

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-949

18.12.2018

Protector Forsikring ASA

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

Leiekontrakt til tilleggsareal – innvirkning – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1836 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 3 750 000, og overtatt av kjøper 2.12.16. Ved salget ble det opplyst at det forelå en kontrakt med kommunen om leie av et tilleggsareal på 14 m². Leieprisen ble oppgitt til kr 1 179 per år. Etter overtakelsen ble det avdekket at selger personlig var oppført som avtalepart i leieavtalen. Kommunen godtok at leieavtalen ble overført til kjøper, men leieprisen ble oppjustert til markedspris som ble satt til kr 5 000. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om hvem som var part i avtalen og om leieprisen. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at det ikke var gitt lovnader om leieavtalens tilhørighet, og at den oppgitte leieprisen var korrekt på salgstidspunktet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 95 525, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som følge av leiekontrakt for tilleggsareal, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1836. Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

HEFTELSE SOM SKAL FØLGE EIENDOMMEN

Det foreligger festekontrakt med kommunen på tidligere offentlig passasje som nå benyttes til bakplass/tørkeplass for gjeldende eiendom. Arealet utgjør 14 kvm og har betegnelse (...). Det betales en leie på kr 1179,70 pr. år. Leievilkår vises til leiekontrakt datert 31. mars 1987.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Det har tidligere vært smau (offentlig passasje) mot (...) som nå er avstengt og nyttes som bakplass for angjeldende eiendom. Dette grunnarealet er leie av kommunen og tilhører pr. idag ikke eiendommen.

...

Det foreligger leiekontrakt med kommunen på tidligere offentlig passasje som nå nyttes til bakplass/tørkeplass for angjeldende eiendom. Arealet utgjør ca. 14 m² og har en betegnelse g.nr. X, b.nr. X. Det betales en leie på. Kr 1.179,70 pr. år.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1987. I skjemaets spørsmål om det forelå en "*løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen*" var det krysset av "*ja*", og bemerket:

bakplass, vedlagt leiekontrakt

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 750 000 ved kjøpekontrakt datert 18.11.16. Overtakelsen fant sted 2.12.16.

Ifølge kjøper ble det etter overtakelsen gjort gjentatte forsøk på å få overført festeavtalen til kjøper. Kjøper kontaktet desember 2017 kommunen for å få ordnet opp i saken. Inntil da hadde faktura for leieforholdet blitt sendt direkte til selger.

Etter kontakt med kommunen ble det avdekket at det var selger personlig som hadde en avtale med kommunen om leie av det aktuelle arealet. Leiekontrakten var dermed ikke direkte knyttet til den solgte eiendommen, og dermed ikke formelt overdratt i forbindelse med salget. Da selger var oppført som avtalepart med kommunen i leiekontrakten, var det usikkert om leieforholdet kunne overdras til ny kjøper. Den 18.1.18 fikk kjøper endelig tilbakemelding fra kommunen om at leieforholdet kunne overdras til kjøper, men at prisen nå var justert til kr 5 000 per år. Kommunen oppga følgende i e-post til kjøper:

Bakgrunnen for prisøkningen er at den opprinnelige leien var mye lavere enn dagens markedsleie (har sin bakgrunn i at leiekontrakten ble inngått på 50-tallet og siden har økt i takt med konsumprisindeks). Leien på kr 5000,- pr år er en gunstig pris. Vi inngår normalt ikke leiekontrakter for hageparseller lengre, men gjør et unntak for dere siden det er snakk om videreføring av en langvarig situasjon. Kan til sammenligning vise bl at riggleie for et areal av tilsvarende størrelse i ditt område ville kommet på kr 6300,- pr år. Leien for hageareal ville normalt lagt høyere enn riggleie. Grunnen bl at vi har lagt oss lavt er nettopp at det er videreføring av eksisterende forhold og at økningen for dere ikke skal bli for stor.

Selger har vist til at han fikk overført avtalen til seg når han kjøpte eiendommen i 1987. Både ved kjøpet og i 2009/2010 økte kommunen leieprisen. Leien var på kr 1 179,70 på salgstidspunktet. Selger var ikke kjent med varslede økninger i leieprisen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at opplysningene om forholdet i salgsoppgaven var uriktige, da festekontrakten ikke var knyttet til eiendommen. Videre ble det anført at selger skulle ha opplyst at leiekontrakten var personlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende årlige merkostnader over en periode, kr 95 525, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist ansvar i saken. Det ble i all hovedsak vist til at det ikke var gitt uriktige opplysninger, og at en ev. opplysningssvikt uansett ikke har virket inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-8. En ev. økning i leieprisen måtte anses å være kjøpers risiko.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet konkluderte med at en evt. opplysningssvikt ikke hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det er gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, eventuelt tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7, for leiekontrakten om tilleggsarealet på 14 m². Etter begge bestemmelsene er det et vilkår at opplysningen har virket inn på avtaleinngåelsen eller avtalens innhold. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

En forutsetning for mangelsansvar etter bestemmelsen er at en ev. opplysningssvikt er egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen jf. avhl. § 3-8 annet ledd. Etter vårt syn måtte kjøpers forventning være at leieforholdet med kommunen kunne videreføres. Det er nå avklart med kommunen at dette lar seg gjøre, men at leiesummen oppjusteres.

Vi stiller imidlertid spørsmål ved om det ville ha vært av betydning om leiekontrakten knyttet seg til eiendommen eller eier personlig. Da kjøper ikke ba om innsyn i kontrakten før kjøpet, måtte det uavhengig av hvem som stod som avtalepart, påregnes at kontrakten kunne ha bestemmelser ang. leieforholdets

varighet og mulige prisendringer. Det er heller ikke dokumentert at en ev. opplysningssvikt ville hatt øvrige negative ulemper.

Vi finner det dermed lite sannsynlig at en ev. opplysningssvikt ville hatt betydning for den aktuelle kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd.

Nemnda kan fullt ut tiltre dette. Nemnda kan ikke se at kjøpers anførsler i e-post av 9.11.18 til nemnda stiller dette spørsmålet i noe annet lys. Det anses ikke sannsynliggjort at en opplysning om at leiekontrakten var personlig ville ha fått noen betydning for avtaleinngåelsen eller avtalens innhold. Det anses derfor ikke å foreligge en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant)