Ankenævnet for Forsikring

Den 3. maj 2016 blev i sag nr. 88717:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Bornholms Brandforsikring A/S
Tornegade 8
3700 Rønne

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har bygningsforsikring med retshjælpsforsikring i Bornholms Brandforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en retssag mod sælger af hans ejendom.

Klageren indgik den 9/10 2013 aftale om overtagelse af en privat ejendom. Salgsprisen androg 765.000 kr. Den 1/6 2015 anmodede han via sin advokat om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgeren og vedlagde udkast til stævning. Af udkastet fremgår, at sælgeren efter klagerens opfattelse har handlet ansvarspådragende ved forud for handlen at undlade at oplyse om en projekteret vindmøllepark i ejendommens nærområde. Erstatningskravet er fastsat til 100.000 kr. med forbehold for ændring efter syn og skøn. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen.

Klagerens advokat har i brev af 1/6 2015 til selskabet bl.a. anført:

> "Efter handlen af ejendommen er min klient blevet bekendt med, at der er planer om at opføre tre kæmpevindmøller ca. 1 km fra ejendommen. Planerne er definitivt vedtaget, og vindmøllerne bliver bygget. Dette fremgår ikke at handlens dokumenter, og sælger opfyldte ikke sin loyale oplysningspligt vedrørende dette forhold under handlen. Det er derfor min opfattelse, at sælgeren er erstatningsansvarlig for prisdifferencen.
>
> [Sælgeren] var på tidspunktet medlem af en …-gruppen gr. … – … af Landsforeningen Naboer til Kæmpevindmøller i hvert fald i 2011 og 2012. Købesaftalen blev d. 09.10.2013. Han var derfor bekendt med planerne om at opføre vindmøllerne.

Ved skrivelse af 07.05.2015 gjorde jeg krav gældende mod [sælgeren] i denne forbindelse, men denne afviste kravet, idet det ikke var hans overbevisning, at ejendommen faktisk ville lide et prisfald i forbindelse med kæmpevindmøllerne. Retssagen er derfor nødvendiggjort.

Under retssagen agter jeg som vidne at føre en uvildig ejendomsmægler for at bevise, at kæmpevindmøllerne vil medføre et tab i ejendomsværdien.

Jeg vedlægger udkast til stævning for sagen. Jeg vedlægger desuden min klients og dennes samlevers årsopgørelser fra 2014 samt kopi af forsikringspolicen. Af årsopgørelserne fremgår, at min klient ikke opfylder de økonomiske betingelser for at opnå fri proces. Jeg kan meddele, at min klient har to hjemmeboende børn på hhv. … og … år."

Af udkast til stævning af samme dato fremgår bl.a.:

"**PÅSTAND:**

Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 100.000,00 med tillæg af sædvanlig procesrente fra d. 09.10.2013 og indtil betaling sker.

Der tages forbehold for at ændre stævningen efter afholdelse af syn og skøn.

SAGSFREMSTILLING:

Den 09.10.2013 indgik sagsøger og sagsøgte aftale om sagsøgerens køb af ejendommen … Salgsprisen androg kr. 765.000,00.

I foråret 2015 blev sagsøger opmærksom på, at der var planer om at opføre tre kæmpevindmøller ca. 1 km fra ejendommen. Planerne er definitivt vedtaget, og vindmøllerne vil blive bygget.

Som bilag 1 fremlægges udskrift af et kort fra VVM-redegørelse og Miljørapport for området i forbindelse med projektet, hvoraf det kan ses, hvor vindmøllerne skal opføres. Der er i øjeblikket to arbejdsforslag. Sagsøgers ejendom er på bilaget markeret med gult og ligger i begge tilfælde ca. 1 km fra vindmøllerne.

Oplysningerne om vindmøllerne var ikke en del af handlens dokumenter, og sagsøgte oplyste ikke om forholdet i forbindelse med handlen.

Opførelsen af tre kæmpevindmøller i denne afstand fra sagsøgers ejendom vil have en stor indvirkning på en fremtidig salgsværdi for ejendommen.

Ved skrivelse af 07.05.2015 (bilag 2) kontaktede undertegnede sagsøgte og adspurgte denne, om erstatningsansvar kunne anerkendes i denne forbindelse. Ved e-mail af 13.05.2015 (bilag 3) meddelte sagsøgte, at ejendommen efter hans overbevisning ikke ville lide tab i forbindelse med projektet, og at han følgelig ikke kunne tiltræde et erstatningsansvar.

Nærværende søgsmål anses derfor for nødvendiggjort.

ANBRINGENDER:

Sagsøger anmoder om, at der udmeldes syn- og skøn af en uvildig ejendomsmægler, der skal vurdere i hvilket omfang ejendommen har tabt værdi i anledning af vindmøllernes opførelse. Idet sagsøgte selv er ejendomsmægler, og idet ejendomsmæglersamfundet på [landsdel] er forholdsvist lille, foreslår sagsøger, at der som skønsmand udmeldes en ejendomsmægler fra … Til brug for påstanden er tabet indtil videre fastlagt skønsmæssigt til kr. 100.000,00.

Som bilag 4 fremlægges udskrift af medlemslisten for gruppen gr. … - … af Landsforeningen Naboer til Kæmpevindmøller. Heraf kan ses, at sagsøgte var medlem af gruppen i hvert fald i 2012. Sagsøgte har derfor haft kendskab til opførelsen af vindmøllerne. I anledning af ejendomshandlen har sagsøgte en loyal oplysningspligt om forhold som fx disse vindmøller. Idet sagsøgte ikke har oplyst om disse, gøres det gældende, at der foreligger erstatningsansvarsgrundlag og årsagssammenhæng.

Det gøres derfor gældende, at sagsøgte bør dømmes til at betale i overensstemmelse med påstanden."

Af brev af 30/6 2015 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"På Deres opfordring skal jeg hermed fremkomme med redegørelse for vores vurdering af værdiforringelsen.

Vores vurdering er fastlagt dels på baggrund af en undersøgelse fra Københavns Universitet, 'The vindication of Don Quixote: the impact of noise and visual pollution from wind turbines' og dels på baggrund af generel retspraksis.

Et uddrag af den nævnte undersøgelse er offentliggjort på …s hjemmeside …

Heri konkluderes det på baggrund af godt og vel 12.000 faktiske ejendomshandler, at vindmøllers tilstedeværelse påvirker handelspriser som følger (procentuel påvirkning):

Afstand til synlig vindmølle / Støj dB	< 20 dB	20-29 dB	30-39 dB	40-50 dB
200 m	-8,7	-11,8	-14,2	-15,4
400 m	-8,2	-11,3	-13,7	-14,9
600 m	-7,7	-10,8	-13,2	-14,4
800 m	-7,3	-10,3	-12,8	-14
1000 m	-6,8	-9,8	-12,3	-13,5
1200 m	-6,3	-9,4	-11,8	-13
1400 m	-5,8	-8,9	-11,3	-12,5
1600 m	-5,3	-8,4	-10,8	-12

Kilde: Københavns Universitet

I nærværende sag ligger den berørte ejendom ca. 1.000 meter fra vindmøllerne. Der er ikke foretaget måling af støjforureningen. På baggrund af undersøgelsen må det altså forventes at handelsprisen alene grundet vindmøllerne vil falde med mellem 6,8 og 13,5 %. Min klient købte ejendommen for kr. 765.000,00.

Det må altså forventes, at ejendommens værdi alene grundet vindmøllernes tilstedeværelse vil falde med mellem kr. 52.020,00 og kr. 103.275,00.

Undersøgelsen er foretaget i 2013 og de data, der ligger til grund for undersøgelsen stammer fra en længere årrække. Vindmøller støjer generelt mere i dag end for 5 -10 år siden.

Undersøgelsen er desuden foretaget i Jylland og på Fyn og Sjælland, og tager således ikke højde for det særligt åbne landskab på [landsdel], som i højere grad end i resten af Danmark kan bære lydgener og øge den visuelle synlighed af vindmøllerne.

Idet retspraksis samtidig generelt har fastlagt erstatning i tilsvarende sager i samme størrelsesorden (se fx U 2014.59 V), er det vores vurdering, at erstatning bør fastlægges til ca. kr. 100.000,00."

Selskabet anførte i mail af 23/7 2015, at der ikke umiddelbart var rimelig grund til at føre sagen, hvortil klagerens advokat i brev af 23/7 2015 anførte:

"Jeg skal tillade mig at bemærke, at sagen drejer sig om et medlem af en beboergruppe mod opsætning af kæmpevindmøller, som vælger at sælge og fraflytte sin ejendom efter det besluttes at opsætte tre kæmpevindmøller i nærheden, men uden at oplyse dette til køberen.

Når dette sammenholdes med, at en videnskabelig undersøgelse på baggrund af 12.000 ejendomshandler beviser, at ejendomme inden for en afstand af 1.000 m fra en kæmpevindmølle falder i værdi med mellem 6,8 % og 13,5 %, er det min klare opfattelse, at der er rimelig grund til at føre retssag.

Dertil kommer afgørelserne U 2014.59 V (som jeg bemærker også blev nævnt i min redegørelse af 30. juni), hvor der blev tilkendt erstatning med kr. 150.000,00 ved en afstand på omkring 800 m, U 2014 1863 V, hvor der blev tilkendt erstatning med kr. 500.000,00, TK 2011.10.7224 (MAD 2011.1087), hvor der blev tilkendt erstatning på kr. 440.000,00 ved en afstand på ca. 650 m og TK 2011.10.4318 (MAD 2011.547), hvor der blev tilkendt erstatning med kr. 155.000,00 ved en afstand på 675 m til nærmeste mølle og 775 m til de andre møller.

Det er herefter min klare overbevisning, at der er rimelig grund til at føre restsag."

Selskabet anførte i mail af 16/9 2015 til klageren heroverfor bl.a.:

"De domme og afgørelser, som du henviser til, er sager, hvor der mellem en grundejer og Taksationsmyndigheden har været uenighed om størrelsen af ejendommens værditab. Der ses ikke at foreligge henvisninger til domme, hvor det drejer sig om tilsidesættelse af en sælgers loyale oplysningspligt. Efter vor opfattelse er der således tale om to vidt forskellige vurderingsgrundlag.

Det lovmæssige afstandskrav fra vindmøllerne til ejendommen er overholdt, og der ses ikke at foreligge oplysninger om støj- eller skyggegener. For os at se, er påstanden således alene baseret på vindmøllernes eksistens sammenholdt med, at sælgeren på et tidspunkt har været medlem af en '… -gruppe'. Om opsætning af vindmøllerne i øvrigt er år-

sagen til, at sælgeren har afhændet ejendommen, er vel blot en antagelse, idet dette ikke ses at være dokumenteret.

Vi finder det særdeles tvivlsomt, om rækkevidden af en sælgers oplysningspligt går så langt, at pligten også omfatter oplysning om planer om opsætning af vindmøller i en i øvrigt lovmæssig godkendt afstand fra ejendommen. Kan du imidlertid henvise til noget retspraksis på dette område, imødeses nærmere herom.

I modsat fald må vi meddele, at vi ikke kan afgive et bindende forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til den påtænkte retssag, idet vi dog samtidig skal oplyse, at vi - såfremt stævning udtages mod sælgeren af ejendommen - naturligvis er indstillet på at foretage en revurdering af sagen, når denne har fundet sin afslutning."

Klageren indbragte herefter sagen for nævnet, og hans advokat har i brev af 19/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det anses for oplagt at føre proces om nærværende problemstilling klages hermed over forsikringens afgørelse, og Nævnet anmodes om at tilpligte forsikringsselskabet at give dækningstilsagn i henhold til ovenstående."

Selskabet har i brev af 21/12 2015 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Klagerens advokat begrunder sit retsgrundlag for at rejse sit krav, i brev af 7. maj 2015 til sælger, med 'almindelig retspraksis for denne type sager'.

Klagerens advokat har ikke efterfølgende på opfordring præsenteret selskabet for den nævnte retspraksis for tilsvarende sager, hvor der er påvist et værditab henset til gener ved beliggenhed og afstand.

Kravet ses rejst med henvisning til sælgers medlemskab i en forening - gr. … - … af Landsforeningen Naboer til Kæmpevindmøller, samt baseret på vindmøllernes blotte tilstedeværelse. Vi ser ingen steder, at kravet grundes i andre forhold/fakta forbundet med vindmøllerne.

Om opsætningen af vindmøllerne iøvrigt er årsagen til, at sælgeren har afhændet ejendommen er vel blot en antagelse, idet dette ikke ses at være dokumenteret.

Vi finder det særdeles tvivlsomt, om rækkevidden af en sælgers oplysningspligt går så langt, at pligten også omfatter oplysning om planer om opsætning af vindmøller i en i øvrigt lovmæssig (baseret på Taksationsmyndighederne) godkendt afstand fra ejendommen.

Yderligere kan vi oplyse til sagen at:

I vores granskning af retspraksis omkring sælgers loyale oplysningspligt har vi ikke været i stand til finde tidligere retspraksis som kan danne præcedens i denne type sager.

Derimod foreligger der i vid udstrækning retspraksis i øvrigt omkring tilkendelse af erstatning i forbindelse med rejsning af vindmøller, hvor Taksationsmyndighederne tilkender erstatning efter nærmere kriterier. Efter lov nr. 1074 af 8. november 2011, §7 stk. 1 træffer Taksationsmyndigheden afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens §6 skal betale for værditab til ejeren, på baggrund af en individuel vurdering.

Der er i lovens forarbejder forudsat, at Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn, baseret på de konkrete lokale forhold og herved bl.a. tager hensyn til områdets karakter og ejendomspriserne i området, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

I den forbindelse kan det nævnes, at Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på en ejendom, som er beliggende på … Taksationsmyndigheden har ved deres vurdering lagt vægt på, at **afstanden til den nærmeste vindmølle i projektet er beregnet til 732 meter**, altså væsentlig kortere i forhold til klagerens ejendom.

Vi kender ikke den præcise afstand fra nærmeste mølle til klagerens ejendom. Klagerens advokat angiver ved flere lejligheder afstanden til ca. 1000 meter, på de sociale medier angiver klageren selv afstanden til over 1700 meter - se bilag 12.

Vi har besigtiget forholdene fra klagerens ejendom (offentlig vej) ved indkørslen til …, hvor det skal bemærkes, at ejendommen er beliggende nede for enden af en relativt lang privat markvej, med et tæt læ bælte på den ene side af indkørslen. Vi finder ikke, at der ved den fysiske besigtigelse af forholdene er forhold, som støtter klagerens krav mod sælger.

Vi kan yderligere henvise til eksempelvis U.2009.2680 H, hvor det fastslås, at en vindmølle park på 10 vindmøller med en højde lige under 100 meter, opført 543 meter fra sagsøgerens ejendom ikke berettiger til krav på erstatning og Højesteret begrunder med, at der efter dansk rets almindelige regler ydes erstatning for værditab, som følge af varige naboulemper fra anlæg af almen samfundsmæssig værdi, idet det omfang ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed på påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling på det ulempeforvoldende område. Højesteret finder, at dette også må gælde vindmølleområdet.

Vi finder det afslutningsvis værd at bemærke, at vi ikke har afvist dækningstilsagn, men afvist at afgive bindende dækningstilsagn og indstillet på, at foretage en revurdering ved sagens afgørelse, hvis klageren vælger at føre sagen, ligesom vi som nævnt har anmodet om relevant retspraksis, i så fald finder grundlag for at revurdere vores afgørelse."

Klagerens advokat har i brev af 5/1 2016 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Det påpeges, at klager har fremsendt de udbedte eksempler på relevant retspraksis, jf. indklagedes bilag 8.

Det påpeges desuden, at kravet naturligvis ikke er rejst grundet møllernes blotte tilstedeværelse, men grundet de visuelle og auditive gener, de vil bibringe klager, jf. indklagedes bilag 7.

Det gøres gældende, at det er irrelevant, hvorvidt sælgers årsag til at fraflytte ejendommen har noget at gøre med vindmøllernes opsætning. Den juridiske tvist vedrører det køberetlige forhold, at sælger ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt i forbindelse med handlen - uanset hvad sælgers årsag til handlen var.

Det gøres gældende, at sælgers loyale oplysningspligt naturligvis omfatter sælgers eksplicitte viden om opsætning af tre kæmpevindmøller i den umiddelbare nærhed, idet disse vil påvirke fremtidig handelspris af ejendommen, jf. indklagedes bilag 7.

Det gøres gældende, at Taksationsmyndighedens vurdering af erstatning efter lov nr. 1074 af 8. november 2011 § 7, stk. 1 foretages på baggrund af ganske andre præmisser end den køberetlige tvist mellem sælger og køber. Her er det alene relevant, hvorvidt der i anledning af kæmpevindmøllerne vil kunne konstateres et værditab som kan henføres til et forhold, som sælger burde have oplyst køber om. Taksationsmyndighedens vurdering er uden relevans for sagen.

I forhold til opgørelsen af værditabet, vil dette blive belyst ved syn og skøn under retssagen.

Det gøres gældende, at indklagede ikke besidder de faglige kvaliteter, som er påkrævet for at foretage en vurdering af de faktiske forhold, som støtter klagers krav mod sælger. Det gøres derfor gældende, at indklagedes besigtigelse er uden relevans for nævnets vurdering."

Selskabet har i brev af 21/1 2016 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"I klagerens oprindelige skrivelse af 1. juni 2015 angives sagen at berøre sælgers loyale oplysningspligt. Når vi udbeder dokumentation på relevant retspraksis er det netop i relation til sælgers loyale oplysningspligt. Den fremsendte dokumentation fra klageren vedrører sager i relation til Taksationsmyndighedens vurdering af værditab på ejendomme.

Det undrer os derfor, at det af klageren fremhæves, at Taksationsmyndighedens vurdering er uden relevans for sagen, når det netop jævnfør klagerens brev af 23. juli 2015 er sådanne afgørelse der henvises til (tidligere fremsendt bilag 8).

Herudover tyder det på, at klager tilsyneladende er af den opfattelse, at en ejendoms værditab er forskellig afhængig af, om der er tale om en sag mellem køber og sælger, eller en sag mellem en grundejer og Taksationsmyndigheden.

Dette finder vi ikke, at der er belæg for, idet dette på ingen måde er dokumenteret eller sandsynliggjort.

Vi henviser yderligere til vores redegørelse af 21. december 2015 og finder ikke, at klageren har sandsynliggjort, at der med baggrund i praksis er en rimelig grund til at føre sagen, dels i forhold til sælgers loyale oplysningspligt og dels i forhold til noget påvist værditab henset til afstanden til møllerne og møllernes beliggenhed, herunder reelle gener, støttet af vores besigtigelse af området.

Vi har fremlagt et udsagn fra klageren, der selv oplyser afstanden til 1700 meter (bilag 12), hvilket ikke ses bestridt og der er således end ikke tale om en ejendom, som ligger 'på grænsen' af den afstand, som i henhold til gældende retspraksis tilkendes erstatning.

Samtidig skal det igen bemærkes, at vi ikke har afvist dækningstilsagn, men afvist at give bindende dækningstilsagn, og således indstillet på, at foretage en revurdering ved sagens afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**

…

3. Selskabet skal - på det foreliggende grundlag - afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er dækket af forsikringen eller ikke. Selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed. Dækningstilsagn er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand.

…

§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?

1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand."

Nævnet udtaler:

Klageren indgik den 9/10 2013 aftale om overtagelse af en privat ejendom. Han har anmodet om retshjælpsdækning til erstatningssag mod sælgeren, og spørgsmålet for nævnet er, om der er rimelig grund til at føre en sådan sag. I stævningsudkastet af 1/6 2015 har klagerens advokat blandt andet anført, at sælgeren er erstatningsansvarlig for værdiforringelse, idet sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt for så vidt angår en projekteret vindmøllepark i ejendommens nærområde.

Selskabet har afvist at afgive "bindende dækningstilsagn" og henviser blandt andet til, at det efter selskabets opfattelse er tvivlsomt, om rækkevidden af en sælgers oplysningspligt også omfatter "oplysning om planer om opsætning af vindmøller i en i øvrigt lovmæssig (baseret på Taksationsmyndighederne) godkendt afstand af ejendommen."

Nævnet må lægge til grund, at sælgeren var vidende om vindmølleprojektet, og at han ikke orienterede klageren herom i forbindelse med aftalens indgåelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at klageren efter det foreliggende har rimelig grund til at føre retssag mod sælger vedrørende erstatning for værdiforringelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at lokalplan om vindmølleprojektet allerede blev vedtaget i kommunalbestyrelsen ca. to år før klagerens køb af ejendommen, at oplys-

ninger herom var offentligt tilgængelige, og at sælgeren derfor ikke har fortiet oplysninger, som klageren ikke uden større besvær selv kunne have indhentet.

På baggrund af det oplyste om praksis fra Taksationsmyndigheden har nævnet endvidere henset til, at klageren ikke uden videre kan godtgøre, at opførelsen af vindmøllerne har medført en værdiforringelse af ejendommen. Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings