

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-415

22.5.2020

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Takstansvar – mangelfulle opplysninger i tilstandsrapport? – setningsskader – krypkjeller.

I forbindelse med salget av en fritidseiendom oppført i 1995 utarbeidet sikrede (takstmann E.) en tilstandsrapport. Rapporten var begrenset til undersøkelsesnivå 1, som ble opplyst å være laveste nivå som omfattet "visuelle observasjoner uten fysiske inngrep". I tilstandsrapporten bemerket sikrede bl.a. tegn på tidligere bevegelser og setningsskader, samt innvendige og utvendige sprekker som en følge av dette. Det ble videre opplyst i rapporten at sikrede ikke hadde besiktiget krypkjelleren. Da kjøper (klager) overtok hytta, ble det funnet større skader ved grunnmuren. Klager anførte at sikrede hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt, og viste bl.a. til mangelfulle undersøkelser og opplysninger om forholdene i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten. Selskapet avviste kjøpers krav og viste til at sikrede i tråd rapportens mandat hadde gitt tilstrekkelige opplysninger om forholdene. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om erstatning tilsvarende utbedringskostnadene oppad begrenset til kr 260 000, samt erstatning for saksomkostninger på kr 70 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (kjøper) under ansvarsforsikringen til takstmann E. (sikrede) etter kjøpet av en fritidseiendom.

Saken omhandler en fritidsbolig oppført i 1995. I forkant av salget ble klager bl.a. gjort kjent med en tilstandsrapport utarbeidet av takstmann E.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (...)

Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

...

Fritidsbolig oppført i kjente konstruksjoner i 1995. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn hytta ble bygget.

Tyder på det har vært bevegelser i konstruksjonen. Sprekker i fliser på gulv på badet og i hjørnet på yttervegg. Også synlige ujevnheter ujevnheter på mur på baksiden etter bevegelser i grunnen. Enkelte av innerdørene må påregnes noe justering. Utover dette fremstår hytta med normalt slitasje.

...

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 01.11.2018

(...)

Kilder/vedlegg

Eiendomsverdi.no – 06.11.2018 – Innhentet

...

Direkte fundamentering

Fundamentert på ringmur i leca som er pusset utvendig. Ventiler i muren. Synlige vorteplast over terreng. Ikke inspeksjonsmulighet av krypkjeller under befaringen.

Løse steiner på baksiden. Tydelig at det har vært bevegelser i grunnen. TG:2

...

Ingen tegn til vann rundt hytta under befaringen.

...

Ingen unormale høydeavvik

...

Innvendige dører

Justering må påregnes. Enkelte av dørene går tregt. TG:2.

...

Platting på bakkeplan oppført i trekonstruksjoner. Snødekt under befarings.

...

Bad – Fritidsbolig

Tilnærmet flatt gulv. Sprekker i fliser ved sluk. Tyder på det har vært bevegelser i konstruksjonen. TG:2 (...)

Sprekk i ene ytterhjørne. Bygningen har nok beveget seg. TG:2

...

Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert i kjeller under gang. Stoppekran er også plassert her.

Etter salget foretok klager ytterligere undersøkelser av krypkjelleren. Det ble da tatt mistanke om større skader, og takstmann H. ble engasjert.

Fra takstmann H. sin rapport datert 13.2.19 hitsettes:

Befaringen kom i stand på anmodning fra kjøper for å kartlegge skadeomfanget på grunnmur og årsakssammenhenger til de skader som er registrert.

...

Skadeomfang

Grunnmuren er ødelagt og det må påregnes total utbedring. Deler av grunnmuren heller innover som bilde 1 og 2 viser og er ikke stabil. U-blokken har heller ikke kontakt med underliggende skift i muren. Situasjonen vurderes som prekær og må utbedres raskt. Det forutsettes at såleblokkene kan benyttes.

...

Innpressing av kjellerveggene ble oppdaget ved inspeksjon av krypprommet etter overtagelse. I tilstandsrapporten er ikke forholdet nevnt. Dette synes noe spesielt da egenerklæringen i punkt 5 "Kjenner du til er har/vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller?" Spørsmålet besvares med ja med følgende beskrivelse "Første år 1995, sommeren etter gravde vi dreneringsgrøft. Ingen problem siden.". I punkt 7 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Her er det svart ja.

...

Setningsskade fra 1995-første året vi hadde hytta. Pga sterk kulde og lite snø. Drenert sommeren etter slik at det ikke har skjedd igjen. I tilstandsrapporten er grunn og fundamenter beskrevet "Antar morene masser". Under tilstandsvurdering: Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlig inngrep. Opplysninger om grunn er antagelser. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Under direkte fundamentering er den beskrevet slik: Fundamentert med ringmur i Leca som er pusset utvendig. Ventiler i muren. Synlig vorteplast over terreng. Ikke inspeksjonsmulighet av krypkjeller under befaringen

Det er her grunn til å anta at takstmannen ikke har sett egenerklæringen. Dersom takstmannen har vært kjent med denne kan vedkommende ikke unngått å ta seg en tur i krypkjelleren. Det er videre feil at det ikke var inspeksjonsmulighet av krypkjeller. Leca veggen er ikke pusset, men i bestefall slemmet.

...

Innpressing av kjellervegg oppdages ved at det oppstår sprekker. Sprekkmønsteret varierer etter hvilken konstruksjon som er brukt og kan være vanskelig å tolke av en lekmann. Etter hvert vil en kunne se skjevheter. Deformasjoner i kjellerveggene kan også overføres til resten av bygningen og føre til sprekker og problemer med dører og vinduer. Skadene likner i utgangspunktet ofte de en registrerer ved setningsskader. Ved framskredne skader ser man som regel lettere av deformasjonsmønsteret om årsaken er setninger eller horisontalforskyvninger. Her er skadene tydelig relatert til horisontalforskyvninger. Skadene viser seg gjerne først på lange vegger uten tverravstivning. Mønsteret og omfanget av skader er i høy grad avhengig av om kjellerveggen er utført av plasstøpt betong, prefabrikkerte elementer eller som i dette tilfellet murt av blokker av lettklinkerbetong. Drensgrøften som er gravd i 1996, et år etter at bygningen ble oppført, skulle også vært en god opplysning å undersøke videre på for takstmannen. Tilstandsrapporten skal gå dypere inn i det tekniske i forhold sammenlignet med verditakst og beskrive alle forhold som er av interesse og betydning for en eventuell kjøper. Det er heller ikke uvanlig å kommentere egenerklæringen i tilstandsrapporten. Her må det hvile et betydelig regressansvar på Byggmester og (takstmann E.).

...

Årsak

Fuktsikring av bygningsdeler under terreng skal hindre at det blir stående vann mot konstruksjonene. Tilførselen av vann ovenfra må begrenses, og det vannet som kommer inn mot bygningen, må dreneres vekk. Dette er forsøkt redusert med den avskjærende grøfta rett syd for bygningen. Det er vanskelig å tenke seg at de påviste skadene stammer fra første vinteren. Skadeårsaken er vann i grunnen, dårlige dreansegenskaper i tilbakefylte masser inn mot grunnmur. Ved tilbakefylling med telefarlige masser kan teletrykk presse veggen inn, noe som helt klart er tilfelle her. For å hindre ytterligere skader må massene skiftes ut med ikke telefarlige masser. Observerte skader er så omfangsrike at prosessen har foregått over flere år også etter 1996.

Bygningsdelene har utvendige sperresjikt som sikrer at vann ikke suges inn i konstruksjonene fra fuktige masser. Bygningsdelene må være lufttette slik at fuktig luft ikke trekkes inn fra grunnen. Overvann (overflatevann) er regnvann eller smeltevann på terreng og takflater. Overvann fra terreng skal ikke renne inn mot bygningen, og vann fra taknedløp må ledes bort.

Vann i grunnen. Grunnvann står opp til et visst nivå, grunnvannsstanden. Over dette nivået kan grunnen inneholde kapillært oppsugd grunnvann og nedbør som er på vei som sigevann fra overflaten og ned mot grunnvannet. I sprekkesystemer i leire kan det også danne seg lokale grunnvannsspeil over den egentlige grunnvannsstanden. Dette skulle nok den avskjærende grøfta syd for bygget redusere, men problemet er nok eksisterende.

Fuktig luft i grunnen. I grunnen er porelufta vanligvis vannmettet. Det betyr at den relative fuktigheten (RF) er ca. 100 %, selv i fyllinger av pukk og sprengstein.

Fall fra bygningen

Terrenget må planeres med fall slik at overvann renner bort fra bygningen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene vil sette seg over tid. Fallet ut fra bygningen etter at massene har stabilisert seg skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Å planere med fall langs veggen til lavereliggende terreng der forholdene ligger til rette, er også mulig.

Plassering av dremsledning

På drensledningens høyeste punkt må vanninntaket til røret ligge minst 200 mm lavere enn overkanten av golvkonstruksjonen/nivå i krypkjeller. Som vanninntak regner vi det nivået der vannet er forutsatt å trenge inn i drensledningen. Vanninntaket til drensledningen på laveste punkt må ligge lavere enn fundamentets underkant. Helningen fra drensledningens underkant til underkant av fundament bør ikke være brattere enn ca. 1:3. Det er ikke sikkert at det er utvendig drenering rundt bygningen. Tilbakefylling med drenerende masser sikrer at overflatevann ikke blir stående mot veggen. Drenerende masser kan være ensgradert finpukk eller grus med sortering 8–11 mm eller 11–16 mm. Ensgradert steinmateriale krever lite komprimering. Lag av drenerende masser inntil veggen må være minst 0,2 m tykt. Av praktiske årsaker vil det ofte være hensiktsmessig å utføre hele tilfyllingen med slike masser. En drensledning ved fundamentets underkant er et overløp som trer i funksjon ved en tilfeldig heving av grunnvannsstanden eller når byggegrunnen ikke har kapasitet til å ta unna vann som strømmer ned ovenfra. Vannet i drensledningen føres til en husdrenskum og videre derfra til et overvannsmagasin.

Drensledningen skal ligge med et jevnt fall minst 1:200. Dette sikrer at det ikke oppstår svanker med motfall i strekket. Som regel legger man rørets høyeste punkt slik at avstanden til drenskummen eller fritt utløp blir like lang begge veier. Dersom avstanden fra høyeste punkt til kum er mindre enn 30 m, kan man koble de to rørene sammen med grenrør slik at det blir ett rør fra uttrekket og videre til drenskummen. Drenskummen kan ha flere innløp, slik at man kan koble rørene fra hver side av bygningen direkte på kummen. Det anses ikke som nødvendig med drenskum i dette tilfellet.

...

Totalsum kr 237 188

Klager krever erstatning for utbedringskostnadene, oppad begrenset til kr 260 000, samt erstatning for saksomkostninger på kr 70 000, og anfører at har sikrede har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Takstmannens undersøkelser i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten var mangelfulle og de opplysningene som ble gitt i rapporten var ikke tilstrekkelige.

Selskapet avviser ansvar og anfører at takstmannen ikke har utvist uaktsomhet. Selskapet viser til takstmannens mandat, og at de opplysninger som ble gitt var tilstrekkelige.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for skader i krypkjeller under takstmannens ansvarsforsikring.

Nemnda ser først på spørsmålet om det foreligger ansvarsgrunnlag. Det følger av HR-2018-1234-A avsnitt 41, jf. Rt. 1995 s. 1350 at det "i utgangspunktet gjelder et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere", men at "det er et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet".

Nemnda forstår saken slik at klager i hovedsak anfører at sikrede basert på de observasjoner som ble gjort under befaringen skulle ha gjort ytterligere undersøkelser, samt skulle ha kommunisert risikoen for ytterligere skader på en tydeligere måte.

Utgangspunktet for vurderingen av takstmannens plikter i forbindelse med oppdraget er oppdragets innhold, jf. LE-2005-165842, LB-2001-992, LB-2000-1364 og LE-2000-113.

Takstmannens oppdrag var å utarbeide en tilstandsrapport av eiendommen. Rapporten har følgende omtale av undersøkelsesnivået for taksten:

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (...)

Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

Grunnlaget for rapporten er derfor "visuelle observasjoner". For krypkjelleren er det bemerket:

Ikke inspeksjonsmulighet av krypkjeller under befaringen.

Sikrede opplyste følgelig om at krypkjelleren ikke var inspisert. I kjøperens takst heter det:

Innpressing av kjellerveggene ble oppdaget ved inspeksjon av kryprommet etter overtagelse. I tilstandsrapporten er ikke forholdet nevnt. Dette synes noe spesielt da egenerklæringen i punkt 5 "Kjenner du til er har/vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller?" Spørsmålet besvares med ja med følgende beskrivelse "Første år 1995, sommeren etter gravde vi dreneringsgrøft. Ingen problem siden.". I punkt 7 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Her er det svart ja.

...

Det er her grunn til å anta at takstmannen ikke har sett egenerklæringen. Dersom takstmannen har vært kjent med denne kan vedkommende ikke unngått å ta seg en tur i krypkjelleren. Det er videre feil at det ikke var inspeksjonsmulighet av krypkjeller. Leca veggen er ikke pusset, men i bestefall slemmet.

Det er uklart for nemnda hvordan kjøperens takstmann mener sikrede skulle foreta visuell inspeksjon av krypkjelleren. Det er også uklart hva slags kommunikasjon det har vært mellom selgeren og takstmannen og mellom selgeren og kjøperen. Nemnda legger imidlertid til grunn at kjøperen har hatt tilgang til egenerklæringen og derfor selv kunne tilegne seg informasjonen som fremgikk av denne.

Klager anfører at sikrede må ha vært nede i kjelleren, fordi det er gitt beskrivelser av bl.a. varmtvannsberederen. Sikredes rapport sier om dette:

Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert i kjeller under gang. Stoppekran er også plassert her

Dette er en beskrivelse av plasseringen av varmtvannsbeholderen, og betyr ikke at sikrede har inspisert den. Det er uklart for nemnda hvor i kjelleren berederen var plassert, men uansett fremgår det klart at sikrede ikke inspiserte videre innover i kjelleren. Nemnda kan derfor ikke se at det foreligger noen uaktsomhet mht. sikredes undersøkelse av krypkjelleren når undersøkelsen sees i forhold til oppdraget og det er klart kommunisert at krypkjelleren ikke er undersøkt.

Klager anfører at risikoen knyttet til krypkjelleren ikke ble tilstrekkelig kommunisert til kjøper. Rapporten inneholder imidlertid omfattende risikoopplysninger og viser bl.a. til sprekkdannelse både i grunnmuren og på badet. Det er her angitt tilstandsgrad 2 – som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. Videre ga sikrede tydelig uttrykk for at de ytre tegnene til skader indikerte bevegelser i grunnen og i konstruksjonen. Basert på sikredes mandat og forutsetninger ved befaringen, kan nemnda ikke se at hans beskrivelser av forholdene er mangelfulle.

Nemnda mener etter dette at det ikke foreligger ansvarsgrunnlag for sikrede.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).