

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-277

23.4.2018

Protector Forsikring ASA

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

Økt tomtefesteavgift — avhl. §§ 2-4 og 2-5.

En enebolig på festet tomt i Bergen ble solgt "som den er" for kr 5,18 mill. ved kontrakt datert 7.9.16, og overtatt av kjøper 8.10.16. Ved salget ble det opplyst om en årlig festeavgift på ca. kr 4 000. I november 2016 mottok kjøper krav om oppregulering av festeavgiften fra bortfester. Kjøper ble fakturert den økte festeavgiften for hele 2016, som altså også omfattet selgers eiertid. Kjøper har anført at selskapet var ansvarlig for festeavgiften som gjaldt selgers eiertid, og har vist til at boligen ifølge kontrakten ble solgt uten pengeheftelser. Selskapet har avvist kravet, og anført at oppreguleringen skjedde etter risikoovergangen, jf. avhl. § 2-4, og at kravet måtte være forfalt før overtakelsen for at selger skulle være ansvarlig iht. avhl. § 2-5. Nemnda kom til at kjøper hadde overtatt risikoen for kostnaden, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 22 771, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet som en følge av økt festeavgift, jf. avhl. § 2-5.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig på festet tomt. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst følgende under punktet "*Økonomi*":

Årlig festeavgift ca. kr 4.000 Beløpet er estimert av selger. Når vi har mottatt bekreftelse av bortfester vil dette bli formidlet.

Festekontrakten datert 18.4.86 var inntatt som vedlegg i salgsoppgaven.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,18 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.9.16. I kontraktens pkt. 4 fremgikk:

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av følgende obligasjoner:

Festekontrakt tinglyst 30.06.1986, med dagboknr. (...).

Boligen ble overtatt av kjøper 8.10.16.

Kjøper mottok brev fra bortfester om regulering av festeavgiften den 25.11.16.

Kjøper har fremlagt to fakturaer som gjaldt festeavgift for 2016. Både faktura på kr 3 967 datert 14.12.16 og faktura på kr 29 633 datert 9.3.17 var spesifisert å gjelde "*Periode 01.01.2016-31.12.2016*".

Kjøper har anført at selskapet var ansvarlig for tomtefesteavgiften, og påpekte at det i kjøpekontrakten fremgikk at eiendommen ble solgt fri for pengeheftelser. Det ble vist til at selgerne heftet for den perioden de eide boligen. Kjøper har krevd kr 22 771, og forsinkelsesrenter fra 20.8.17.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at endringen i festeavgiftens størrelse skjedde etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, og at en kostnad måtte være forfalt til betaling for at selger skulle være ansvarlig iht. avhl. § 2-5. Selskapet har vist til at selger hadde betalt kr 3 967 i årlig festeavgift, og at selger lojalt har dekket sin andel av festeavgiften som var fastsatt på overtakelsestidspunktet.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet la til grunn at selger var ansvarlig for den påløpte festeavgiften frem til overtakelsestidspunktet, jf. avhl. § 2-5. Dette beløpet var slik sekretariatet forsto saken betalt av selger. Videre la sekretariatet til grunn at oppreguleringen av festeavgiften først fant sted etter risikoovergangstidspunktet, jf. avhl. § 2-4. Den oppjusterte festeavgiften var dermed etter sekretariatets syn et forhold kjøper hadde overtatt risikoen for, selv om avgiften også strakk seg tilbake til deler av selgers eiertid.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det er kjøper eller selger som er ansvarlig for økningen i den delen av festeavgiften som er knyttet til tiden før overtakelsen av eiendommen. Det følger av avhl. § 2-5 at selger er ansvarlig for *"kostnadene ved egedomen"* frem til *"det tidspunkt kjøperen overtek bruken av egedomen"*. Videre følger det av avhl. § 2-4 annet ledd at risikoen for eiendommen går over på kjøperen ved overtakelsen. Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at festeavgiften ble oppregulert etter at kjøper overtok boligen i oktober 2016.

Sekretariatet viste i sin vurdering innledningsvis til Benestad Anderssen (2008), hvor det på side 72 er lagt til grunn at kostnaden *"må være forfalt til betaling før overtakelsestidspunktet"* for at selger skal være ansvarlig i henhold til avhl. § 2-5. Deretter ble det vist til FinKN-2015-380. I denne avgjørelsen kom nemnda til at tilknytningsavgift, som er en kostnad som oppstår når eiendommen ble knyttet til det kommunale nettet, skulle dekkes av selger i en situasjon hvor tilknytningen var skjedd flere år før overtakelsen av eiendommen, men hvor kommunen først fakturerte tilknytningsavgiften etter overtakelsen av eiendommen. I sekretariatets vurdering heter det videre:

Slik nemnda har tolket bestemmelsen, fremstår det som avgjørende om kostnaden har forfalt i den forstand at kostnaden har *påløpt*, eller om den kunne ha vært fakturert i selgers eiertid, uavhengig av om faktura faktisk ble sendt eller ikke.

Dette innebærer etter vårt syn at den påløpte festeavgiften frem til overtakelsen, slik den var i selgers eiertid (før oppreguleringen), er selgers ansvar, jf. avhl. § 2-5. Dette beløpet er også slik vi forstår saken betalt av selger. Spørsmålet er imidlertid hvem som har risikoen for at festeavgiften ble oppjustert, og at den oppregulerte avgiften også gjelder deler av tiden før salget av boligen.

Sekretariatet vil bemerke at oppreguleringen av festeavgiften, slik saken er opplyst for oss, ikke fant sted før etter overtakelsen. Dette var altså etter at kjøper hadde overtatt risikoen for boligen, jf. avhl. § 2-4 andre ledd, jf. også § 3-1 andre ledd. Selv om den fakturerte festeavgiften strekker seg tilbake i deler av selgers eiertid, er selve oppreguleringen dermed et forhold som kjøper har overtatt risikoen for, og avhl. § 2-5 endrer ikke dette utgangspunktet. Vi kan heller ikke se at bestemmelsen i kjøpekontrakten har betydning for selgers ansvar for en kostnad som har oppstått etter overtakelsen.

Etter vår vurdering er dermed den oppjusterte festeavgiften et forhold som kjøper har overtatt risikoen for, jf. avhl. § 2-4.

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon, og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for slik nemnda ser saken. Denne rettsoppfatningen er også i samsvar med kommentarene til avhl. § 2-5 i Rettsdata, hvor det fremgår at *"vilkåret for at seljaren svarar for kostnadane, må vera at dei har forfalle til betaling før overtakingstidspunktet"*.

Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at den oppjusterte festeavgiften er et forhold som kjøper har overtatt risikoen for, slik denne saken ligger an, jf. avhl. § 2-4.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Ole Smedsrud (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).