

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-890

15.10.2024

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Krav om erstatning for innbetalt dokumentavgift – økonomisk tap? – avhl. §§ 4-12, 4-14, og 7-1.

En fritidsbolig fra 1974 ble solgt for kr 3,95 mill. i 2022. Kjøper reklamerte etter overtakelsen bl.a. over mangelfull etterisolering. I avgjørelse fra Finansklagenemnda Eierskifte i FinKN 2024-36 ble kjøper tilkjent et prisavslag på kr 202 500, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har i tillegg fremsatt krav om erstatning for å få dekket for mye innbetalt dokumentavgift, jf. avhl. § 4-14. Kjøper har anført at prisavslaget viste at hytta var kr 200 000 mindre verdt, slik at kjøper skulle ha betalt lavere dokumentavgift ved sitt kjøp av boligen. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var årsakssammenheng mellom mangelen og erstatningsposten. Nemnda kom til at det ikke kunne kreves erstatning for dokumentavgift når prisavslaget var utmålt i tråd med utbedringskostnadene etter avhl. § 4-12 andre ledd. Foretaket ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 5 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om erstatning for innbetalt dokumentavgift, jf. avhl. § 4-14. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig fra 1974 i Agder. Boligen ble solgt for kr 3,95 mill. i 2022.

Kjøper reklamerte etter overtakelsen bl.a. over mangelfull etterisolering, og kravet ble bestridt av foretaket. I avgjørelse fra Finansklagenemnda Eierskifte av 17.1.24 (FinKN 2024-36) ble kjøper gitt delvis medhold. Nemnda kom til at mangelfull etterisolering av yttervegger utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, og kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 202 500, jf. avhl. § 4-12.

Foretaket har opplyst at det er utbetalt kr 224 780, som utgjorde prisavslaget med tillegg av forsinkelsesrente.

I ny klage til Finansklagenemnda av 18.3.24 har kjøper fremsatt krav om erstatning for at det ble innbetalt for mye dokumentavgift ved kjøpet av boligen, jf. avhl. § 4-14.

Kjøper har krevd erstatning for dokumentavgift, og har bl.a. vist til lovens forarbeider, og at nemnda ikke tok stilling til kravet ved sin behandling. Kjøper har anført at prisavslaget viste at hytta var kr 200 000 mindre verdt, slik at kjøper skulle ha betalt mindre dokumentavgift ved sitt kjøp. Dersom beløpet ikke kunne kreves som en erstatningspost, anførte kjøper at det kunne kreves som prisavslag, jf. Rt. 2010 s. 1395.

Kjøper har fremsatt krav mot foretaket på kr 5 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for å kreve erstatning for dokumentavgift, og har i hovedsak vist til at det ikke foreligger årsakssammenheng mellom mangelen og erstatningsposten. Foretaket har bl.a. vist til en tingrettsdom fra Ringerike, Asker og Bærum tingrett av 23.4.23 og FinKN 2022-222.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet besluttet å legge spørsmålet frem for nemnda. Sekretariatet bemerket at et krav om erstatning etter avhl. § 4-14 var begrenset til den positive kontraktsinteressen, jf. HR-2021-668-A avs. 28, slik at kjøper skulle stilles i samme økonomiske stilling som om selger hadde foretatt riktig oppfyllelse av kontrakten, jf. HR-2017-515-A avs. 28. Sekretariatet viste for øvrig til tidligere praksis og teori, bl.a. Rt. 2010 s. 1395 avs. 52 og Ot.prp. nr. 66 s. (1990-91) s. 128, samt Bergsåker: "*Kjøp av fast eiendom*" (6. utg., 2023) s. 399-400 og Hagstrøm m.fl.: "*Obligasjonsrett*" (3. utg., 2021) s. 567-569.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder kjøpers krav om erstatning for innbetalt dokumentavgift, jf. avhl. § 4-14.

Kjøper fikk i FinKN 2024-36 medhold i at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 grunnet opplysningene som var gitt ved salget om etterisolering av veggene i fritidsboligen. Kjøper ble tilkjent prisavslag med kr 202 500, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Beløpet inkluderte takstutgifter med kr 12 500. Det var videre gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har kommet tilbake til saken og krevd erstattet den delen av dokumentavgiften (2,5 %) som er betalt av kjøpesummen tilsvarende prisavslaget, jf. avhl. § 4-14.

Innledningsvis bemerker nemnda at den er enig med sekretariatet i at det foreligger et kontraktsbrudd og et ansvarsgrunnlag i tråd med kontrollansvaret, jf. avhl. § 4-14 første ledd. For at kjøpers krav om erstatning kan føre frem, må det imidlertid også foreligge et økonomisk tap og relevant årsakssammenheng mellom det økonomiske tapet og kontraktsbruddet. Det er den positive kontraktsinteressen kjøper kan kreve erstattet etter avhl. § 4-14 første ledd. Kjøper skal stilles økonomisk som om kontrakten var riktig oppfylt.

Det følger av avhl. § 2-6 tredje ledd at kjøperen bærer ansvaret for offentlige avgifter som påløper ved salget. Dokumentavgiften utløses ved at skjøtet tinglyses, og beregnes til 2,5 % av kjøpesummen. Avgiften er slik sett en følge av selve boligsalget (eller nærmere bestemt av tinglysing), og ikke en følge av at boligen har en mangel. Dette taler mot at det foreligger en nødvendig årsakssammenheng mellom kontraktsbruddet og dokumentavgiften, men det kan av dette ikke utledes om dokumentavgiften er et økonomisk tap på kjøpers hånd eller ikke.

Kjøper har fremholdt at når kjøpesummen i etterkant av overtakelsen av fritidsboligen blir nedjustert ved at kjøper tilkjennes et prisavslag som en følge av en mangel, ville dokumentavgiften ha vært lavere dersom den hadde blitt beregnet av den nedjusterte kjøpesummen. I dette ligger at kjøper mener at det foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd.

Nemnda kan ikke se at lovens ordlyd eller forarbeider gir et klart svar på om dokumentavgiften er et økonomisk tap på kjøpers hånd med den nødvendige årsakssammenheng med kontraktsbruddet i et tilfelle som i vår sak. Det vises til sekretariatets gjennomgang av lovens ordlyd og forarbeider og hva som kan utledes av disse, og nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse. Nemnda kan heller ikke se at spørsmålet er løst i rettspraksis, jf. sekretariatets henvisning til og drøftelse av relevante rettsavgjørelser.

Som redegjort for i sekretariatets vurdering av saken, foreligger det en viss uenighet i juridisk teori knyttet til spørsmålet om det foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd, herunder også om det foreligger nødvendig årsakssammenheng mellom det økonomiske tapet og kontraktsbruddet, i et tilfelle som den foreliggende saken. Nemnda viser til sekretariatets grundige gjennomgang på dette punktet, og konstaterer at det ikke kan utledes noe entydig svar av denne gjennomgangen.

Nemnda legger etter dette til grunn at det må gjøres en konkret vurdering av om dokumentavgiften utgjør et økonomisk tap på kjøpers hånd i hvert enkelt tilfelle. Som fremholdt over, skal kjøper ved erstatningsutmålingen stilles økonomisk som om kjøpekontrakten var riktig oppfylt.

I den foreliggende saken har kjøper etter overtakelse av boligen fått utbetalt et prisavslag samsvarende med de nødvendige kostnadene som vil påløpe ved utbedring av mangelen. Etter at utbedringsarbeidene er foretatt, er mangelen rettet fullt ut og fritidsboligen vil være i kontraktsmessig stand. Kjøper har etter utbedringen fått det som kjøper ut fra det samlede opplysningsbildet ved kjøpet berettiget kunne forvente, og kjøpesummen – som dokumentavgiften er beregnet av – står i samsvar med dette. I et slikt tilfelle kan nemnda ikke se at noen del av den påløpte og betalte dokumentavgiften utgjør et økonomisk tap på kjøpers hånd. Et nødvendig vilkår for at kjøper skal ha rett på erstatning etter avhl. § 4-14 første ledd er da ikke oppfylt, og kjøpers krav tas ikke til følge.

Nemnda kan heller ikke se at dokumentavgiften kan tilkjennes som en del av prisavslaget i dette tilfellet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), Stian Bones (bransjerepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).