet på eiendommen. Vilåårene for jordbruksunntaket etter tomtefesteforskriften § 4 var dermed oppfylt.

Megler T uttalte at eiendommen trolig hadde samme verdi i 2010 både med og uten innløsningsrett, men at markedet i 2015 trolig ville gitt noe mer for eiendommen med innløsningsrett.

Megler A uttalte at manglende innløsningsrett ville ha virket prisdempende i en budrunde og at det ville vært vanskelig å oppnå en pris høyere en prisantydning.

Kjøper brakte saken inn for sekretariatet for Finansklagenemnda ved klage datert den 4.11.15.

Kjøper anførte prinsipalt mangel etter avhl. § 3-8 da festetomten ikke kunne innløses som følge av jordbruksunntaket, jf. festeloven § 34 tredje ledd.

Subsidiært anførte kjøper mangel etter avhl. § 3-7 ettersom megler ikke hadde videreformidlet informasjon om at jordbruksunntaket kom til anvendelse i forhold til innløsningen av festetomten.

Atter subsidiært anførte kjøper mangel etter avhl. § 3-9 andre punkt.

I forhold til foreldelse anførte kjøper at han hadde krav på tilleggsfrist etter fel. § 10.

Kjøper bestred at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper krevde et skjønnsmessig prisavslag på kr 550.000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, samt erstatning for utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente.

Selskapet anførte prinsippalt at kjøpers krav var foreldet, jf. fel. §§ 2 og 3.

Selskapet anførte subsidiært at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet bestred at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse da selger ikke hadde opptrådt grovt uaktsomt.

Selskapet erkjente at det ble gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, om rett til innløsning i salgsdokumentasjonen, men at dette ikke hadde virket inn på den inngåtte avtalen da kjøper ikke hadde lidt et økonomisk tap.

I forhold til avhl. § 3-7 så anførte selskapet at det ikke var kjent på avtaletidspunktet at grunneieren påberopte seg jordbruksunntaket i forhold til innløsning av tomten.

I forhold til avhl. § 3-9 andre punkt anførte selskapet at det ikke forelå et kvalitativt avvik fra forventbar stand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda ser det slik at dokumentasjonen i saken ikke er tilstrekkelig til at nemnda kan avgi uttalelse om sakens realitet. Kjøpekontrakten viser til flere vedlegg som ikke er blant sakens dokumenter. Det fremgår også at det er andre dokumenter, herunder en e-post av 1.7.10, som kan være av interesse, men som ikke er lagt frem i saken. Videre er det vist til muntlig kontakt mellom grunneieren og kjøperen, uten at tidspunkt for eller innhold i slik kontakt er godt belyst for nemnda. Mangelen på fullstendig dokumentasjon gjør det vanskelig for nemnda å ha en begrunnet mening om bl. a. reklamasjon og foreldelse.

Det følger av saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda punkt 5 femte ledd at en sak kan avvises fra behandling bl. a. dersom den vanskelig lar seg behandle uten en bevisvurdering som er uegnet for nemnda, eller dersom den ikke egner seg for nemndas skriftlige behandlingsform. Slik bevissituasjonen er i saken, finner nemnda at den må avvises i medhold av denne bestemmelsen.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Claus Listerud, Ole Smedsrud, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.