

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-1047

18.11.2024

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Takstmannsansvar – feil ved utførelse av verditakst?

Sikrede (takstmann) utarbeidet en verditakst for en landbrukseiendom. Eiendommen inneholdt en eplehage, og markedsverdien ble anslått til kr 7 220 000. I taksten ble tomtens epleproduksjon beskrevet med et detaljert oppsett over inntekter og utgifter, basert på opplysninger gitt av klager i forkant av befaring. I korrespondansen mellom klager og sikrede var det gitt detaljerte opplysninger om fruktdyrkingen på gården, men det ble ikke etterspurt hvorvidt det lå noen avtaler eller andre forutsetninger til grunn for driften. Det ble deretter gjennomført en salgsprosess, hvor det ble inngått avtale om kjøp av tomten for kr 6 600 000 med overtakelse 1.3.22. I etterkant av overtakelsen gjorde kjøperne gjeldende at det var mangler ved eiendommen som måtte føre til heving. Mangelen bestod i at kjøperne ikke fikk rett til å levere frukt fra eiendommen til C. da avtalen var tilknyttet klager personlig. Som konsekvens ble eiendommen solgt videre som et deknings salg etter kort tid. Ved senere hovedforhandling i september 2023, ble klager dømt til å betale et oppgjør til kjøperne på kr 1 000 000 da retten kom til at manglende informasjon om innholdet i avtalen om leveranse av epler innebar en rettslig mangel ved salget. Den 16.10.23 inngikk klager forlik med kjøperne av eiendommen, hvilket innebar at klager utbetalte kr 1 250 000 i endelig oppgjør for de tvistepunkt som var tema i tingretten. I etterkant rettet klager krav under sikredes ansvarsforsikring, og anførte at sikrede hadde brutt sitt profesjonsansvar i forbindelse med oppdraget. Det ble vist til at sikrede burde etterspurt detaljert informasjon om de forutsetninger som lå til grunn for driften av eplehagen. Foretaket avviste ansvar, og anførte at det ikke var sannsynliggjort ansvarsgrunnlag eller økonomisk tap da kjøper hadde fått et prisavslag som tilsvarte den reduserte verdien av eiendommen. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 1 550 375

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.

Den 13.7.21 utarbeidet sikrede en verditakst for klagers landbrukseiendom, hvor markedsverdien ble anslått til kr 7 220 000. Taksten beskrev eiendommens epleproduksjon med et oppsett over inntekter og utgifter basert på informasjon gitt av klager. Det ble her gitt detaljerte opplysninger om fruktdyrkingen på gården, men det ble ikke etterspurt hvorvidt det lå noen avtaler eller andre forutsetninger til grunn for driften. Fra taksten hitsettes:

Den dyrkbare jorda består av 6 skifter som følger:

Skifter med epler

3 skifter med epler, dvs. hager med forskjellig alder, samlet areal 37 dekar (iflg. B ...)

- eldste skifte med epler er på ca. 10 dekar, og ble plantet på 1970 tallet med 5 dekar Lobo og 5 dekar Åkerø. Åkerø feltet har ikke blitt beskåret de 2 siste årene.
- produksjon : ca. 2.500-3.000 kg. pr. dekar, det meste leveres til press, ca. kr. 5,- pr. kg.
- 2 skifter epler plantet rundt 1999-2000 (kan være noe avvik fra oppgitt årsperiode). Det produseres her en rekke forskjellige sorter : Genevaearly (3,5) tas ut først, Juliered (4), Katinka (4), Katja (3), Discovery (3), Åkerø (2,5) Aroma (7) . Tall i klammer er dekar, sum 27 dekar.

Jorda beskrives av B ... til å være moldblandet silt/leirjord, med leire i øvre, mer silt i nedre del. Det ble utført jordplanering på 70 tallet, grøfting på 80 tallet, det er et område (ca. 1 dekar) i vestre eplehage som er noe bløtt. Eplehagen er inngjerdet med et ca. 2 m høyt gjerde.

Det er lagt opp dryppvanning i eplehagen på ca. 22 dekar. Vanningsanlegget eies sammen med nabo K ...som leier skiftene med kornarealer.

...

Kommentarer

EPLEPRODUKSJON

Eiendommen ligger i et område (M ...) med stor produksjon og kunnskap om dyrking/produksjon av epler.

Miljø og forskning rundt denne type produksjon er i dette område blant det beste på landsbasis. Eier er en del av dette miljøet. Eplehagen på denne gården er imidlertid i en fase for utskiftning som hensyntas i verdisettingen. Vi har fått oversendt dokumentasjon fra eier som viser :

- epleproduksjonen i 2020 (49 tonn)
- direkte utgifter til pakking og avg./div utg. ved levering til fruktlager
- I tillegg info. om variable utgifter på produksjonsstedet (gården)
 - utgifter til innleid arb.kraft
 - plantevern
 - gjødsel
 - adm./regnskap
 - eget tidsforbruk

Oppsummert :

Oppgjør fra fruktlager kr. 457.613,-

Tilskudd " 221.794,-

samlet inntekt kr. 679.587

Utgifter

- pakkeutg. / div " -133.034
- innleid arb. hjelp " -122.000 (beskjæring, plukking)
- Plantevern (varier mye) " - 30.000 (snittberegnet
- gjødsel " - 7.000 (oppgitt kr. 6-8.000,-)
- adm/regnskap " - 10.000 (avrundet sum)

Samlede utgifter " - 302.039

Samlet bidrag kr. 377.548 til dekning av eget arbeid, anslått til 150 timer i tidsrommet april-sept. Det vil selvsagt også komme utgifter/kostnader ifbm nødvendig utstyr for å utøve arbeidet. Eier har utstyr på gården så evt. egen avtale om kjøp av dette må gjøres separat.

Oppsettet over bygger på informasjon mottatt pr. epost fra B

info fra B ...pr. epost

Min anbefaling hvis man ønsker å produsere frukt her er å plante på nytt med ca 20% av arealet i året. Da vil man ha produksjon på det etablerte og nytt som overtar etterhvert som man fornyer. Tilskudd på nyplanting ligger på ca 30% av dokumenterte utgifter (også egeninnsats). Det vil gi ca 15000-20 000,- kr i tilskudd/daa hvis kostnaden blir 50 000-70 000 kr/daa. Det vil også ligge en besparelse på dette da viltgjerde og vanningsanlegg er på plass. Har også det meste av utstyr som kreves for dyrking. Tåkesprøyte, pallegaffel, slåmaskin, gjødselspreder mm. Ny tettplanting gir normalt en mye større og tidligere avling, +- 3000 kg/daa.

Innleid arbeidskraft vil variere med avling. 2020 var beløpet på ca 122000,- for tynning, høsting og noe beskjæring. Tok en del beskjæring selv. Kan regne 1,50-2 kroner pr kg i høsteutgifter. Plantevern vil variere veldig med værforhold og skadegjørere, 20000,—40000,- kroner. Gjødsel ca 6000,—8000,- Egen tidsbruk ca 150 timer. April-september ca 6-7 timer i uka i snitt. Andre kostnader: regnskap 10000,- vedlikehold mm

Driftsresultat 2020 ca 350 000,- og lar seg fint kombinere med full jobb.

Megler gjennomførte deretter en salgsprosess, hvor det ble inngått avtale om overdragelse av eiendommen til kjøper den 3.2.22 Eiendommen ble solgt for kr 6 600 000 med overtakelse 1.3.22.

Etter overtakelsen gjorde kjøperne gjeldende at det var mangler ved eiendommen som måtte føre til heving. Mangelen bestod i at kjøperne ikke fikk rett til å levere frukt fra eiendommen da avtalen var tilknyttet klager personlig. Oppdragsavtalen mellom C. og klager ble ikke fremlagt for kjøperne før 28.3.22.

Sikrede forstod raskt betydningen av den manglende opplysningen og skrev en e-post til kjøperne 5.4.22 hvor han vurderte endringene til å være "av en karakter som helt klart ville endret min vurdering av arealenes verdi". I e-posten sto det blant annet:

Hei, ref. til epost av 29.03.22 der dere informerer. at det ikke er mulig å drive videre med salg av epler, i den grad slik det var forespeilet i den informasjon som lå til grunn før kjøpet av gården. Verdien som vi skjønnsmessig har satt på arealer med eplehage bygger på den informasjon som selger har kommunisert til oss skriftlig og muntlig i forkant av rapporten vår. Med bakgrunn i den nye informasjonen som dere beskriver i epost, ønsker dere en vurdering av hvilken verdi arealene ville fått (37 dekar)

Jeg vurderer de endringer som beskrives i epost til å være av en karakter som helt klart ville endret min vurdering av arealenes verdi. På bakgrunn av ny informasjon tilgjengelig ville arealene bli vurdert tilsvarende de 60 dekar med korn dvs. kr. 300,- pr. dekar. Det ville også måtte bli å vurdere riving av hele hagen, som da vil representere en ekstra kostnad.

Eiendommen ble deretter solgt videre som et deknings salg.

Gjennom senere hovedforhandling i tingretten, ble klager dømt til å betale et oppgjør til kjøperne på kr 1 000 000, samt erstatning og saksomkostninger da retten kom til at manglende informasjon om innholdet i avtalen om leveranse av epler innebar en rettslig mangel ved salget. I dommen som ble avsagt 21.9.23 ble det fastslått at:

Det sentrale for retten er at det i salsdokumentasjonen/verditaksten vart gjeve opplysningar som ga kjøpar grunnlag for å slutte at ny eigar kunne halde fram med kommersiell epleproduksjon på same måten som H ...hadde gjort/med inntekt i same storleiksorten frå denne som han hadde hatt, og han kan då ikkje fri seg frå ansvaret ...

"Mangel" ligg då føre på grunnlag av opplysningssvikt, jf. avhendingslova §§ 3-7 og 3-8. Når H ... i salsdokumentasjonen/verditaksten hadde gitt dei opplysningane han ga om inntekta ved epleproduksjonen, er det risikoen hans at han på grunn av at han heilt hadde gløymt C ..., ikkje også opplyste om at denne var ein betingelse/føresetnad for at opplysningane i verditaksten om avsetnaden av epleproduksjonen på garden var dekkande for kva ny eigar kunne rekne med når det gjeld avsetnad av epleproduksjonen etter eigarskifte. Det var difor ein opplysning saksøklarane som kjøparar hadde grunn til å rekne med å få, og det vert H ...risiko ved mangelsvurderinga at han på grunn av at han heilt hadde gløymt C. avtalen ikkje ga opplysning om den.

Eigedomsmeklar M .. frå L ... forklarte seg som vitne. Han har i seinare tid selt ein større fruktgard i M ... Han forklarte at ein ikkje kan rekne med at interesserte bodgjevarar/potensielle kjøparar, i motsetnad til seljarar av kommersielt drivne fruktgardar, kjenner til kor viktig dette med leveringsavtale med grossist er for å realisere inntekspotensialet ved epleproduksjon. I «hans sal» var det to aktuelle bodgjevarar og før bodgjevinga vart begge "førehandsklarert" av grossist.

...

Retten si vurdering er at han kunne ha hugsa på C ..avtalen dersom han hadde tenkt seg grundigare om.

Den 16.10.23 inngikk klager forlik med kjøperne av eiendommen, hvilket innebar at klager utbetalte kr 1 250 000 i endelig oppgjør. Forliket omfattet alle de forhold som hadde vært tvistetema i saken for tingretten. I etterkant rettet klager krav under sikredes ansvarsforsikring, og anførte at sikrede hadde brutt sitt profesjonsansvar i forbindelse med utforming av taksten. Foretaket avviste kravet 13.3.24 med den begrunnelse at sikrede hadde fått alle opplysninger fra klager, og at klager hadde plikt til å sette seg inn i taksten og godkjenne de opplysninger som ble gitt.

Klager anfører at sikrede har brutt sitt profesjonsansvar i forbindelse med utforming av taksten. Det direkte tapet utgjør kr 1 250 000 i henhold til forliksavtalen. I tillegg kommer utgifter klager har hatt til nødvendige utgifter til rettslig bistand, både under saken for tingretten, og ved å fremme krav mot megler og sikrede. Dette utgjør til sammen kr 294 187.

Det er klart at det foreligger et økonomisk tap i saken. I **LA-2009-177115**, som foretaket henviser til, konkluderte lagmannsretten med at selger ikke hadde lidt noen økonomisk mangel fordi det ble gitt et prisavslag, slik at selger fikk den pris han skulle hatt. Dette kan ikke sammenlignes med foreliggende sak hvor klager tapte saken for tingretten, og ble erstatningsansvarlig etter et dekningssalg. Dersom sikrede hadde hjulpet klager med å finne frem de nødvendige dokumenter, ville tapet blitt vesentlig redusert. Da kunne man for eksempel fått muligheten til å påvirke en avtaleoverdragelse på forhånd slik at kjøperne fikk anledning til å overta leveringen. Dette er et realistisk alternativ, da klager har opplyst at det har løst seg for eierne som kjøpte gården ved dekningssalget. Den verdien som klager solgte innehas derfor nå av de siste eierne.

Videre er det årsakssammenheng mellom den erstatningsbetingende handling og det økonomiske tapet. Den erstatningsbetingede handling er at det ikke ble veiledet om og/eller informert om at det var en personlig avtale som lå til grunn for omsetning av butikkepler. Tingretten mente avtalen burde vært lagt frem, og kjøperne ville trolig ikke kjøpt eiendommen dersom de hadde vært kjent med forutsetningen for driften av eplehagen.

Endelig foreligger det et ansvarsgrunnlag, da sikrede har brutt sitt profesjonsansvar i forbindelse med oppdraget. Selve driften av eplehagen ble beskrevet i taksten, og sikrede har selv etterspurt informasjon som han mente var nødvendig. Han burde derfor i tillegg bedt om informasjon om hva som lå til grunn for resultatet, herunder avtaler, leveringssted, forpliktelser og lignende. Dette er informasjon sikrede også i e-post til kjøperne har bekreftet var av avgjørende betydning.

Forberedelsene til taksten inneholdt heller ikke opplysninger som tilsa at klager burde sagt noe om avtalen. Klager sendte avregningen fra C. direkte til sikrede, noe som ga sikrede som profesjonell part en indikasjon på at det burde etterspørres hvilke avtaler som lå til grunn for driften. Klager tenkte ikke selv på den eldre avtalen. Ellers er det ikke riktig at eiendommen hadde en lavere verdi som tilsvarte prisavslaget, og det er uansett bekreftet at kjøper inngikk en ny avtale om levering av epler etter dekningssalget. Av disse grunner fastholdes at sikrede ved en aktsom handling kunne avverget tapet til klager. Opplysningene i saken, herunder faktum i tingrettens dom, er derfor tilstrekkelig klarlagt til å legge til grunn at det foreligger ansvar for sikrede og saken kan tas til behandling av nemnda.

Forsikringsforetaket avviser ansvar, og anfører at det ikke er grunnlag for erstatningsansvar. Et krav mot sikrede må basere seg på at han har opptrådt uaktsomt, at det foreligger et tap og at det er en årsakssammenheng mellom uaktsomheten og tapet. Etter foretakets oppfatning har sikrede ikke opptrådt uaktsomt, og det er heller ikke oppstått noe økonomisk tap.

Taksten ble utarbeidet basert på opplysninger fra klager, som ga spesifikke opplysninger om fruktdyrkingen og avkastningen. Det er klager som var kjent med at avtalen om levering av frukt var personlig, og burde opplyst om dette i forbindelse med salget. At klager fremmer krav mot sikrede fordi han skulle etterspurt mer informasjon faller på sin egen urimelighet. Det var ingenting i opplysningene sikrede mottok som tilsa at han burde etterspørre mer informasjon.

I alle tilfelle har klager heller ikke lidt noe økonomisk tap. Kjøper har fått et prisavslag tilsvarende den reduserte verdien av eiendommen. Det er følgelig rett pris som nå er betalt for tomten. Etter foretakets oppfatning kan det også stilles spørsmål om kjøper i realiteten hadde krav på et slikt prisavslag. Eiendommen var som beskrevet, og det burde være mulig for ny kjøper å inngå en avtale om å selge frukt som ble dyrket på eiendommen til C. eller en annen oppkjøper.

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 bevissspørsmål", jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Nemnda mener sakens omfang og kompleksitet i seg selv medfører at realitetsbehandling vil "i særlig grad gå utover klageorganets effektivitet" fordi dette vil kreve uforholdsmessig store ressurser. Klager har dessuten fremsatt en rekke anførsler om sikredes håndtering av salgsoppdraget som er vanskelig å vurdere ut fra skriftlig dokumentasjon alene. Partene er uenige om hvor vidtrekkende sikredes rolle var og hvilke spesifikke faktorer sikrede skulle avklare underveis. Det dreier seg også om salg av en landbrukseiendom som krever særlig kompetanse. Disse og andre spørsmål av betydning for ansvarsgrunnlaget bør belyses med muntlige forklaringer fra parter og sakkyndige under en hovedforhandling. Det er også uklart for nemnda i hvilken utstrekning forliksbeløpet representerer en verdireduksjon for eiendommen pga. det personlige elementet i avtalen, eller om det i realiteten var kurant å endre avtalen slik at eiendommens verdi tilsvarte opprinnelig salgssum.

Nemnda viser for øvrig til at denne typen ansvarssaker generelt ikke egner seg for skriftlig saksbehandling i en nemnd, jf. bl.a. FinKN 2012-194, 2022-960, 2017-707, 2018-464, 2022-929 og 2022-960.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).