

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-546

24.6.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil innløsningssum for festetomt? – avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8.

En enebolig på festet tomt ble solgt for kr 5,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.2.22. Det var inntatt en råtomttakst fra desember 2021 som vedlegg i prospektet, som anslo en råtomtverdi på kr 1,6 mill., og en innløsningssum for tomten på kr 640 000 (40 %). Det var opplyst i prospektet at *"råtomt takst (..) kan være veiledende i forbindelse med eventuelt fremtidig utkjøp av tomt"* men at *"grunneier kan på egne vegne innhente egne rapporter"* og *"et utkjøp uansett må fremforhandles med grunneier"*. Etter overtakelsen kontaktet kjøper grunneier/bortfester, som fremla en egen råtomttakst på kr 3,5 mill. Kjøper anførte at opplysningene som ble gitt ved salget om tomtens verdi og potensiell innløsningssum var uriktige, og at det forelå et avvik fra det avtalte. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå et avvik fra avtalen basert på opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 789 250, og forsinkelsesrente fra 14.5.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av uriktige opplysninger om råtomtverdi og kostnader til innløsning av festetomt, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig med festerett i Akershus oppført i 1969.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Areal og eierform tomt (opplysninger om evt. feste)

Areal: 1471,00 kvm, Eierform: Festet tomt.

Festekontrakt utløper: 2068-07-01.

Festeavgift pr. år kr. 17000,-.

Bortfester: Sameiet N.B. AS.

(...)

Selger har på egne vegne innhentet en råtomt takst som kan være veiledende i forbindelse med eventuelt fremtidig utkjøp av tomt. Det er viktig å presisere at grunneier kan på egne vegne innhente egne rapporter og at et utkjøp uansett må fremforhandles med grunneier.

Råtomttakst utført av takstmann P. datert 15.12.21 var inntatt som vedlegg i salgsprospektet. Fra taksten hitsettes:

Vurderingskriterier

Råtomt tilsvarer tomt uten opparbeidelser og uten hensyn til festers utvikling av eiendommen. I vurderingen av råtomtverdier er det kun tatt hensyn til selve tomten uten tilført verdi. En råtomtverdi er "verdien av

tomten i dag slik den var".

Elementer som har vært sentrale i vurderinger er:

- Størrelse
- Beliggenhet
- Utsiktsforhold
- Lys og solforhold
- Terrengforhold
- Grunnforhold
- Nærhet til sjø
- Adkomst (vei)

Takstmannen har derfor i sin vurdering vurdert tomten som en råtomt skal vurderes – uten festers utvikling og tilførte verdier. Med andre ord uten vei, uten vann/kloakk og uten strøm.

(...)

Beregning

Råtomtverdi: 1 600 000

(..) Innløsning av tomt etter 40 % av råtomtverdi: 640 000

Boligen ble solgt for kr 5,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.2.22, og overtatt av kjøper 30.4.22.

Etter overtakelsen tok kjøper kontakt med bortfester N.B. AS, som fremla en egen råtomttakst, utferdiget av takstmann B. Fra takst datert 12.9.22 hitsettes:

Metodebeskrivelse vurdering av råtomteverdi

Som grunnlag for vurdering av råtomteverdi har undertegnede gjort en vurdering og sammenligning av tomtesalg, sett på gjennomsnittlig salgspris i området og lagt til og trukket fra iht. bl.a. tomtestørrelse og beliggenhet for å finne eiendommens nåværende råtomteverdi. Undertegnede har i tillegg vurdert eiendommen opp mot et snitt av en rekke gitte faktorer, som beliggenhet, størrelse og bebyggbarhet. Eiendommen skiller seg noe ut fra boligeiendommer generelt med relativt stor boligtomt, men igjen noe som er vanligere for boligfeltet ved [Gate]. Eiendommen er uansett bebygget med kun en større enebolig midt på tomte og vurderes derfor iht. Lov om tomtefeste som boligtomt for en større enebolig. Med bakgrunn i ovenstående metoder kan salgsverdien på råtomten beregnes, hvor det sees bort ifra opparbeidelse og bebyggelse.

(...)

Konklusjon

Eiendommens råtomteverdi konkluderes for denne eiendommen basert hovedsakelig på:

Høyere verdi pga.:

- Tomtens romslige størrelse og gode beliggenhet med nærhet til sjøen, samt [Sted] sentrum. Kort avstand å gå ned til sjøen og hovedsakelig greie solforhold.

Lavere verdi pga.:

- Ingen utsiktsforhold med bebyggelse rundt eiendommen og høyereliggende terreng mot syd. samt også noe mot nordvest.

Beregning

Råtomtverdi for [matrikkel]: Med bakgrunn i foranstående opplysninger for verdivurdering vil undertegnede på grunnlag av mandatet, forutsetningene og inntrykket fra besiktigelsen, ansette følgende råtomtverdi for eiendommen. Dagens bruksformål og eiendomsmarked er lagt til grunn med fratrekk av bebyggelse, opparbeidelse og infrastruktur.

Verdivurderingen er uavhengig utført etter beste skjønn og overbevisning.

3 500 000

Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 4.11.22.

Takstmann A., ansatt i kjøpers boligkjøperforsikringsforetak, sendte e-post den 17.11.22 til takstmann P., som hadde utarbeidet råtomttaksten som forelå ved salget:

Takker for en hyggelig samtale med deg i dag, den var veldig oppklarende i forhold til verdifastsettelsen av tomten i verdivurderingen din.

Men et annet spørsmål vi har til deg, er hvordan råtomtverdien og derav innløsningssummen på festetomten skal vurderes.

Du har jo kommet frem til en råtomt verdi på kr. 1 600 000,- og at 40% av dette vil komme på kr. 640 000,-

Men på samme vurdering så har (takstmann B.), som har kommet frem til en råtomt verdi på kr. 3 500 000,- og da blir 40% av dette kr. 1 400 000,-

Dette utgjør jo selvsagt en stor forskjell for vår kunde, som har bestemt seg for at de ønsker å kjøpe ut tomten.

Vil understreke at vi ikke har noen grunn til å tro at din vurdering er utført feil, men vi må ha en forklaring å komme med til vår kunde.

En mulighet er jo å hente inn en vurdering til, men hadde lyst til å høre din kommentar først, da det virket som om du hadde god peiling på dette :-)

Legger med vurderingen til (takstmann B.).

Jeg leste også følgende på advokatfirmaet Hjort:

<https://www.hjort.no/verdsettelse-av-tomter-ved-regulering-av-festeavgift-og-ved-innlosning/>

Tomten skal verdsettes som selveiertomt på tidspunktet for reguleringen av festeavgiften eller på tidspunktet for innløsningen. Det er markedsverdien av tomten som selveiertomt på disse tidspunkter som man skal frem til. Festekontrakten er altså ikke en heftelse som innebærer at tomten skal verdsettes som annet enn selveiertomt. Selv om det er varierende hvor direkte det er uttrykt i den enkelte festekontrakt, ble festeavgiften reflektert av tomtens verdi og i praksis fastsatt som en form for avkastning av tomteverdien da festeforholdet ble påbegynt. Reguleringen av festeavgiften nå skal finne sted på det samme faktiske grunnlag som den gang, i den betydning at det er tomten i den tilstand som festeren overtok den ved påbegynnelsen av festeforholdet som danner grunnlaget for regulering av festeavgiften i dag, eller eventuelt for fastsettelse av innløsningsvederlag basert på tomteverdien, men altså slik at det er nåværende markedsverdi av tomten i en slik tilstand man skal frem til.

Takstmann P. svarte i e-post av 18.11.22:

Jeg tror aktuell takstmann har vurdert denne tomten feil og for høyt. En råtomt takst er en tomt uten tilført verdi (infrastruktur, vei, vann, avløp, elektro, opparbeidelse m.m).

Videre ble det innhentet en verdivurdering fra V. Analyse AS av 27.3.23:

4 – KONKLUSJON

Eiendommens verdi er beregnet basert på tomteprisbelastningsmetoden. Vurderingen er foretatt i forbindelse med en mulig innløsning av festetomten, og vurderingen legger dermed til grunn dagens utnyttelse og utforming av eiendommen. Tomten er vurdert som ubebygget uten påstående festeforhold.

Basert på våre beregninger har vi konkludert med følgende verdi av tomten gnr. X., bnr. Y. i Z. kommune basert på utnyttelse som samsvarer med dagens bebyggelse:

Kr 3 200 000 Kronertremillionertohundretusen 00/100

Som det fremgår av beregningene tilsvarer den konkluderte verdien ca. kr. 16 000,- per m² SBRA for boligdelen, og ca. kr. 2 150,- per m² tomtegrunn. I henhold til Eiendomsverdi er det de siste årene omsatt flere mindre boligtomter fra ca. 700 m² til 1 700 m² i [Sted1] og [Sted2].

Disse har oppnådd salgspriser varierende fra ca. kr. 2 350,- til kr. 8 235,- per m² tomtegrunn. Konkludert verdi er således noe lavere enn dette, noe som kan skyldes tomtespesifikke forhold som beliggenhet, utforming og størrelse, i tillegg til det faktum at tomten er vurdert basert på påstående bebyggelse, og ikke hva man maksimalt kan bygge ut iht. gjeldende regulering. Med utgangspunkt i dette anser vi derfor at konkludert tomteverdi er riktig hensyntatt disse forutsetningene.

Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige verdiparametrene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. Stadige endringer i markedsforholdene medfører dermed at det vil være vanskelig å ansette en eksakt verdi på denne type eiendom.

Vi anser derfor at eiendommens normale markedsverdi er beliggende innenfor et intervall på pluss/minus 5 % av konkludert verdi, det vil si fra kr. 3,0 millioner til kr. 3,4 millioner.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Det ble også fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler D. i e-post av 4.9.23:

Jeg tenker at verdien på boligen er ca. kr. 5.250.000,- i dag som den er (med forbedringer). Boligen har blitt utbedret noe, men markedet har også gått noe ned. Indeksen i seg selv tyder ikke på noen stor nedgang, men bart på vår (meglernes) opplevelse av aktiviteten i markedet er ting veldig rolig.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Kjøper har fremholdt at råtomttaksten i salgsoppgaven var beregnet feil, at takstmannen hadde opptrådt grovt uaktsomt ved sine beregninger, og at selger, som også nylig hadde solgt nabotomten, måtte kjenne til at taksten var feil.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12, prinsipalt på kr 760 000, subsidiært på kr 600 000, med tillegg av takstutgifter på kr 29 250, samt forsinkelsesrente fra 14.5.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1, jf. også avhl. § 3-10. Foretaket har bl.a. vist til at det ble opplyst at råtomttaksten var veiledende, at utkjøp uansett måtte fremforhandles, og at grunneier kunne innhente egen takst. Foretaket har på bakgrunn av dette fremholdt at kjøper ikke kunne forvente at taksten ga uttrykk for noe fasitsvar på fremtidig innløsningssum. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at det ikke var dokumentert at tomteverdien i råtomttaksten som forelå ved salget var feil, og at avviket skyldtes ulike vurderingsmetoder og kriterier.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at råtomttaksten som var inntatt i salgsprospektet var uriktig, eller at det forelå et avvik fra avtalen som en følge av denne. Det forelå dermed ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-7 eller 3-8 grunnet opplysninger som var gitt ved salget om råtomtverdi og kostnader knyttet til innløsning av festetomten.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, og fremholdt følgende:

Sekretariatet bemerker at det i salgsprospektet ble tatt tydelige forbehold knyttet til betydningen av råtomttaksten som var innhentet, og etter vår vurdering måtte kjøpers forventninger til denne derfor være relativt begrensede. Vi er samtidig av den oppfatning at dersom det er slik at råtomttaksten inntatt i salgsprospektet er basert på helt feil vurderingsgrunnlag og kriterier, slik at den ikke kan anses som veiledende, vil dette kunne utgjøre en mangel. Slik saken er opplyst kan vi imidlertid ikke se at dette er sannsynliggjort. Selv om råtomttaksten innhentet av bortfester, samt verdivurderingen fra V. Analyse AS, er betydelig høyere enn råtomttaksten inntatt i salgsprospektet, kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at det er noe galt med takstmannens verdivurdering, eller at vurderingen er basert på feil grunnlag. Avvikene kan synes å skyldes noe ulike vurderingsmetoder, uten at vi kan se at det er grunnlag for å si at noen av metodene som er lagt til grunn er uriktige. I tillegg vil slike verdivurderinger nødvendigvis måtte baseres på

skjønn, og det er ikke helt uvanlig at dette kan resultere i betydelige sprik i vurderingene. Videre viser vi særlig til at takstmann B. i e-post av 18.11.22 uttrykkelig påpeker følgende: "Vil understreke at vi ikke har noen grunn til å tro at din vurdering er utført feil". Sekretariatet kan etter dette ikke se at det er grunnlag for å si at råtomttaksten som forelå ved salget er uriktig eller at det foreligger et avvik fra avtalen som følge av denne.

Ettersom vi ikke kan se at det er sannsynliggjort at det er noe feil ved råtomttaksten inntatt i salgsprospektet, kan vi heller ikke se at det er grunnlag for å si at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved denne. Vi kan heller ikke se at det er holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at bortfester ville kreve en høyere innløsningssum.

Sekretariatets vurdering er etter dette at det ikke er dokumentert at det foreligger avvik fra avtalen, eller at det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om råtomtverdi eller innløsningssum ved salget. Det foreligger følgelig ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-7 eller 3-8.

Nemnda er etter en samlet vurdering enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, selv om nemnda må erkjenne at de ulike vurderingene av råtomtverdien fremstår som noe uforklart. Til tross for dette kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at den aktuelle taksten er uriktig eller uforsvarlig, og det er heller ikke konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil i taksten eller bortfesteres posisjon ved eventuelt krav om innløsning av tomten ut over de opplysningene som var gitt ved salget.

I nemndsansmodningen fra kjøper er det blant annet vist til at selger noe forut for transaksjonen i denne saken også hadde solgt naboeiendommen, hvor kvadratmeterprisen var betraktelig høyere enn hva som var lagt til grunn i råtomttaksten i vår sak. Slik saken er opplyst, kan nemnda vanskelig se at dette tilsier at selger har tilbakeholdt informasjon i den foreliggende saken. Det vises blant annet til at kvadratmeterprisen for naboeiendommen synes utregnet ut fra salgssummen og ikke råtomtprisen, det foreligger få opplysninger om eventuelle bygninger på nabotomten og i tilfelle hvilken tilstand disse hadde, samt at størrelsen på tomtene er ulike.

Det er heller ikke anført noe annet i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-7 eller 3-8 slik saken er opplyst.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).