

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-1074

16.11.2021

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Takstansvar – synlige feil ved befaring? – ansvarsgrunnlag?

Sikrede (takstmann) utarbeidet en tilstandsrapport før klagers kjøp av den aktuelle boligen i 2017. I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at taket var fornyet i 2006, og at det ikke var påvist feil ved befaringen (TG 1). Klager oppdaget senere bl.a. lekkasjer fra taket og anførte at sikrede skulle ha oppdaget aktive lekkasjer og konstruksjonsfeil ved taktekkingen, og at sikrede dermed hadde opptrådt uaktsomt. Selskapet avviste ansvar og viste til at det ikke var sannsynliggjort at de påberopte forholdene var synlige ved sikredes befaring. Nemnda kom til at klager ikke hadde sannsynliggjort at takstmannen hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om erstatning tilsvarende utbedringskostnader og advokatutgifter

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (kjøper) under ansvarsforsikringen til takstmann P. (sikrede).

Sikrede utarbeidet en tilstandsrapport datert 20.2.17 i forbindelse med salget av den aktuelle boligen, oppført i 1950. Sikrede befarte boligen den 20.2.17, og rapporten ble fremlagt for klager før salget. Fra rapporten hitsettes:

BEFARINGEN

(...) 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 (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. (...)
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

(...)

Konklusjon tilstand

(...) Enebolig med behov for oppgradering/påkostninger.

(...)

Veggkonstruksjon og utvendige fasader (TG 1)

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

(...)

Beskrivelse: Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Liggende kledning. Kledning skiftet og etterisolert i 2006 i følge eier. Ukjent tykkelse på mineralull i vegger.

(...)

Takkonstruksjon (TG 1)

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

(...)

Beskrivelse: Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Deler av taket består av pulttakkonstruksjon. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Pipeløp over tak i murt teglstein. Toppbord har påmontert beslag.

Taktekking skiftet 2006 i følge eier.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tekkingen vurderes å fortsatt ha lang gjenværende levetid og brukstid. Kontroll av tilfeldige takstein viser normale forhold. TG1.

Det er målt med protimeter i undertak som viser tørre normale forhold. Vektprosent i tre ca 8-9% som er meget tørt.

Vindskier har stevis værslitasje. Gesimskasser har normal tilstand. Det registreres god utluftning i gesimskasser.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere heldekkende beslag på pipeløp.

TG settes til 1 da taket og tekking vurderes å inneha en god / normal tilstand. Svai i konstruksjonen vurderes ikke under denne bygningsdel. Se "grunn og fundamenter".

Informasjon om takrenner og nedløp:

- Det var ikke regn eller nedbør på befaringsdagen og det kan derfor ikke utelukkes hull og utettheter som først blir synlig når det er nedbør eller regn.

Etter at klager overtok boligen ble det oppdaget lekkasjer og feil ved yttertaket.

Takstmann O., ansatt i selgers boligselgerforsikringsselskap, avdekket en lekkasje fra undersiden av taket og anslo i rapport datert 18.1.18 en utbedringskostnad på kr 49 140.

Klager engasjerte selv en takstmann som befarte boligen 6.9.18 og 10.9.18, som bl.a. la følgende vurderinger til grunn:

Årsaken til lekkasjene er en naturlig konsekvens av at taket ikke er forskriftsmessig tekket og tettet ved overganger mellom vegg, pipe, gradrenner og tak. Den sist tilbygde delen har slak takvinkel som ikke er egnet for tekking med takstein pga den lave vinkelen. Normalt er ca 15 grader minste takhelning for takstein mens det her er ca 6 grader. Beslag på pipe og i gradrenner er ikke skiftet i forbindelse med siste omteking av taket og det er ikke til å unngå at vannet trenger inn der beslagene mangler tilpasning og riktig avslutning. Dette gjelder også overgang mellom det slakvinklede taket og husveggen over gangen.

(...)

Store skader i tak og veggkonstruksjoner som følge av håndverksmessige feil og mangler. Hele takflaten mot øst må skiftes for at utbedringen skal kunne gjøres forsvarlig og fordi en delvis reparasjon vil bli så omfattende at det ikke vil være lønnsomt. Ifølge salgsoppgaven må man forvente at taket ble tekket om fullstendig for 12 år siden og at tekkingen har lang gjenværende levetid. Tilstanden blir beskrevet som god/normal. Ifølge egenerklæringen ble alt byttet og det burde da være et tett tak i lang tid. Dette er ikke tilfelle og beskrivelsen er dermed feil. Arbeidet som er utført i forbindelse med taktekingen har så grove feil og mangler at en delvis utbedring ikke anses som tilfredsstillende.

(...)

Beskrivelsene i tilstandsrapporten er heller ikke korrekt siden de viktigste beslag ikke er skiftet og fordi det er tekking med takstein der det er for lav takvinkel til dette. Det er dessuten store lekkasjer som følge av manglene ved beslagsarbeidene, og i overganger mellom de ulike takvinkler og tak/vegg. Disse feilene er svært lett å observere og konsekvensene i form av vannlekkasjer er umulige å overse.

(...)

På side 10 i tilstandsrapporten fra (sikrede) er tilstandsvurderingen av takkonstruksjoner og tekking gitt TG 1. Taket beskrives å ha en god/normal tilstand. Når lekkasjer, mangler og feil ved utførelse av taket har et så stort omfang som her så skal det settes TG 3 for å gi kjøper et riktig inntrykk av hva som faktisk er tilstanden. Etter vår mening kan ikke reklamasjonsrapporten fra takstmann O. vektlegges siden den er basert på antakelser.

Sikrede ble klaget inn for Reklamasjonsnemnda for takstmenn, som ga sikrede medhold den 24.10.19:

Det er som utgangspunkt klager som må sannsynliggjøre at det foreligger kritikkverdige forhold ved oppdraget, herunder at innklagedes vurderinger er uriktige, og at innklagede har opptrådt i strid med god takstmannsskikk.

Nemnda merker seg at det har gått mer en ett og et halvt år mellom datoen for takstmannens befaring og befaringen der vannskaden ble påpekt. Nemnda kan derfor ikke uten videre legge til grunn at bygningens tilstand ved takstmannens befaring var den samme som er beskrevet i de senere rapporter.

Med bakgrunn i ovennevnte har ikke nemnda tilstrekkelig grunnlag for å ta stilling til omfanget av og synligheten av lekkasjer ved innklagde takstmanns befaring. Nemnda påpeker allikevel at dersom omfanget og synlighet av skadene var tilsvarende under innklagedes befaring burde forholdet ha vært kommentert i innklagedes rapport.

Klager har også innhentet en uttalelse fra leietaker som skal ha opplevd lekkasje i sin botid.

Klager har i hovedsak anført at sikrede har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved manglende opplysninger om takets tilstand og lekkasjer, samt flere avvik ved bl.a. yttervegger. Klager har krevd erstatning for utbedringskostnader og advokatutgifter.

Selskapet har avvist kravet og har i hovedsak anført at det ikke var dokumentert at takstmannen ved sin befaring skulle ha oppdaget og påpekt forhold utover det som fremgikk av tilstandsrapporten.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under ansvarsforsikringen for en takstmann.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Sekretariatet vil vise til at for at det kan oppstilles et rettslig erstatningsansvar må det foreligge et ansvarsgrunnlag, et økonomisk tap hos kravstiller og det må være årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet. Alle tre vilkårene må være oppfylt for at et erstatningsansvar skal foreligge.

Høyesterett uttalte i Rt. 1995 s. 1350 at det gjelder et strengt uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere, men at 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.

I likhet med Reklamasjonsnemnda for takstmenn mener sekretariatet det kan stilles spørsmål ved om de anførte feil og lekkasjer ved taket burde vært oppdaget av takstmannen forutsatt at omstendighetene var sammenlignbar med dagens situasjon. På dette punkt har vi funnet vurderingen vanskelig utelukkende basert på skriftlig saksbehandling. Det er ikke sannsynliggjort for oss at lekkasjeskadene var like fremtredende ved takstmannens befaring som når skadetakstmannen befarte boligen. Det bemerkes at lekkasjer gjerne utvikler seg over tid, og dette vil også ha direkte betydning for synligheten. Det er riktignok fremlagt et bilde av fuktskjold og uttalelse fra tidligere leietaker, men dette er etter vårt syn ikke nok til å sannsynliggjøre at forholdet var så synlig at det burde vært avdekket ved takstmannens befaring.

Når det gjelder de konkrete feilene ved taket, både beslagsløsninger og vinkel på taket, så er det vanskelig for oss å vurdere hvorvidt dette var noe takstmannen skulle ha oppdaget og bemerket sett i lys av hans mandat. Det bemerkes at takstmannen sin tilnærming til befæringsobjektet stiller seg annerledes der det skal utarbeides en skaderapport for å utrede en allerede oppdaget skade, sammenlignet med en alminnelig salgsrapport. En slik vurdering kan best belyses ved umiddelbar bevisførsel, men basert på skriftlig saksbehandling så kan vi ikke se at bevisbyrden for ansvar er oppfylt.

På bakgrunn av ovennevnte, og at takstmannen ikke fant feil eller målte fukt, så kan heller ikke takstmannens angivelse av tilstandsgrad i seg selv statuere uaktsomhet.

Når det gjelder de øvrige anførte feilene så finner vi ikke grunnlag for at disse burde vært avdekket og kommentert av takstmannen. Pipebeslaget var gammelt og kunne med fordel vært ytterligere kommentert, men samtidig ble det gitt oppfordring i rapporten til å montere et heldekkende beslag. Dette ligger etter vårt skjønn innenfor det kritikkverdige, men som ikke kan anses ansvarsbetingende. Musebånd kan ikke anses lett synlig, og tatt i betraktning at kledningen lå tett mot bakken vil også tilkomstmulighetene var begrensede. Avdekkingen av forhold i konstruksjonen fordret destruktive inngrep, og dette faller utenfor takstmannens mandat å gjennomføre. Beskrivelsen av veggens oppbygging er etter vår oppfatning gjort med uttrykkelig forbehold, slik at avvik på disse punkter heller ikke vil medføre ansvar. Det må endelig nevnes at takstmannen presiserte hvor opplysningene stammet fra, og denne videreformidlingen kan neppe anses ansvarsbetingende.

Med de begrensninger vår skriftlige saksbehandling medfører for bevisvurderingen, så har vi kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at takstmannen har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt.

Klager har i ettertid bl.a. fremlagt en rekke bilder, produktblad for takstein, og skriv fra Sintef. Nemnda kan ikke se at dette sannsynliggjør at de påpekte manglene på befaringstidspunktet i februar 2017 var synlige for sikrede.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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