

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-551

23.8.2018

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Advokatansvar – oppgjørsansvarlig ved salg av tomt– manglende infrastruktur - økonomisk tap?

Klager kjøpte i mars 2013 en ideell halvpart av en tomt med byggeklausul. Sikrede var engasjert som oppgjørsansvarlig ved salget. Tomten ble overskjøtet til klager i juli 2013, og selgeren/utbyggeren gikk senere konkurs. Klager mente at det ikke var levert infrastruktur iht. kontrakten og reklamerte til sikredes forsikringsselskap i januar 2016. Dette på bakgrunn av at sikrede hadde brutt plikter som følger av eiendomsmeglingsloven, herunder bl.a. å foreta sluttoppgjør overfor selgeren/utbyggeren uten å undersøke om sistnevnte hadde levert i henhold til kontrakten. Klager kjøpte den gjenstående ideelle halvparten direkte av grunneieren i 2016 og har også inngått avtale med grunneieren om levering av infrastruktur. Klager fremmet krav om erstatning mot sikredes forsikringsselskap i februar 2016. Selskapet avviste først kravet, men fremsatte deretter et tilbud til klager, uten at dette ble akseptert.

Selskapet endret så standpunkt og mente at det ikke forelå noe økonomisk tap for klager ettersom hun ikke hadde betalt for infrastrukturen, jf. kjøpekontrakten. Nemnda kom til at klager ikke hadde dokumentert at hun hadde betalt for infrastrukturen og således lidt et økonomisk tap.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra sikrede for tap etter oppdrag knyttet til oppgjør for salg av eiendom.

Klager kjøpte i mars 2013 en ideell halvpart av en tomt med byggeklausul. Det fremgikk av kjøpekontrakten § 2 at:

(1) Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto før overtakelse:

Nedenfor følger en samlet oppstilling:

a. Kjøpesum tomt	kr. 200.000 (beløp ført i penn)
b. Tilknytning vei, vann og avløp	kr. 198 000
c. Tinglysningsgebyr skjøte	kr. 1 548 (kr 1 060 ført i penn)
d. Oppmåling/fradelingsgebyr jf. "prospekt"	kr. 16 000
e. Dokumentavgift staten, 2,5 % av kjøpesummen (a)	kr. 5 000 (beløp ført i penn)
er lik samlet innbetaling	kr. 222.548 (beløp ført i penn)

(...)

(Våre presiseringer)

Sikrede betalte kr 222 080 og det fremgikk av oppgjørsoppstillingen at:

OPPGJØRSOPPSTILLING OPPDRAG 26/2013

Oppgjørsoppstilling kjøp/salg av gnr. 25 bnr. 231 i (R) kommune, ... Eiendom AS – (klager)

<i>Innbet. ... Eiendom AS</i>	<i>kr. 175 000</i>	
<u><i>Innbet. klientkto. adv. (V) 14.06.2013</i></u>	<u><i>kr. 47 080</i></u>	<u><i>kr. 222 080</i></u>

Disponert slik:

- forskudd ... Eiendom AS	kr. 175 000
- dokumentavgift og tinglysningsgebyr	kr. 5 000
- utgifter advokat inkl. m v a	kr. 18 000
- (R) Tomteutvikling AS [grunneier]	kr. 22 532
- tilbakebetale kjøper (nedsatt tingl. gebyr) kr. 1 548	kr. 222 080
= til rest	kr. 0

(...)

(Våre presiseringer)

Sikrede var engasjert som oppgjørsansvarlig ved salget. Tomten ble overskjøttet til klager i juli 2013, og selgeren/utbyggeren gikk senere konkurs. Klager kjøpte den gjenstående ideelle halvparten direkte av grunneieren i 2016.

Klager mente at det ikke var levert infrastruktur (vei, vann og avløp) iht. kontrakten og reklamerte til selskapet i januar 2016 begrunnet med at sikrede hadde brutt plikter som følger av eiendomsmeglingsloven, herunder bl.a. å foreta sluttoppgjør overfor selgeren/utbyggeren uten å undersøke om sistnevnte hadde levert i henhold til kontrakten. Klager har inngått avtale med grunneieren om levering av infrastruktur og fremmet krav om erstatning mot selskapet i februar 2016. Selskapet avviste kravet i mai 2016.

Selskapet fremsatte et tilbud til klager, uten at dette ble akseptert. Klager klaget deretter selskapet inn til Finansklagenemnda.

Selskapet endret deretter standpunkt og mente at det ikke forelå noe økonomisk tap for klager.

Klager krever erstatning fra sikrede og anfører at det foreligger et økonomisk tap som følge av at infrastruktur ikke ble levert iht. kontrakten.

Klager har anført at alle tomtene ble solgt med infrastruktur og byggeklausul, og at det har formodningen mot seg at klagers tomt ble solgt uten infrastruktur. Kjøpesummen var kr 222 080 inkl. infrastruktur, hvorav tomt og infrastruktur utgjorde kr 200 000. Det er uten betydning at klager først kjøpte en ideell halvpart og senere den gjenstående halvparten. Klager har videre anført at det følger av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 27-3 at eieren av infrastrukturen kan kreve kostnader som oppstår som følge av tilknytningen og refusjon av opprinnelige anleggsutgifter.

Selskapet avviser ansvar og har anført at det ikke foreligger noe økonomisk tap fordi klager kun har betalt for tomten og omkostninger uten infrastruktur.

Selskapet har anført at kjøpekontrakten angir en kjøpesum på kr 222 548, der det er spesifisert kr 200 000 for tomt og kr 198 000 for tilknytning til vei, vann og avløp. At klager har betalt kr 198 000 for infrastrukturen innebærer at tomteprisen utgjør kr 2 000, noe som åpenbart ikke kan være tilfelle. Klager har uansett kun kjøpt en ideell halvpart gjennom sikrede, slik at et erstatningskrav ikke kan utgjøre mer enn halvparten av kostnadene for infrastruktur. Hva gjelder pbl. § 27-3, så anfører selskapet at man ikke kan kontrollere eller skille ut kostnadene til tilkobling til vann og avløp fra de øvrige postene i kravet fra grunneieren. Klager kan heller ikke kreve

kostnader fra selskapet som grunneieren har blitt kompensert for ved salget av tomtene til selgeren/utbyggeren, og likeledes kan ikke grunneieren kreve de samme kostnadene fra klager.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for kostnader til infrastruktur i forbindelse med erstatningskrav mot megler.

Nemnda har tidligere avsagt uttalelse i FinKN-2017-727 i samme sakskompleks hvor nemnda kom til at det forelå ansvarsgrunnlag og at ansvaret ikke var bortfalt ved passivitet eller foreldelse. Nemnda konkluderte med at klager skulle ha sitt fulle økonomiske tap erstattet, men hadde ikke grunnlag for å ta stilling til hvilket beløp som var korrekt.

Ut fra den aktuelle kontrakten er kjøpesummen for tomten kr 200.000, mens klager skal betale kr 222.548. Nemnda forstår kontrakten slik at kr 22.548 omfatter tinglysningsgebyr, fradelingsgebyr og dokumentavgift. Tilknytning vei, vann og avløp til kr 198.000 er satt opp som egen maskinskrevet post under Kjøpesum tomt. Oppstillingen i kontrakten tilsier derfor at klager har betalt kr 222.548, som utgjør summen av avgifter og "Kjøpesum tomt". I så fall er det ingen dekning for tilknytning til vei etc. Om kr 200.000 som utgjør kjøpesum tomt skulle inkludere tilknytningsbeløpet, ville tomteverdien utgjøre kr 2.000, og nemnda finner dette lite sannsynlig.

Klager anfører at det dreier seg om en standardkontrakt hvor infrastrukturen var prissatt til kr 198.000 i alle kontraktene. Denne summen gjaldt imidlertid for en hel tomt, og klager kjøpte kun halvparten. Beløpet for infrastrukturen var derfor kr 99.000, som gir en tomtepris på kr 101.000. Men dette stemmer ikke med kontrakten slik den er satt opp. Nemnda kan derfor ikke se at denne forklaringen er tilstrekkelig til å dokumentere at klager har lidd et økonomisk tap fordi infrastruktur er betalt, men ikke levert.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).