

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-113

11.2.2019

Gjensidige Forsikring ASA

Ansvar

Takstansvar – verditakst – opplyst om eternittplater – avdekket asbest.

En næringseiendom i Å. kommune oppført i ca. 1880 med en tilhørende driftsbygning av ukjent alder, ble solgt den 10.3.15 for kr 6 700 000. Ved salget ble det utarbeidet en verditakst av sikrede hvor det bl.a. var opplyst at taket på driftsbygningen var tekket med eternittplater. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere forhold ved eiendommen som ble anført som mangler overfor selger, deriblant at eternittplatene inneholdt asbest. Etter at mangelssaken mot selger var avsluttet, rettet kjøper et direktekrav mot ansvarsforsikringsselskapet til sikrede (takstmann). Kjøper anførte at manglende opplysninger om at eternittplatene inneholdt asbest var erstatningsbetingende, og krevde utbedringskostnadene dekket. Selskapet avviste kravet og viste bl.a. til at sikrede hadde gitt fullstendige opplysninger i tråd med mandatet i verditaksten. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert ansvar for takstmann.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om erstatning på kr 878 311

Saksfremstilling

Saken gjelder klagers krav mot sikredes ansvarsforsikringsselskap etter salget av en næringseiendom hvor det etter overtakelse ble avdekket asbest.

Klager kjøpte en næringseiendom på om lag 27 mål bestående av et hovedhus, driftsbygning/låve, tilbygg til låve, ett stort og to mindre drivhus, og to pumpehus.

I forbindelse med salget ble det bl.a. fremlagt prospekt og verditakst.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Hovedhus er oppgitt å være oppført i ca. 1880, det bærer preg av å være gjennomført flere ombygginger og påbygninger.

...

Bygningsmassen har en enkel standard og man må påregne oppgradering av denne. Interessenter oppfordres til å gjennomgå bygningsmassen med bygningskyndige personer.

Fra opplysninger i verditaksten betegnet som "verdivurdering av tomt" datert 10.11.14 hitsettes:

Oppdraget er å vurdere verdien av eiendommen (...) i Å. kommune.

Eiendommen har tidligere vært benyttet som (...). Imidlertid er det per i dag ingen leieforhold eller virksomhet av noe slag på eiendommen. Oppdraget er å beregne normal salgsverdi (markedsverdi) for eiendommen. Verdien skal beregnes basert på gjeldende regulerings- og kommune(del)planer.

...

Bebyggelsen: Eiendommen har tidligere vært benyttet til (...) og er bebygget med et hovedhus/bolig, en større driftsbygning/låve med et mindre tilbygg, to mindre og ett stort drivhus samt to pumpehus. (...)

Arealer: Vi har kun mottatt eldre plantegninger for deler av bebyggelsen. (...)

Beskrivelse:

Boligen har i henhold til mottatt informasjon byggeår 1880 og er oppført med grunnmur og plate antatt støpt på drenerende masser. (...)

...

Driftsbygning/låve

Driftsbygningen har ukjent byggeår. Driftsbygningen er oppført med grunnmur og plate antatt støpt på drenerende masser. Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje i støpt betongdekke. Videre er det trebjelkelag i etasjeskiller mellom 1. etasje og loft. Dekkene er dels forsterket med langsgående bjelker, støttet opp av søylerekke både i kjeller og i 1. etasje. Bebyggelsen er videre antatt oppført med konstruksjoner i stål og tre kledd med stående panel. Videre er det er takstoler i trekonstruksjoner som begrenser arealet i loftsetasjen noe. Taket er av typen saltak og er uisolert samt teknet med eternittplater.

...

Vedlikehold:

Bygningsmassen fremstår generelt som utidsmessig og med et betydelig etterslep på vedlikeholdet. (...)

...

Parkering: Det er rikelig med parkeringsplasser (...)

...

Regulering: I henhold til Å. kommunes hjemmesider er angjeldende eiendom avsatt til formål til (...)

...

Verdigrunnlag

Premisser

Oppdraget er som nevnt å vurdere normal markedsverdi av eiendommen (..) i Å. kommune. (...)

...

Ekstraordinært vedlikehold/oppgradering

Som nevnt anser vi at angjeldende eiendom har et behov for vedlikehold og oppgradering. Hovedhuset har behov for ekstraordinært innvendig vedlikehold og oppgraderinger. Videre anser vi at både hovedhuset og driftsbygningen har behov for utvendig vedlikehold. I tillegg er det behov for vedlikehold av drivhusene.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 6 700 000, og overtatt av klager den 11.12.15.

Etter overtakelsen oppdaget klager at det var asbest i driftsbygningen. Dette gjaldt hele yttertaket, og innvendig på deler av vegger og himlinger. Det ble også funnet asbest i plater rundt luftekanaler på både driftsbygningen og hovedhuset. Klager engasjerte takstfirma M. som dokumenterte funnene nærmere. Fra deres rapport av 8.1.16 hitsettes:

Det er registrert asbestholdige plater i hele yttertaket og innvendig på deler av vegger og himlinger i låven, i tillegg til asbestholdige plater rundt luftekanaler på låven samt rundt en luftekanal på utsiden av bolighuset. Ut over dette er det ikke funnet asbestholdige materialer i de kontrollerte bygningene.

Generelt er asbestfibrene i de benyttede platematerialene godt bundet, noe som medfører liten risiko for spredning av fibre til innelufta så lenge materialene står i ro og ikke fysisk bearbeides (ødelegges, bores, sages i eller liknende).

Luftanalyse av låverommet med asbestholdige plater på alle vegger og i taket viser godt under Arbeidstilsynets grenseverdi.

...

Uskadede asbestholdige materialer som er forsvarlig innkapslet eller forsegle, for eksempel malte plater, representerer ingen helserisiko. Asbestholdige bygningsmaterialer ble spesielt mye brukt i årene etter siste

verdenskrig og fram til slutten av 1970-årene. I 1985 ble, med få unntak, all bruk og håndtering av asbest forbudt, og i 1986 ble import av asbest forbudt.

Kjøper sanerte platene som inneholdt asbest. Etter det opplyste beløp totale utbedringskostnader seg til kr 529 966. I tillegg ble takplater og innvendige plater erstattet med nye. Dette beløp seg til kr 607 125. Totale kostnader inkludert nødvendig taksering beløp seg ifølge kjøper til kr 1 178 311.

Klager reiste sak mot selger av eiendommen bl.a. begrunnet i asbestforekomstene ved eiendommen. Etter rettsmekling i Borgarting lagmannsrett den 18.12.17 ble saken mellom klager og selger løst ved forlik på kr 300 000.

I forbindelse med eierskiftesaken utarbeidet verditakstmannen et notat datert 24.2.17. I notatet ble i all hovedsak nødvendig utbedringsbehov og utbedringsmetode hensett til antatt skadeomfang vurdert.

Klager reiste ved brev av 6.2.18 og 13.2.18 resten av kravet for utbedringskostnadene på kr 878 311 mot verditakstmannen og deres ansvarsforsikring hos selskapet.

Klager krever erstatning for 878 311, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2 og anfører at sikrede utviste uaktsomhet ved verditakseringen i forbindelse med salget. Verditaksten opplyser at taket var tekket med eternittplater, men det ble verken opplyst om at disse inneholdt asbest, eller at det også var sannsynlig at det ville være flere asbestforekomster ved eiendommen.

Selskapet avviser ansvar og viser til at sikredes mandat var å utarbeide en verditakst, og at det på dette grunnlag var gitt tilstrekkelige opplysninger om forholdene. Det var uansett ikke nødvendig å utføre de tiltak som ble anført av klager, og det forelå i alle tilfeller ikke årsakssammenheng mellom en ev. ufullstendig opplysning og de fremlagte utbedringskostnadene.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for uaktsom utførelse av takseringsoppdrag.

Nemnda ser første på spørsmålet om det foreligger ansvarsgrunnlag. Ifølge Rt. 1995 s. 1350 gjelder det et strengt uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere, men det er et *"visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet"*. Dette innebærer at ikke enhver feil eller forsømmelse fra en profesjonsutøver medfører erstatningsansvar.

Klager anfører at sikrede skulle ha opplyst at plater av eternitt kunne inneholde asbest, og at det pga. eternittplatene på taket var sannsynlig at det kunne være flere asbestforekomster ved eiendommen. Sanering av asbest er kostbart, og skulle derfor også vært hensyntatt i rapportens verdiberegning.

Utgangspunktet ved vurderingen av om det foreligger uaktsomhet er oppdragets innhold, jf. LB-2000-1364. Spørsmålet blir derfor om takstmannens oppdrag var å gi en verditakst eller en tilstandsrapport. En verditakst er ifølge praksis ikke en vurdering av bygningsdelenes tekniske tilstand og er heller ikke egnet til å avdekke bygningsmessige avvik, jf. bl.a. LE-2000-113, LB-2001-992 og LE-2005-165842.

Oppdraget er i verditaksten under punktet "verdivurdering av tomt" beskrevet som:

Oppdraget er å vurdere verdien av eiendommen (...) i Å. kommune.

Nemnda forstår dette slik at takstmannens oppdrag var å utarbeide en verdivurdering for eiendommen, og ikke foreta en nærmere vurdering av byggetekniske forhold, utover en enkel beskrivelse av synlige bygningsdeler. Dette preger også utformingen av rapporten. Eiendommens

bygninger er enkelt beskrevet på bakgrunn av en visuell besiktigelse. Nemnda kan ikke se at rapporten gir noen forventning om at mandatet går lenger enn dette.

I rapportens omtale av taket heter det at "Taket er av typen saltak og er uisolert samt tekket med eternittplater". Nemnda kan ikke se at rapportens mandat gir grunnlag for en mer detaljert beskrivelse av taket. Rapporten beskriver synlige forhold, og det er uklart for nemnda om takstmannen var klar over at de aktuelle platene faktisk inneholdt asbest. I så fall var det heller ikke noe grunnlag for sikrede til å gå nærmere inn på dette forholdet. I den utstrekning asbest ikke var konstatert kan man heller ikke bebreide sikrede for at den ikke var hensyntatt i verdivurderingen.

Klager viser til LB-20014-101740, hvor spørsmålet var om en verditakst skulle gi opplysninger om at kjellerveggene var konstruert av "multimur", som er en risikokonstruksjon. Lagmannsretten uttaler:

Når det gjelder hvilken informasjon kjøpere kan forvente av en takst, har det vært innvendt at Biørnstad, som bare skulle takser ut fra visuelle inntrykk samt de opplysninger han mottok fra Pettersen og åpne offentlige registre, ikke kunne vite om det var en multimur eller ikke. Det er uklart om Biørnstad lot banking på veggen være del av sin takstbefaring. Uansett framstår det som mest sannsynlig at han må ha regnet med som nærliggende at han stod overfor en multimur.

...

Dersom Biørnstad mente det lå utenfor hans oppdrag å bringe fullstendig klarhet i om ytterveggene i kjelleren bestod av en multimur, var det likevel mange måter han kunne ha beskrevet det åpenbare risikomomentet som forelå; for eksempel at det var nærliggende å anta det var multimur, at det var sannsynlig eller høyst sannsynlig, enten som en del av beskrivelsen av konstruksjonen på innsiden av betongen eller som en beskrivelse av grunnmuren. Når en slik beskrivelse ikke er gitt, framstår taksten som misvisende, og den mangler en type opplysninger kjøperne hadde grunn til å regne med å få i en takst, jf. avhendingsloven § 3-7.

...

Lagmannsretten konkluderer etter dette med at unnlatelsen av å omtale multimur i taksten, eller ialfall en nærliggende mulighet for slik mur, innebærer et slikt brudd på § 3-7 at det foreligger en mangel.

Nemnda forstår retten slik at takstmannen skulle angitt at kjellerveggen besto eller antagelig besto av multimur, som var en risikokonstruksjon, men ikke slik at han skulle informert om hvilken skaderisiko som fulgte av konstruksjonen. Nemnda mener dette i nærværende sak kan sammenlignes med informasjon om at taket var bygget av eternittplater. Denne informasjonen er imidlertid gitt i taksten. Nemnda kan ikke se at dommen gir grunnlag for å kreve en nærmere undersøkelse eller beskrivelse av mulige konsekvenser av den aktuelle risikokonstruksjonen.

Sikrede anfører at det også var andre asbestforekomster. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert at sikrede var klar over dette. Rapportens mandat begrenser seg til det synlige, og omfatter ikke forhold som krever nærmere inngrep og tekniske undersøkelser. Slik saken er dokumentert er det heller ingen holdepunkter som tilsier at forholdene var så vidt synlige at takstmann ved sin besiktigelse burde ha oppdaget og bemerket disse i rapporten.

Ut fra den fremlagte dokumentasjonen kan nemnda etter dette ikke se at det foreligger noe ansvarsgrunnlag.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Roy Johansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).