

Finansklagenemnda Bank

Uttalelse FinKN-2017-082

23.02.2017

Danske Bank

Generelle spørsmål

Manglende informasjon om dokumentavgift ved råd om å tinglyse eiendomsoverdragelse mellom samboere

Etter anbefaling fra banken, tinglyste klager og hans samboer overdragelse av en ideell andel av klagers leilighet til samboeren. For tinglysingen påløp dokumentavgift på kr 27.325, noe de ikke var klar over og som banken heller ikke informerte om. Nemnda vurderer det slik at bankens råd om tinglysing burde ha vært supplert med en opplysning om kostnaden. Banken kunne ikke gå ut fra at avgiftsplikten ved overdragelse mellom samboere var kjent for klager. Ut fra de konkrete omstendighetene legger nemnda til grunn at paret ville ha valgt å unnlate tinglysing dersom banken hadde opplyst om dokumentavgiften. Banken må erstatte kostnaden til dokumentavgift.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om hvorvidt banken har opptrådt ansvarsbetingende ved sin rådgivning til klager, og i så fall om han har krav på kompensasjon fra banken.

Klager og hans samboer var i juni 2016 i møte i banken. Tema for møtet var blant annet lån til samboeren til kjøp av en ideell andel av klagers leilighet. Paret ble av banken anbefalt å tinglyse overdragelsen av andelen til henne. For tinglysingen påløp dokumentavgift på kr 27.325.

Partene er enig om at banken ikke informerte om at det ville påløpe dokumentavgift for tinglysingen.

Klager opplyser at han og samboeren ikke var kjent med at det ville påløpe dokumentavgift. Han anfører at banken har opptrådt ansvarsbetingende ved ikke å opplyse om denne kostnaden da banken anbefalte tinglysing av overdragelsen. Dersom de hadde kjent til kostnaden, hadde de ikke tinglyst overdragelsen på det daværende tidspunkt.

Det var banken som av eget tiltak anbefalte tinglysing av overdragelsen til samboeren. Anbefalingen kom ikke som en følge av spørsmål fra klager og samboerens side. Denne forståelsen underbygges av bankens referat etter møtet og bankens opplysning om at banken generelt tilrår tinglysing. I forbindelse med anbefalingen viste banken til hvilket skjema som skulle fylles ut. Samboerne hadde ikke noen foranledning til å reise spørsmål om eventuelle kostnader.

Bankens rådgiver var ikke kjent med at det ville påløpe dokumentavgift da hun rådet samboerne til å tinglyse overdragelsen, noe som er en alvorlig svikt i bankens rådgivningsfunksjon.

Overdragelse av eiendom mellom samboere er ikke sammenlignbart med et ordinært salg til 3. mann, hvilket også reflekteres i at tinglysing av overdragelse til ektefelle ikke koster noe. Ved overdragelse til utenforstående blir man dessuten informert om at dokumentavgift vil påløpe i tillegg til kjøpesummen.

Klager krever at banken dekker dokumentavgiften.

Danske Bank bestrider å ha opptrådt ansvarsbetingende.

Det må anses å være allment kjent at det normalt påløper dokumentavgift ved erverv av fast eiendom. Bankens medarbeidere hadde ingen foranledning til å ta opp spørsmålet om dokumentavgift i møtet, og det var heller ikke nødvendig for banken å opplyse spesielt om dette da den anbefalte tinglysing av overdragelsen. Dersom dokumentavgiften hadde vært viktig for paret, burde de tatt opp temaet i møtet.

Anbefalingen om å tinglyse overdragelsen ble gitt som svar på spørsmål fra paret. De ble henvist til Statens Kartverks hjemmeside, hvor man enkelt finner informasjon om tinglysing og dokumentavgift.

Klager er jurist av utdannelse, og han har tidligere kjøpt den leiligheten hans samboer nå har kjøpt en andel av. Han må derfor ha vært forberedt på at det ville påløpe kostnader ved tinglysingen.

Banken erkjenner at tinglysing av overdragelsen er uten betydning i forholdet mellom samboerne. Tinglysing er imidlertid nødvendig for å beskytte henne mot hans kreditorer. Banken viser til Høyesteretts ankeutvalgs avgjørelse i Rt. 2010 side 46.

Finansklagenemnda Banks begrunnelse

Det er enighet om at banken anbefalte tinglysning, men det er ikke enighet om hvorvidt denne anbefalingen ble gitt på bankens eget initiativ eller om den var svar på et spørsmål fra samboerparet. Svaret på dette kan ha betydning for vurderingen av ansvarsspørsmålet, men er ikke nødvendigvis avgjørende. Bankens referat fra det aktuelle møtet har en formulering som kan tyde på at rådgiveren anbefalte tinglysning på eget initiativ. Selv om omstendighetene ikke er helt klare, mener nemnda, under en viss tvil, at bankens råd om tinglysning uansett burde ha vært supplert med en opplysning om kostnaden ved dette. Dokumentavgift utgjør et betydelig beløp, og kjennskap til at avgift ville påløpe kunne være avgjørende for om samboerparet ville tinglyse overdragelsen av en ideell halvpart fra den ene til den andre. Bankens rådgiver kunne etter nemndas oppfatning ikke gå ut fra at avgiftsplikten var kjent for klageren. Reglene om dokumentavgift er ikke uten videre opplagte. Det er ikke dokumentavgift ved overdragelse mellom ektefeller, men derimot ved overdragelse mellom samboere. At klageren er utdannet jurist, begrenser ikke bankens plikt til rådgivning i et tilfelle som dette. Rådgiveren kunne ikke regne med at klageren som jurist hadde bedre kjennskap enn andre til enkeltheter i regelverket om dokumentavgift. Heller ikke kunne rådgiveren oppfatte manglende spørsmål om dette som et tegn på at samboerparet var kjent med at dokumentavgift ville påløpe.

Nemnda ser det slik at bankens rådgiver burde ha opplyst samboerparet om den dokumentavgiften som ville påløpe ved tinglysning. Bankens generelle henvisning til Kartverkets hjemmeside kan ikke tre i stedet for en uttrykkelig opplysning om dokumentavgiften.

Nemnda kan ikke ta standpunkt til klagerens anførsel om at bankens rådgiver sannsynligvis ikke visste at tinglysning av overdragelse av ideell andel mellom samboere utløser dokumentavgift. Nemnda vil likevel nevne at klageren støtter denne antakelsen på at det ikke var tatt høyde for dokumentavgift i den fordelingen av lånet som var resultatet av møtet i banken og at rådgiveren tilbød ytterligere lån til dekning av dokumentavgiften da samboerne senere gjorde rådgiveren oppmerksom på den avgiften som var påløpt.

Klageren forklarer at hans og samboerens plan var å beholde leiligheten i en begrenset tidsperiode, for så å selge den. Nemnda må i lys av denne forklaringen og omstendighetene for øvrig legge til grunn at klageren og hans samboer ville ha valgt å unnlate tinglysning dersom banken hadde opplyst om dokumentavgiften.

Når banken fremhever fordelene ved å tinglyse ervervet, vil nemnda tilføye at kritikken ikke er rettet mot anbefalingen om tinglysning. Nemndas kritikk gjelder unnlatelsen av å nevne kostnadene. Bare ved å kjenne disse ville samboerparet ha et fullgodt grunnlag for å treffe den beslutningen som ville passe best for dem.

Nemnda er etter dette kommet til at banken må erstatte kostnaden til dokumentavgift med kr 27.325.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Banks konklusjon

Banken må betale kr 27.325 til klageren.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Henning Jakobsen, Per Kjetil Lilleskare, Trond A. Lie, Ane Køber Opstad og Gyrid Giæver.