

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-973

23.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

Fradeling av tomt/våningshus – selgers opplysningsplikt – advokatutgifter – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

En landbrukseiendom, bestående av blant annet et våningshus, i Giske kommune ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved budaksept den 22.8.17. I verditaksten som forelå ved salget, ble eiendommen vurdert til kr 4,5 mill., under forutsetning om at våningshuset kunne skilles ut fra den øvrige eiendommen. I forbindelse med formalisering av kjøpekontrakten, ble kjøper oppmerksom på at selger tidligere hadde fått et endelig avslag fra Fylkesmannen på søknad om å skille ut våningshuset fra eiendommen. Etter budaksept ble eiendommen av fagkyndige først vurdert til kr 5,1 mill. og deretter til kr 4 mill., under den forutsetning at våningshuset ikke kunne skilles fra den øvrige eiendommen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at takstmannens forutsetninger i verditaksten ved salget var uriktige. Selskapet avviste kravet, og anførte at det verken forelå en opplysningssvikt eller et verditap. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 500 000, i tillegg til krav om erstatning for advokatkostnader og renteutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysninger om fradeling av tomt/våningshus, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en landbrukseiendom i Giske kommune bestående av bl.a. våningshus, driftsbygning, redskapshus, naust og kårhus.

Fra opplysninger i verditaksten utarbeidet av takstmann S. datert 25.8.16 hitsettes:

Oppdraget frå eigar er verdsetjing av våningshuset for seg etter ei ev. frådeling og verdisetjing av det resterande gardsbruket med det eldre våningshuset.

Det vert sett ein nykostnad på kr 14 000 pr kvm og avskreve med alder, 0,75 % pr år. Det vert sett ein tomteverdi på kr 700 000. Prisen vert sett med grunnlag i at huset vert frådelt bruket og omsett på den frie marknaden. Ved ei ev. frådeling bør stabburet gå inn i tomta. Dersom hybelen i sokkeletasjen kan leigast ut/det er truleg at den kan leigast ut, bør det bereknast ein leigeverdi. Eg har ikkje funne å ville gjere dette på grunn av at den ikkje har eigen inngang.

Verdi: kr 2 201 500.

Konsesjonsverdi kr 4,8 mill.

Marknadsverdi kr 4,5 mill. kroner samla

Det ligg følgjande føresetnader til grunn for verdivurderinga:

- det nyaste våningshuset kan frådelast og omsetjast fritt.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd eiendommen siden 1982.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved budaksept den 22.8.17 og kjøpekontrakt ble undertegnet den 31.1.18.

Det ble tatt følgende forbehold i budet som ble akseptert:

Det aksepteres at teigen på 350 kvm bak (...) verksted skilles ut fra gården.

I forbindelse med formalisering av kjøpekontrakten fikk kjøper oversendt diverse dokumenter. Kjøper ble da gjort kjent med at selger den 19.12.16 hadde fått endelig avslag fra Fylkesmannen på søknad om å skille ut våningshuset fra 1982 med tilhørende tomteareal fra resten av eiendommen. Kjøper inntok forbehold om dette som vedlegg til kjøpekontrakten.

Det ble etter budaksept innhentet en ny landsbrukstakst utarbeidet av takstmann O. I rapport av 19.9.17 ble eiendommens markedsverdi vurdert til kr 5,1 mill., uten at det ble lagt som forutsetning at våningshuset kunne skilles fra den øvrige eiendommen. Våningshuset alene ble verdsatt til kr 2,575 mill.

Kjøper ble etter søknad gitt konsesjon til kjøp av eiendommen i brev fra Giske kommune datert 23.11.17:

Den avtale prisen er etter landbrukskontoret høg, men ikkje så høg at kommunen bør gripe inn og nekte konsesjon. Etter landbrukskontoret si vurdering ville ein pris på om lag kr 3,8-4 mill. vere ein meir rett pris etter intensjonane i lov om konsesjon av fast eigedom med særlege forhold for landbrukseigedomar.

Kjøper innhentet en ny landsbrukstakst datert 21.9.18 fra takstmann S. hvor det ikke ble lagt som forutsetning at våningshuset kunne fradeles, uten nausttomt og uten fradelt areal.

Markedsverdien ble i taksten satt til kr 4 mill.

Kjøper har fremlagt en e-post datert 17.9.19 fra Landbrukskontoret i G. kommune, hvor det bl.a. fremgikk at en kjøpsavtale for eiendommen på kr 5,1 mill. ville ha fått negativ innstilling fra kontoret ved konsesjonssøknad.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det er bl.a. vist til at selger kort tid før salget hadde fått avslag på søknad om deling av eiendommen, og at takstmannens forutsetninger i verditaksten var uriktige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 500 000, samt erstatning på kr 138 540 for påløpte kostnader til advokatbistand, i tillegg til krav om erstatning for rentekostnader, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller et verditap, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at eiendommen ikke var avertert med muligheter for fradeling av noe slag, og at det ikke var garantert at våningshuset kunne fradeles. Det var heller ikke dokumentert at kjøper ikke ville få innvilget en søknad om fradeling.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste til at selger hadde fremlagt en verditakst med forutsetning om fradeling av våningshuset etter at selger hadde mottatt endelig avslag på søknad om fradeling av våningshuset fra fylkesmannen før eiendommen ble solgt. Opplysningene som ble gitt ved salget fremsto etter sekretariatet syn som i beste fall misvisende, noe selger sto nærmest til å bære risikoen for.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 fordi selger holdt tilbake opplysninger om at våningshuset på landbrukseiendommen ikke kunne fradeles. Verditaksten var basert på en eksplisitt forutsetning om at våningshuset kunne skilles fra den øvrige eiendommen, men etter at taksten var utarbeidet og før eiendommen ble solgt hadde selger fått avslag på en fradelingssøknad.

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger. Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har imidlertid ikke funnet grunnlag for å utmåle prisavslag eller erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, bl.a. på grunn av sprikende fagkyndige uttalelser om den økonomiske betydningen av fradelingsavslaget. Om dette heter det bl.a. i sekretariatets vurdering:

Markedsverdiene som er lagt til grunn i fagkyndiguttalelsene er sprikende. Slik saken er belyst kan det uavhengig av fremlagte vurderinger ikke utelukkes at det kan foreligge et faktisk verditap. Vår saksbehandling er imidlertid skriftlig, og det er umulig for oss å ta nærmere stilling til hvilken vurdering som er korrekt. Dette bør avgjøres ved umiddelbar bevisførsel.

Nemnda har etter en helhetsvurdering funnet å kunne slutte seg til dette. Det må antas å være grunnlag for prisavslag og/eller erstatning i denne saken, men nemndas saksbehandlingsregler gjør det vanskelig å ta stilling til den konkrete betydningen av fradelingsforbudet for denne landbrukseiendommen. Særlig finner nemnda det vanskelig å vekte Landsbruksnemndas uttalelser opp mot takstmann S. sin erklæring om betydningen av avslaget. Nemnda nøyer seg dermed med å konstatere mangelsansvar grunnet opplysningssvikt etter avhl. § 3-7.

Derimot mener nemnda det er grunnlag for å utmåle erstatning etter avhl. § 4-14 for så vidt gjelder påløpte advokatutgifter relatert til selve mangelsforholdet. På dette punktet har klagen til nemnda nådd frem. Det er krevd totalt kr 138 540 inkl. mva. fra kjøpers advokat. Nemnda finner at beløpet passende kan settes til kr 50 000 inkl. mva. for nødvendig arbeid med selve mangels spørsmålet. Erstatningen forutsetter at kjøper ikke har forsikringsordning som helt eller delvis dekker advokatutgiftene, og tilkjennes således under forutsetning av at det er tale om et lidt økonomisk tap på kjøpers hånd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

