

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-288

17.3.2025

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Takstmannsansvar – villedende markedsverdi av tomt?

Klager inngikk en låneavtale med hjemmelshaver av en tomt (låntaker) den 10.6.20. Lånetilsagnet var på kr 1 320 000. Låntaker hadde i forkant av avtalen fremvist en verdi- og lånetakst fra takstmann A, som viste en markedsverdi for tomten på kr 2 300 000. Låntaker misligholdte lånet, og tomten ble deretter solgt på tvangssalg for kr 280 000. Salgssummen var lik taksten (B) som ble innhentet i forbindelse med tvangssalget. Klager innhentet senere en egen takst (C) hvor det fremgikk at markedsverdien av tomten var kr 920 000. Klager rettet et krav om erstatning som følge av villedende takst under takstmann A sin ansvarsforsikring. Foretaket avsto kravet under henvisning til at det ikke var sannsynliggjort at takstmann A, hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om foretaket er ansvarlig for å dekke erstatningskrav meldt under en takstmanns ansvarsforsikring (takstmann A).

Klager inngikk en låneavtale med hjemmelshaver av en tomt (lånetaker) den 10.6.20. Lånetilsagnet var på kr 1 320 000. Låntaker hadde i forkant av avtalen fremvist en verdi- og lånetakst fra A, som viste en markedsverdi for tomten på kr 2 300 000. Under overskriften "Markedsvurdering" fremgikk følgende:

Tomt med gnr.(...), bnr.(...) som ligg ved nordre enden av (...) i (...), (...) kommune. I markedsvurderinga er det lagt til grunn at tomt er regulert med 23 hyttetomter, beliggenheit, tilkomst, opplysningar frå rekvirent og visuell synfaring.

Ved fastsetting av normal marknadsverdi for råtomter for hyttefeltet har vi mellom anna samanlikna prisar for hyttetomter i (...), (...) og (...) og (...) kommune, der dei mest sammenlignbare tomtene variere mellom kr. 50.000 - 350.000.

Ved samla vurdering av marknaden i området er normal marknadsverdi vurdert til ein snitt pris kr. 100.000,- pr. tom. Det er regulert 23 tomter i hyttefeltet x 100.000,- kr. pr tomt= kr. 2.300.000,- .

Hyttefeltet vert vurdert med normal marknadsverdi til kr. 2.300.000,-

Låntaker misligholdte lånet, og tomten ble deretter solgt på tvangssalg for kr 280 000. Salgssummen var lik taksten som ble innhentet i forbindelse med tvangssalget. Vedrørende markedsverdien skrev takstmann B følgende den 17.12.21:

Hyttefeltet ligg i dalføre like nord for (...) på (...) på strekningen mellom (...) og (...), og ligg i sørvestvendt skrått terreng med utsikt over Indrevatnet og dalføre. Feltet er ikke opparbeidd og består av naturlig vegetasjon. I feltet er det regulert inn totalt 23 tomter i tillegg til tilkomstveier og felles parkeringsplass. Hyttefeltet med si plassering er vurdert til være mindre attraktivt, og påregnelige kostnader med opparbeiding av feltet vil trolig bli så høy at gjenværende restverdien vil bli marginal. Hyttefeltet har en redusert markedspotensiale som følge av dette.

Salgssummen førte til at klager ikke fikk dekket lånets utestående.

Klager besluttet etter dette å innhente en egen takst. I vurderingsrapport av bygningsingeniør C av 3.5.24, anslo takstmannen at markedsverdien av tomten var kr 920 000:

Oppsummering:

Hyttefeltet i (...) må etter min vurdering sees på som mindre attraktivt. Med usikkerhet over hvor stor kostnaden er med fremføring av strøm til feltet, vil etter min vurdering en markedsverdi på en tomt i dette området, da med all infrastruktur som veg, vann, avløp og strøm frem til tomtegrensen ligge i størrelsesorden maks kr 450.000. Opparbeiding med fremføring av veg, godkjent vann- og avløpssystem samt strømtilførsel har en erfaringstall om vil ligge i størrelsesorden kr 3000.000 – kr 400.000 pr tomt.

Med dette som utgangspunkt mener jeg hver tomt har en råtomtverdi mellom kr 30.000- kr 50.000 pr stk. Tar en da et gjennomsnitt på kr 40.000 pr tomt vil verdien på feltet med 23 tomter bli $kr\ 40.000 \cdot 23 = kr\ 920.000$.

Med usikkerhet, og at det kan ta flere år for å få solgt alle tomtene, er det naturlig å legge en låneverdi til 75% til 80% av takstverdien noe som gir en låneverdi på kr 690.000 – kr 736.000. Jeg ser dermed utbygging av dette hyttefeltet som lite regningssvarende.

C kommenterte videre takstrapporten fra B:

Jeg mener han har lagt seg for lavt i sin "Markedsvurdering" selv om hyttefeltet sin plassering er mindre attraktiv. Jeg kan ikke se at han har gjort noen form for sammenligninger i sin vurdering. Kr 280.000 som han har vurdert eiendommen til gir en råtomtpris for hver tomt til ca kr 12.200/stk. For hele området gir dette en m2-pris på ca kr 3,50/m2 noe jeg mener er for lavt selv uten reguleringsplan. Eiendommen har tross alt div. rettigheter i utmark.

Reguleringsplanen som ble vedtatt i kommunestyret i 2011 var i utgangspunktet på utmark tilhørende bnr (...). 29.05.2020 ble taksert område skilt ut fra bnr (...) og fikk matrikelnummer gnr (...) bnr (...). Kjøper av området 09.06.2022 er samme person som fra 2001 har hatt avtale om hjorte- og småviltjakt både på (...) og (...).

Klager rettet etter dette et krav under takstmann A sin ansvarsforsikring hos foretaket. Foretaket avslo kravet 1.7.24. Avslaget ble begrunnet i at det ikke var sannsynliggjort at sikrede hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt.

Klager krever erstatning under A sin ansvarsforsikring. Klager anfører at det foreligger et betydelig sprik mellom markedsverdien anslått av C og sikrede takstmann A. Differansen utgjør kr 1 380 000, som er et betydelig beløp sett i lys av hvilket prissjikt man befinner seg i. Markedsverdien som er estimert av A, ligger 250 % over verdien som er anslått av den sakkyndige C, og i overkant av åtte ganger mer enn verdien som ble anslått ved tvangssalget. Klager anfører at taksten fra sikrede takstmann angir en misvisende markedsverdi. Taksten ved tvangssalget, og responsen fra markedet da, underbygger dette. Det synes som om sikrede har overdrevet tomtens attraktivitet i markedet. Spriket til sjiktet for den dekkende markedsverdien er så markant at det må anses å ligge utenfor skjønnsmarginen som innrømmes ved taksering. Det foreligger altså to verdivurderinger som med betydelig margin fastsetter markedsverdien av tomten under det som sikrede takstmann kom frem til. Det felles kjennetegn på disse to andre verdivurderingene er altså at begge fastsetter en verdi langt under sikrede takstmanns anslag. Dette påviser at taksten fra A var villedende. As uaktsomhet består i at han har utøvet et dårlig skjønn ved verdivurderingen og overdrevet tomtens attraktivitet i markedet, ved å ta utgangspunkt i lite sammenlignbare priser uten å ta tomtens beliggenhet tilstrekkelig i betraktning.

Ved å stole på A sin takst, har klager lidd et økonomisk tap fordi den reelle markedsverdien viste seg å være betydelig lavere. Dermed strakk ikke sikkerheten for lånet til. Det er en klar årsakssammenheng mellom det misvisende verdianslaget og tapet som oppsto når sikkerheten i eiendommen viste seg å være utilstrekkelig. Klager ville helt klart ikke ha ytt lånet dersom tomtens

verdi var oppgitt såpass lav at den ikke ga tilstrekkelig sikkerhet til det aktuelle lånet. Til foretakets argumentasjon pekes det på at det er tilstrekkelig for ansvar dersom en takstmann avgir en takst med en objektivt sett villende takstverdi. Da har takstmannen skjenet så langt utenfor tilforlatelig skjønnsmargin at det i seg selv anses uaktsomt. Det er ikke krav til at man må påvise ytterligere konkrete ansvarsbetingende forhold.

Forsikringsforetaket avviser at det er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring. Dersom man tar utgangspunkt i informasjonsansvaret jf. Rt. 2008 s. 1078, må tre vilkår være oppfylt for at en takstmann skal komme i ansvar. Informasjonen må for det første ha vært villedende, og dette må skyldes uaktsomhet hos den som har avgitt informasjonen. For det andre må skadelidte ha hatt grunn til å stole på og innrette seg etter informasjonen, og for det tredje må informasjonen ha vært ment for skadelidte (eller en begrenset gruppe som skadelidte tilhørte). Se også Rt. 2015 s. 556, HR-2016-2264-A og HR2016-2344-A. I et forsøk på å konstatere at informasjonen gitt av sikrede i vår sak var villedende, ser klager ut til å begrunne sin argumentasjon med at det foreligger et sprik mellom de to verditakstene A og C. Foretaket er av den oppfatning at dette blir for enkelt. At verditakster kan sprike underbygges jo av at det også foreligger en verditakst på kr 280 000 (C), som også avviker betraktelig fra den sakkyndiges takst på kr 920 000. Det er således ingenting som taler for at det er akkurat sikredes verditakst som er villedende. Informasjonen som ble gitt må videre skyldes uaktsomhet. Det springende punktet blir dermed om sikrede kan sies å ha opptrådt ansvarsbetingende uaktsomt da han vurderte eiendommens verdi til kr 2 300 000. Ved vurdering av om han har opptrådt på en slik måte, må man se hen til bransjestandarder og hvilke handlingsalternativer han hadde. I denne saken så ble tomteverdien utregnet og vurdert i henhold til Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF) sine retningslinjer. Sikrede har dermed gjort akkurat det han skulle gjøre, og det er ingenting ved utarbeidelsen av hans verditakst som taler for at han har vært uaktsom. Videre er det også sikker rett at det er rom for visse feil uten at det fører takstmannen i ansvar.

Det foreligger heller ikke adekvat årsakssammenheng mellom takstmannens uaktsomhet og det økonomiske tapet. Dersom man mener at det er verditaksten på kr 920 000 som er den "riktige", må jo verditaksten på kr 280 000 (salgssummen) kunne sies å avvike betraktelig. Det at en advokat sterkt anbefalte å akseptere dette budet er jo ikke noe sikrede kan klandres for. Det økonomiske tapet oppsto først som følge av misligholdet, deretter av aksepten av dette veldig lave budet, og ikke som følge av sikredes verditakst. Det avgjørende i denne saken er likevel at det ikke er dokumentert at taksten er uaktsomt utarbeidet. Sikrede har ikke handlet i strid med verken bransjestandarder eller forskrifter, og de øvrige vilkårene for ansvar blir dermed uten betydning.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvorefter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom "saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet" og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål", jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Saken reiser spørsmål om takstmannen har et informasjonsansvar, som Ifølge Rt. 2015 s. 556 avsnitt 43 bl.a. forutsetter at informasjonen har vært villedende, og at dette skyldes uaktsomhet hos den som har avgitt informasjonen i en profesjonell sammenheng. Det er fremlagt to forskjellige takstrapporter med vesentlig forskjellig markedsverdi for den aktuelle tomten.

Takstene er utformet på forskjellig tidspunkt og med forskjellige sammenligningsgrunnlag, og det er vanskelig for nemnda å ta stilling til hva som er korrekt markedsverdi og dermed om takstrapporten fra A kan sies å være villedende. Dette spørsmålet bør belyses med muntlige forklaringer fra de sakkyndige i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Heike Kristine Bentsen (næringsrepresentant).