

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-161

28.2.2019

Gjensidige Forsikring ASA

Ansvar

Takstmannsansvar – mangelfull rapport – økonomisk tap.

Høsten 2015 raste en støttemur av stablede betongblokker sammen på klagers eiendom. Skaden ble meldt under klagers bygningsforsikring, som engasjerte takstmann til å vurdere skaden. I lys av takstrapportens angivelse av skadeårsak, avslo bygningsforsikringsselskapet å dekke skaden. Klager fremsatte deretter krav mot selgers eierskifteforsikring, og inngikk et forlik der det ble utbetalt kr 140 000. Forlikssummen tok utgangspunkt i takstrapportens estimat på utbedringskostnad. Klager engasjerte entreprenør til å bygge opp muren igjen. Etter befaring på eiendommen mente entreprenør at ny støttemur ikke kunne bygges av stablede betongblokker. Entreprenør innga et tilbud på oppføring av støttemur i helstøpt betong til kr 521 375 inkl. mva. Klager mente at det forelå et uaktsomhetsansvar for takstmannen og fremsatte krav om erstatning ovenfor takstmann og takstmannens ansvarsforsikring. Kravet var basert på differansen i mellom tilbudet og forlikssummen, kr 381 375. Selskapet avviste at det forelå noe ansvarsgrunnlag. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert ansvar for takstmann.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 381.375

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra takstmann for feil under utarbeidelsen av takstrapport.

Klagers støttemur raste sammen høsten 2015. Klager meldte skaden til sitt boligforsikringsselskap, som rekvirerte takstmann til å vurdere skaden. Takstmannen hadde befaring og utarbeidet deretter skaderapport datert 13.10.15 hvor det heter under "årsak til skade" at:

Støttemur har rast ut. Støttemuren ligger ca 1 meter fra hjørne på garasje. Mur og grusmasser har rast ut i kommunal veg.

Drenering er feilmontert med fall ned mot omtalt hushjørne uten at avløp fra drenering er montert for å lede vannet vekk (se bilder). Dette betyr at drenerør fylles opp ved omtalt hushjørne og vann siver ut i grusmassene.

Det anslås at takvann fra ca 200 m2 takflate blir ledet til hushjørne.

Forøvrig burde grovere og bedre drenerende masser vært fylt inn mot støttemur.

Ekstraordinære nedbørsmengder natt til 2. oktober medførte generelt mye overflatevann og vann som sivet ut i fyllmassene som følge av omtalt feilmontert drenering. I tillegg ser det ut til at 90 gr bend ved hushjørne har sklidd ut (se bilder).

Totalt sett har dette resultert i stort press mot støttemuren.

Uklart om bend har sklidd ut under påvirkning fra de ekstraordinære nedbørsmengdene natt til 2. oktober eller om bend har sklidd ut tidligere/over tid.

Ukjent leverandør og type støttemur. Men om arbeidsbeskrivelse for tilsvarende støttemur av typen Asak legges til grunn så skal støttemurer med høyde over 1 meter ha montert jordarmeringsnett. For eksempel

skal støttemur med 2 meters høyde ha 3-5 lag med jordarmeringsnett. Det anbefales videre egen drenering bak støttemur og drenerende masser av knust pukk i gradering 8-22 mm.

(Arbeidsbeskrivelse som omtalt vedlegges)

Konklusjon:

Skadeårsaken er ekstraordinære nedbørsmengder. (117 mm nedbør ble registrert på skadedato)

Medvirkende skadeårsak er feilmontert drenering, utgildning av bend/rørskjøt ved hushjørne, manglende jordarmeringsnett og noe dårlige fyllmasser

Del kan ikke utelukkes at støttemuren har blitt svekket over noe tid som følge av forholdene og påvirkning fra tidligere frost/tele. Men den utløsende faktoren vurderes klart å være de ekstraordinære nedbørsmengdene.

Takstmannen beregnet kostnadene ved oppføring av samme type mur til kr 142 537 eks. mva./kr 178 171 inkl. mva.

Bygningsforsikringen avsto å dekke skaden fordi den skyldtes store nedbørsmengder og sviktende fundamentering med svakheter ved muren og svekkelser over tid.

Klager kjøpte eiendommen med støttemur sommeren 2012 og reklamerte derfor til selgers eierskifteforsikring i Protector Forsikring (Protector).

Klager aksepterte 1.2.16 et forlikstilbud fra Protector som innebar et oppgjør på kr 140 000 for manglene ved støttemuren i samsvar med takstmannens rapport, men med fradrag for standardheving/alder.

Klager kontaktet deretter entreprenør NMG AS/H. AS for å gjenoppføre muren. Etter befaring frarådet entreprenøren å oppføre ny støttemur av stablede betongblokker fordi presset fra terrenget etter entreprenørens syn var for stort.

Det måtte derfor bygges ny støttemur av helstøpt betong. NMG AS innga tilbud på bygging av ny støttemur til kr 521 375 inkl. mva. (med fratrekk av tak i pristilbudet).

Klager krevde deretter revisjon av forliket med Protector, som avviste kravet. Klager klaget Protector inn for Finansklagenemnda. I uttalelse FinKN-2018-257 ga Finansklagenemnda Protector medhold.

Klager fremmet deretter erstatningskrav mot takstmannen på grunnlag av profesjonsansvaret, og viser til en innhentet rapport fra siv.ing. W.

Klager krever erstatning for differansen mellom forliket med Protector på kr 140 000 og NMGs utbedring på kr 521 375, som utgjør kr 381 375, og anfører at takstmannen var uaktsom ved utarbeiding av rapporten. Kravet til aktsomhet for profesjonelle bygger på et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar. Takstmannen burde ha handlet annerledes utfra de synbare forventninger som stilles til takstmenn, jfr. Rt. 1995 s. 1350 og Rt. 1988 s. 7.

Takstmannen feilvurderte ny type støttemur og kostnader. Kostnaden til støttemur av samme type som eksisterende støttemur som raste ut, ble av takstmannen beregnet til kr 178 171 inkl. mva.

Dette viste seg å være en grov feil. Takstrapporten ble sendt til selgersiden som grunnlag for prisavslag, og klager inngikk et forlik med selgersiden på kr 140 000 basert på takstmannens kalkulasjoner.

Takstmannen forstod at takstrapporten ble brukt som bevisgrunnlag i tvisten mellom klager og Protector, og at feil i takstrapporten kunne få økonomiske konsekvenser. Takstmannen burde ha forstått at ny støttemur ikke kunne etableres på samme måte som tidligere når støttemuren raste ned etter kraftig regn. Både entreprenør og siv.ing. W. anfører at takstmannen burde ha forutsett dette.

Selskapet avviser ansvar og anfører at vilkårene for erstatning ikke er oppfylt. Det er ikke godtgjort at takstmannen var uaktsom eller at det er feil i takstrapporten. Takstrapporten ble bestilt av husforsikringen for å beregne den eventuelle erstatningen som ville blitt utbetalt dersom skaden var omfattet av denne forsikringen. Denne forsikringen dekker som hovedregel det økonomiske tapet ved å tilbakeføre gjenstanden til tilstanden før skaden eller reparasjon til den opprinnelige tilstanden. Erstatningen under bygningsforsikringen dekker normalt ikke forbedringer eller standardheving, kun tilbakeføring til samme tilstand. Dette fremgår for øvrig av kravstillers presisering av hva som var feil: "Han beregnet kostnaden til støttemur av samme type som eksisterende støttemur som raste ut". Det var nettopp dette som var takstmannens oppdrag. Dette får også betydning for vurderingen av om takstmann har utvist feil eller uaktsomhet. Utgangspunktet må tas i oppdraget som takstmann fikk, og som var det han utførte.

Selskapet avviser at det er dokumentert feil ved takstrapporten. Det fremkommer i rapporten at den tidligere muren manglet jordarmeringsnett, samt at det ble skapt et betydelig press på muren på grunn av eksisterende drenering.

Selskapets avviser også at rapporten fra siv.ing. W. tilsier at det var feil ved takstmannens rapport. Siv.ing. W. uttalte at:

Dersom samme blokktype skulle ha vært brukt på nytt igjen måtte det ha vært tatt i bruk jordarmering, i tillegg til bedre fundamentering med masseutskiftning, isolering og drenering.

Etter selskapets syn avviker ikke denne vurdering i særlig grad fra vurderingen foretatt av takstmannen.

Selskapet anfører videre at det ikke var påregnelig for takstmann at taksten skulle brukes som forhandlingsgrunnlag ovenfor et eierskifteselskap. Takstmannen hadde derfor ikke noen grunn til å utforme taksten med sikte på en mangelsvurdering under eierskiftforsikringen.

Subsidiært anfører selskapet at tapet må utmåles med utgangspunkt i differansen mellom de pådratte kostnadene og kostnadskalkylen som takstmann utarbeidet på kr 178 171.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under takstmannens ansvarsforsikring.

Nemnda ser først på spørsmålet om det foreligger ansvarsgrunnlag. Utgangspunktet for vurderingen av om det foreligger uaktsomhet må være oppdraget takstmannen hadde. Den aktuelle taksten ble bestilt av bygningsforsikringsselskapet for å avklare om skaden på muren var dekket under bygningsforsikringen. Utgangspunktet under en bygningsforsikring er at den dekker omkostningene ved å sette den skadede gjenstanden tilbake i samme stand eller i det vesentlige samme stand som før skaden. Dette betyr at muren skulle repareres slik at den ble som den var før skaden. En slik forsikring dekker ikke forbedringer eller standardheving; dette må evt. gjøres for sikredes egen regning. Taksten ble også utformet i en innledende fase hvor spørsmålet var om skaden overhodet var omfattet av forsikringen. Det var derfor ikke grunnlag for taksten for å gå inn i spørsmålet om reparasjonen burde foretas på annen måte for å unngå fremtidige skader. Nemnda kan ikke se at klager med dette utgangspunktet kunne forvente at taksten skulle gi grunnlag for forhandlinger i en diskusjon om mangler ved muren med tidligere eier. Spørsmålet om det foreligger en mangel er noe helt annet enn spørsmål om skaden er omfattet av forsikringen.

Nemnda kan for øvrig heller ikke se at det er dokumentert at taksten var gal i forhold til de forutsetninger den bygger på. Det fremkommer i rapporten at den tidligere muren manglet

jordarmeringsnett, samt at det ble skapt et betydelig press på muren på grunn av eksisterende drenering. Siv.ing. W. uttalte at:

Dersom samme blokktype skulle ha vært brukt på nytt igjen måtte det ha vært tatt i bruk jordarmering, i tillegg til bedre fundamentering med masseutskiftning, isolering og drenering.

Når muren var bygget uten armeringsnett, kan man ikke forvente at taksten sier at ny mur må bygges med armering. Dette ville medføre en forbedring som ikke er dekket av forsikringen.

Etter dette kan nemnda ikke se at takstmannen har utvist uaktsomhet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Elisabeth Okkenhaug (selskapsrepresentant), Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).