

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-426

15.5.2024

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Takstmannsansvar – feil ved utførelse av verditakst?

Sikrede (takstmann) utarbeidet en verditakst for en eiendom. Eiendommen ble benevnt som en enebolig i verditaksten, og markedsverdien ble anslått til kr 5 000 000. Rapporten var gyldig t.o.m. 4.11.19. Klager innvilget 17.12.19 et privatlån på kr 320 000 til hjemmelshaverne av eiendommen, og det ble i den forbindelse tinglyst pant i boligen. Hjemmelshaverne misligholdt etter hvert lånet, og klager begjærte tvangssalg av boligen. Det ble i den forbindelse innhentet en ny tilstandsrapport av 29.3.22, hvor boligen ble betegnet som en fritidsbolig. Markedsverdien ble anslått til kr 2 300 000, og det ble opplyst at flere av boligens tilbygg ikke var godkjent av kommunen. Klager rettet krav under sikredes ansvarsforsikring og anførte at sikrede hadde utarbeidet en sterkt villedende verditakst i strid med profesjonsansvaret. Dersom sikrede hadde innhentet byggesaksdokumentene, ville sikrede enkelt kunne funnet ut av at den korrekte betegnelsen for eiendommen var fritidsbolig. Verdivurderingen ville blitt en helt annen, og klager ville i så fall ikke hatt tilstrekkelig sikkerhet for sitt lån. Klager ville dermed ikke innvilget lånet. Foretaket avviste ansvar og anførte at det ikke var sannsynliggjort ansvarsgrunnlag. Sikrede hadde lagt til grunn opplysninger fra offentlige registre, og sikrede var fremdeles av den oppfatning at eiendommen var en enebolig. Løyvet fra kommunen var ikke kjent for sikrede, og oppdragsgiver (hjemmelshaver) opplyste heller ikke sikrede om dette. Sikrede kunne ikke bære risikoen for at klager hadde gitt lånetilsagn basert på en utløpt verditakst. Nemnda kom til at klager ikke hadde dokumentert at sikrede hadde utvist uaktsomhet i forbindelse med utarbeidelsen av verditaksten.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 329 652, med tillegg av renter

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under profesjonsansvarsforsikringen for takstmann.

Sikrede (takstmann) har profesjonsansvarsforsikring som omfatter sikredes rettslige erstatningsansvar for skade påført oppdragsgiver eller tredjemann under utøvelsen av den forsikrede virksomheten.

Sikrede utarbeidet 8.5.19 en verditakst for en eiendom beliggende i M. kommune. Verditaksten omtalte eiendommen som «enebolig» og anslo markedsverdi til kr 5 000 000. Rapporten var gyldig t.o.m. 4.11.19.

M. kommune gav 17.1.18 løyve til bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig. Løyvet ble ikke omtalt i verditaksten, og sikrede gjorde ingen vurderinger av om vilkårene i løyvet var oppfylt.

Klager innvilget 17.12.19 et privatlån på kr 320 000 til hjemmelshaverne av eiendommen og tinglyste pant i boligen for beløpet etter første prioritetspant på kr 1 920 000.

Hjemmelshaverne innhentet en ny tilstandsrapport over boligen i desember 2020. I rapport datert 24.12.20 ble boligen benevnt som enebolig, og markedsverdien ble anslått til kr 4 900 000.

Da hjemmelshaverne misligholdt lånet, begjærte klager tvangssalg av boligen. Ny tilstandsrapport av boligen 29.3.22 betegnet boligen som en fritidsbolig og anslo markedsverdien til kr 2 300 000. Rapporten uttalte bl.a.:

Det er bygget flere tilbygg til boligen. Det foreligger ikke tillatelse fra kommunen til bygging av tilbyggene.

Eiendommen ble etter det opplyste annonsert på det åpne markedet i perioden 19.5.22 til 13.10.22 uten at det ble inngitt bud. Den rettsoppnevnte medhjelperen opplyste i brev av 13.10.22 til tingretten at det ikke syntes realistisk å oppnå bud som tilfredsstilte dekningsprinsippet, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 første ledd. Tingretten tilbakekalte medhjelperoppdraget 1.11.22.

Klager rettet 20.3.23 krav om erstatning mot sikrede for hovedstol for lånet, renter og omkostninger, totalt kr 451 484 per 20.2.23. Klager anførte at sikrede hadde opptrådt uaktsomt under utarbeidelsen av verditaksten, ved at boligen ble betegnet som en enebolig, til tross for at den var en fritidsbolig med dårlige utsikter til å få en ferdigattest som helårsbolig. Sikredes vurdering av markedsverdien avvek med kr 2 700 000, sammenlignet med tilstandsrapporten utarbeidet halvannet år senere. Klager anførte at han hadde gitt et lån det ikke var realistisk at han ville få innfridd, på bakgrunn av sikredes verditakst.

Sikrede avviste kravet og viste til at markedet var langt mer utfordrende grunnet situasjonen med Covid-19 på tidspunktet for tilstandsrapporten. I tillegg var det en annen situasjon med tvangssalg. Dessuten var det en ytterligere tilstandsrapport fra desember 2020 som anslo markedsverdien til kr 100 000 lavere enn sikredes vurdering. Sikrede viste videre til at eiendommen var registrert som bolig.

Klager meldte kravet under sikredes ansvarsforsikring 29.3.23. Foretaket ba om ytterligere opplysninger, hvilket ble besvart i en e-post av 30.5.23:

1. Det er ingen relasjoner mellom min klient og eierne av boligen.
2. (Klager) er ikke kjent med at det er kommet til nye omstendigheter som tilsier at N vil fremme ny begjæring om tvangssalg.
3. Lånet ble utbetalt 03.01.2020.
4. Lånet er betjent til og med 20.09.2020 (betalt kr 3 517,- pr. måned i renter i perioden januar – september 2020). Deretter stoppet alle betalinger.
5. Inkassator mottok saken for inndrivelse i august 2021.
6. Usikker på dato når min klient mottok rapporten utarbeidet av (L), men vi ser at rapporten er datert 29.03.2022.
7. (Sikrede) ble første gang kontaktet ved mitt brev 20.03.2023.

Foretaket avsto kravet 20.6.23, under henvisning til verditaksten sikrede hadde utarbeidet ikke var gyldig på tidspunktet klager gav lånetilsagnet. At lånetilsagnet ble gitt basert på en ugyldig rapport var utenfor sikredes kontroll og kunne ikke medføre brudd på profesjonsansvar.

Klager krever kr 329 652 i erstatning, med tillegg av 13 % avtalt rente av den til enhver tid utestående hovedstol, beregnet fra 1.10.20 til betaling skjer.

Sikrede har utarbeidet en sterkt villedende verditakst som innebærer et brudd på profesjonsansvaret. Målgruppen for verditakster er blant annet potensielle långivere, og klager hadde derfor en rimelig og berettiget grunn til å stole på de opplysningene som ble gitt i

verditaksten. En verditakst er egnet til å gi beslutningsgrunnlag for potensielle långivere til å vurdere om markedsverdien er tilstrekkelig til å gi lån med sikkerhet i den verditakserte eiendom.

Sikredes verditaksring utgjør et betydelig avvik fra markedsverdien, hvilket er dokumentert ved tilstandsrapport fra 2022, og den manglende responsen fra markedet etter forgjeves forsøk på dekningsalg. Eiendommen er feilaktig registrert som "bolig" i matrikkelen, noe sikrede kunne sett av byggesaksdokumentene. Sikrede kunne med letthet ha innhentet dokumentene. At sikrede som takstmann avgir en takst basert på en ulovlig bruksendring, må regnes som erstatningsbetingende uaktsomt. Sikrede har heller ikke avdekket de ufagmessige arbeidene på eiendommen, og heller ikke at flere tilbygg mangler godkjenning.

Selv om rapporten var utløpt på tidspunktet lånetilsagnet ble gitt, forsvinner ikke profesjonsansvaret. Sikredes vurderinger var likevel uaktsomme.

Krav til årsakssammenheng er oppfylt. Dersom taksten ikke objektivt sett var villedende, ville eiendommens verdi ikke ha gitt tilstrekkelig sikkerhetsmargin for klager til å innvilge lån. Når eiendommens reelle verdi er mer enn halvert i forhold til sikredes verdiangivelse, må en vesentlig årsak til klagers tap anses å komme av manglende sikkerhet i boligen.

Klager har et direktekrav mot foretaket, og et slikt direktekrav under en takstmanns informasjonsansvar er ikke subsidiært til låntakerens betalingsforpliktelse under låneavtalen. Så lenge klager befinner seg i den personkretsen som informasjonen i verditaksten var ment for, kan klager velge å rette erstatningskravet mot takstmannen og/eller hans ansvarsforsikringsforetak, uten at inndrivningsmulighetene mot låntakerne må være uttømt først, jf. Rt. 2015 s. 556 avsnitt 43.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at sikrede ikke kan lastes for at klager har gitt et lånetilsagn på en rapport som ikke lenger var gyldig.

Sikrede har uansett ikke opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Sikrede har lagt til grunn opplysninger fra offentlige registre og er fremdeles av den oppfatning at eiendommen er en enebolig. Løypet var ikke kjent for sikrede, og oppdragsgiver (hjemmelshaver) opplyste heller ikke sikrede om dette.

Klager har ikke uttømt sine inndrivningsmuligheter, og det er derfor ikke dokumentert et økonomisk tap. Krav om årsakssammenheng er i alle tilfeller ikke oppfylt. Det er ikke dokumentert at lånebetingelsene ville vært annerledes, selv om sikrede skulle ha kommet til noe annet i sin verditakst. Årsak til tapet er mislighold av låneavtalen. Det faller på sin egen urimelighet at takstmannen skal kunne komme i ansvar for en misligholdt låneavtale mellom to private aktører. Hovedårsaken til et eventuelt tap er klagers sviktende vurdering av låntagernes betalingsevne.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes profesjonsansvarsforsikring.

Klager er en långiver som ikke har noe kontraktsforhold med sikrede. Nemnda forstår klager slik at kravet er begrunnet i et informasjonsansvar for takstmannen, jf. Rt. 2008 s. 1078 (takstmann), hvor det oppstilles tre vilkår: For det første må informasjonen ha vært villedende, og dette må skyldes uaktsomhet hos den som har avgitt informasjonen i en profesjonell sammenheng. For det andre må skadelidte ha hatt en rimelig og berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter informasjonen. For det tredje må informasjonen ha vært ment for skadelidte eller i det minste for en begrenset gruppe som skadelidte tilhørte. Disse vilkårene er senere anvendt i Rt. 2015 s. 556 (takstmann), HR-2016-2264-A (eiendomsmegler) og HR2016-2344-A (revisor).

Det første kravet er at taksten er villedende. Klager viser her til en tilstandsrapport fra mars 2022 og manglende respons på tvangssalg i samme periode. Nemnda kan ikke se at dette er avgjørende for at taksten avgitt i 2019 var villedende. I perioden mellom 2019 og 2022 hadde covid-pandemien ført til store konsekvenser for eiendomsmarkedet, og et tvangssalg kan ikke sammenlignes med et ordinært salg. En tilstandsrapport noe senere enn sikredes rapport anslo tilnærmet samme verdi. Det er ikke fremlagt noen takst fra dette tidspunktet som viser en vesentlig lavere verdi. Taksten angir boligen som enebolig, hvilket stemmer med de offentlige opplysningene. Derimot er det ikke opplyst at kravene for å bruke eiendommen som enebolig ikke er oppfylt. Det er imidlertid vanskelig for nemnda å vurdere hvilken betydning dette hadde for verdiansettelsen i 2019, som må være det avgjørende for spørsmålet om verditaksten er villedende.

Nemnda mener det heller ikke er dokumentert at taksten var uforsvarlig utført. Klager viser til at sikrede ikke undersøkte byggesakspapirene, ikke avdekket de ufagmessige arbeidene på eiendommen, og heller ikke at flere tilbygg mangler godkjenning. Det er imidlertid ikke fremlagt noe oppdrag for verdiansettelsen som sikrede har handlet i strid med. Klager har heller ikke vist til noen bransjestandarder for takstmenn, som kan belyse om taksten er i samsvar med profesjonens egne faglige standarder. Nemnda kan derfor ikke se at det er dokumentert grunnlag for å statuere uaktsomhet.

Etter dette behøver nemnda ikke ta stilling til de øvrige betingelsene for ansvar.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).