

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-1056

19.11.2024

Fremtind Forsikring AS

Ansvar

Eiendomsmegleransvar – salg av landbrukseiendom.

I forbindelse med salg av en landbrukseiendom, engasjerte klager sikrede (eiendomsmegler). Før salget utarbeidet en takstmann en landbrukstakst datert 13.7.21, der markedsverdien på eiendommen ble satt til kr 7 220 000. I taksten ble tomtens epleproduksjon beskrevet med et detaljert oppsett over inntekter og utgifter, men det ble ikke gitt opplysninger om det forelå noen avtaler eller andre forutsetninger for driften. Salgsoppgaven til sikrede tok utgangspunkt i disse opplysningene og brukte opplysningene om frukthagen som en del av markedsføringen av eiendommen. 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 dekningsalg 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. Klager mente at sikrede burde etterspurt detaljert informasjon om driften av eplehagen, herunder den personlige avtalen som forelå med grossist. Foretaket avviste ansvar, og anførte at det ikke var sannsynliggjort et økonomisk tap i saken. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 1 550 375

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (selger) under eiendomsmegler O. (sikrede) sin profesjonsansvarsforsikring i foretaket.

Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

3. Hva forsikringen omfatter

3.1 Formuesskade

Omfattes

Formuesskade påført oppdragsgiver eller tredjeperson når

- skaden er voldt under utøvelse av den virksomhet som er angitt i forsikringsbeviset og
- sikrede er ansvarlig etter gjeldende rett og

- skaden er konstatert i forsikringstiden.

Klager engasjerte sikrede for å selge sin landbrukseiendom den 1.7.21.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en landbrukstakst av 13.7.21, hvor markedsverdien på eiendommen ble satt til kr 7 220 000. Taksten beskrev eiendommens epleproduksjon med et detaljert oppsett over inntekter og utgifter basert på informasjon gitt av klager. Det ble ikke etterspurt hvorvidt det forelå noen forutsetninger/avtaler til grunn for driften i forkant av befaring. 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 : Genevaeearly (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 (...) 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 nyplenting 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 tettplenting 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.

I salgsoppgaven utarbeidet av sikrede, ble eplehagen brukt som en del av markedsføringen av eiendommen. Under overskriften "tomtebeskrivelse" sto det blant annet at:

Eiendommen er en landsbukseiendom fordelt over 6 teiger med til sammen 1 232,4 dekar. Her er det blant annet 100 dekar fulldyrket jord og 639,1 dekar produktiv skog. Selger forteller at det er "Mulighet for gode inntekter på utleie av våningshus og/eller utleie lagerplass, båttopplagring." Videre at det er "Mange muligheter for drift på eiendommen; frukt/bær, utleie av jord, hest, beite, eng, skogsdrift, produksjon i veksthus, "inn på tunet", gårdsturisme, vedproduksjon mm."

Eiendommen ble i tråd med oppdraget klargjort og lagt ut for salg, hvor det ble inngått avtale om overdragelse av eiendommen til kjøper den 3.2.22. 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.

Takstmannen forsto 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 fremgikk det 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 storleiksorden 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 Avtalen, 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 ... T .. 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 ... dersom han hadde tenkt seg grundigare om.

Klager varslet regress mot sikrede 27.9.23, og sikrede meldte skaden inn under ansvarsforsikringen i foretaket 2.10.23. 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 februar 2024 mottok foretaket krav om erstatning fra klager, men kravet ble avvist 13.3.24 med henvisning til at det ikke forelå et økonomisk tap i saken:

Ansvarsforsikringen omfatter rettslig erstatningsansvar for skade på person eller ting som vår forsikringstaker har forårsaket i egenskap av eiendomsmegler. Dere har krevd erstatning etter at selger inngikk forlik om å betale 1 250 000 kroner til kjøper av eiendommen H I tillegg kreves utgifter til rettslig bistand på tilsammen 294 187,50 kroner. Totalt kreves det 1 544 187,50 kroner i erstatning.

Det er inngått forlik med kjøper som følge av at det forelå en mangel ved eiendommen. Denne mangelen reduserte eiendommens verdi og balansen i avtaleforholdet blir da gjenopprettet gjennom forliket. Selger vil således ikke ha lidt noe økonomisk tap. Det samme gjelder erstatning for utgifter for å avklare grunnlaget for mangelsansvaret, jf. LA-2009-177115.

I samme dom uttaler lagmannsretten at "tapsbegrensningsplikten innebærer at selgerens ilagte saksomkostnader og egne saksomkostnader i avhendingssaken for tingretten og lagmannsretten, ikke kan videreføres til megleren etter at selgeren har tapt saken mot kjøperen, men bør være selgerens risiko og påhvile selgeren med endelig virkning."

Siden det ikke foreligger noe økonomisk tap, er ikke vilkårene for erstatning oppfylt. Vi kan derfor ikke se at det foreligger erstatningsansvar for vår forsikringstaker E

Klager anfører at sikrede har brutt sitt profesjonsansvar i forbindelse med oppdraget. 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 sikrede og takstmann. 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 noe økonomisk tap 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 dekningsalg. 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 dekningsalget. 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 må anses for å ha brutt sitt profesjonsansvar. Høyesterett vurderte ansvaret for en eiendomsmegler i **Rt. 1995 s. 1350**, og slo fast at det gjelder et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Det ble fremhevet at det var et visst spillerom før atferd kan kritiseres, men vektlagt hvorvidt megleren opptrådte i samsvar med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd.

I denne saken burde sikrede vært mer oppmerksom på avtalen om levering av frukt og forstått at avtalen ville være avgjørende for en kjøper ved salg. Driften av eplehagen var beskrevet i taksten, og basert på disse opplysningene må det forventes at sikrede etterspurte opplysninger om hva som lå til grunn for driftsresultatet, herunder avtaler, leveringssted, forpliktelser og lignende i tråd med ordlyden i eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1). Særlig fordi sikrede refererte til taksten i sin egen tekst i salgsopgaven. Tingretten viste dessuten til at klager burde husket avtalen hvis han hadde tenkt seg grundigere om. Nettopp dette er avgjørende i saken. Når klager benyttet megler ved salget var det fordi han ikke hadde tilstrekkelig kunnskap til å gjennomføre en så stor transaksjon på egenhånd. De profesjonelle parter ble betalt for å ivareta alle formaliteter, herunder fremskaffe opplysninger som burde fremlegges ved salget.

Informasjonen om oppdragsavtalen som lå til grunn for driften var av så stor betydning at klager ble dømt til store misligholdsbeføyelser. Dette understreker hvor viktig avtalen var for kjøperne. 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 kravet og fastholder at det ikke foreligger grunnlag for rettslig erstatningsansvar i saken. Ansvarsforsikringen til sikrede dekker "formuesskade påført oppdragsgiver eller tredjeperson når skaden er voldt under utøvelse av den virksomhet som er angitt i forsikringsbeviset og sikrede er ansvarlig etter gjeldende rett og skaden er konstatert i forsikringstiden," jf. vilkårene pkt. 3.1.

Det er en forutsetning for at det kan pålegges et slikt ansvar at det foreligger et økonomisk tap. Etter tingrettsdommen har klager inngått forlik med kjøperne på kr 1 250 000, som kreves erstattet under sikredes ansvarsforsikring. Utover dette kreves utgifter til rettslig bistand på til sammen kr 294 187, altså totalt kr 1 544 187. Forliket mellom kjøper og klager er imidlertid inngått som følge av at det forelå en mangel ved eiendommen. Denne mangelen reduserte eiendommens verdi, og balansen i avtaleforholdet er således blitt gjenopprettet gjennom forliket.

Det samme gjelder erstatning for utgiftene til å avklare grunnlaget for mangelsansvaret, jf. **LA-2009-177115**. Lagmannsretten uttalte her at "tapsbegrensningsplikten innebærer at selgerens ilagte sakskostnader og egne sakskostnader i avhendingssaken for tingretten og lagmannsretten, ikke kan videreføres til megleren etter at selgeren har tapt saken mot kjøperen, men bør være selgerens risiko og påhvile selgeren med endelig virkning". Siden det ikke foreligger noe økonomisk tap, er vilkårene for erstatning heller ikke til stede.

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.

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 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 om salg av en landbrukseiendom som reiser spørsmål om hva som nærmere ligger i kravet om god meglerskikk etter eiendomsmeglingsloven (emgll.) § 6-3 første ledd og kravene til meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt i emgll. § 6-7 for slike eiendommer. Dette er utenfor nemndas 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.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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