

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-919

4.10.2021

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Takstansvar – regresskrav fra selger etter regresskrav fra boligselgerforsikringsselskap – ansvarsgrunnlag?

Klager solgte en bolig i 2019, og i den forbindelse utarbeidet takstmann J. (sikrede) en tilstandsrapport basert på undersøkelsesnivå 1. I tilstandsrapporten ble det bl.a. påpekt en del feil og mangler ved boligen, og bl.a. VVS og bad ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Klager opplyste selv ved salget at det var et *"totalrenovert hus"*, og at alt elektrisk og vann var utført av faglærte. Etter overtakelsen reklamerte kjøper av boligen over mangler ved vann- og avløpsrør, og kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget om faglært arbeid. Klagers boligselgerforsikringsselskap utbetalte et prisavslag til kjøper, og fremsatte deretter krav om regress mot klager som en følge av misligholdt opplysningsplikt ved tegning av forsikringen. Klager fremsatte krav om erstatning mot sikredes ansvarsforsikringsselskap tilsvarende regresskravet mot ham, og anførte at sikrede ved sin befarings av boligen burde ha avdekket de feilene som kjøper hadde reklamert over. Selskapet avsto kravet og anførte blant annet at sikrede ikke hadde utvist erstatningsbetingende uaktsomhet ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt og viste blant annet til at det ikke var holdepunkter for at sikrede var, eller burde vært, kjent med noen av de avvikene som ble avdekket av kjøperen etter overtakelsen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om erstatning fra klager (selger) kr 63 750

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (selger) under ansvarsforsikringen til takstmann J. (sikrede).

Klager kjøpte i 2011 en enebolig oppført i 1960. Klager oppførte et tilbygg, og boligen ble endret til en tomannsbolig.

Boligen ble lagt ut for salg i 2017. I salgsprospektet ble boligen omtalt som en *"totalrenovert enebolig"*, og prisantydning ble angitt til kr 3,6 mill. Under avsnittet *"Påkost"* fremgikk følgende:

Siden eier kjøpte boligen i 2011 har boligen blitt totalrenovert. Boligen ble strippet ned til bare skallet sto igjen. Boligen er blitt isolert i vegger og gulv, nytt tak, nye dører og vinduer. Det er etter montert varme i gulv på bad og kjøkken i begge etasjene. Det er satt opp et tilbygg i 2013 av (firma N.). Selger opplyser at alt av elektrisk og rør er nytt, foretatt av E. AS og A. rør. Eier har drenert rundt huset.

Siden takst rapport ble skrevet får vi info fra selger om at følgende er gjort.

- Utbedret ventilasjon i alle soverom og vaske rom i 2. etasje.
- Det er foretatt fugging utvendig rundt vinduer og dører mot bekledning.
- Gulv i hall 1. etasje er skiftet til ny parkett.
- Kryp kjeller under hoved hus 1. etasje er ryddet.

Dokumentasjon for arbeidet foreligger.

I egenerklæringsskjemaet oppga klager på spørsmål om kjennskap til arbeid ved bad følgende (pkt. 1.3):

Totalrenovert hus med nytt tilbygg oppsatt av (firma N.), all elektrisk og vann nytt. (...)

Klager svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget og ved vann/avløp. Klager opplyste at arbeider på vann/avløp var utført av navngitte firma, og oppga "Alt i huset nytt".

Etter befaring 26.10.17 avga takstmann J tilstandsrapport datert 30.10.17:

BEFARINGEN

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 (f.eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

(...)

- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

(...)

Egne forutsetninger

(...)

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en noe eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.

Det vurderes også til at en del av arbeidene er utført etter løsninger som ikke er vanlig håndverksmessig skikk. Vurdering av dette er ikke foretatt utover det som er synliggjort i rapporten.

(...)

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Boligen er ventilert med naturlig oppdriftsventilasjon gjennom ventiler i yttervegger.

Tilstandsvurdering: Det vurderes til at boligen er svakt ventilert. TG 2

(...)

Bunnledninger for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: I krypkjeller registreres det galvanisert jernrør og det vurderes til at dette er vannrøret. Avløpsrøret er plastrør.

Tilstandsvurdering: Det må påregnes at det galvaniserte jernrøret er vesentlig slitt. Det registreres også at avløpsrørene under gulvet er noe svakt klamret. TG 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Vannrør er kobberør og avløpsrør er plastrør. De fleste rørene går skjult i konstruksjonene slit at besiktigelse av stigeledninger ikke er mulig. Noe ytterligere vurdering foretas derfor ikke.

(...)

Konklusjon tilstand

(...) Slitasje på eiendommen vurderes som normal for en gjennomsnittlig bolig. (...) Boligen er oppført i 1960. Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1949, og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1960 (...). I følge egenerklæringen er "alt nytt" i løpet av de siste 6 år. Dette skal da være utført i henhold til byggeforskrifter av 2010.

Tilstandsrapporten sa videre at sikrede hadde gjennomgått selgers egenerklæring:

Kommentar egenerklæring

(...)

Det vurderes til at det ikke er avvik av betydning mellom opplysningene i egenerklæringen og registreringer gjort under befaringen.

Tilstandsrapporten påpekte videre bl.a. brudd i flis på badegulv og manglende fall mot sluk (TG 3), slitasje på baderomsinnredning (TG 2), svak ventilering (TG 2), og manglende drenasjeåpning fra sistene (TG 2), ellers ingen negative avvik ved bad (TG 1). Vaskerom ble gitt TG 3 for manglende dimensjonert gulv for vannsøl, og TG 2 for svak utførelse av veggplater og utette rørgjennomføringer, samt TG 3 for manglende sluk og ventilasjon.

Boligen ble først ikke solgt, og prisantydningen ble flere ganger redusert. Først i 2019 ble boligen solgt "som den er" for kr 2,66 mill. ved kjøpekontrakt 26.4.19, og overtakelsen fant sted den 29.7.19.

Kjøper av boligen reklamerte den 28.8.19 etter å ha oppdaget feil ved vann- og avløpsrør. Kjøper fremla bl.a. en e-post fra rørlegger datert 30.7.19, som oppga at *"dette er garantert ikke utført av kyndig eller godkjent rørleggerfirma"*. Kjøper reklamerte senere også over feil ved boligens el-anlegg.

Reklamasjonsrapport fra takstmann V. datert 15.1.20 har følgende konklusjon om vann/avløp:

Det opplyses at rørarbeider i boligen er utført av lokalt rørleggerfirma. Dette viser seg å ikke være tilfelle for kobberrørene i opprinnelig del av bygningen. Rørøppegget av kobber i boligens to baderom, samt vaskerom i 1. etg er ufagmessig, og ikke utført av oppgitt rørleggerfirma. Skjult rørinstallasjon av kobber er avvik fra angitt referansenivå i Tilstandsrapport (TEK10). Ufagmessighet på rørøppegget er godt synlig ved undertegnades befaring.

Utførelsen er i strid med god byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er ikke påvist lekkasje eller svikt som krever umiddelbar utbedring. Badetom i 1. etasje og begge vaskerom er utette. I disse rommene er det påkrevet å gjøre omfattende tiltak for å tilfredsstille krav til våtrom.

Utbedringskostnader for rørøppegg ble estimert av takstmann V. til kr 352 500 inkl. mva.

Takstmann V. uttalte senere i e-poster av 1.9.21 og 3.9.21 at han ville ha oppdaget flere av feilene, også ved "undersøkelsesnivå 1" ved utarbeidelse av en tilstandsrapport.

Klagers boligselgerforsikringsselskap utbetalte et prisavslag til kjøper av boligen på kr 300 000, og fremsatte deretter krav om regress mot klager på samme beløp, jf. forsikringsavtaleloven (fal.) §§ 4-1 og 4-2. Boligselgerforsikringsselskapet anførte at klager var å bebreide for å ha gitt mangelfulle og uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet ved tegning av boligselgerforsikringen.

Klager fremsatte krav om erstatning mot sikrede og selskapet den 29.6.20. Klager oppga at andelen av kravet som gjaldt vann/avløp var kr 255 000.

Klager har også klaget inn sikrede for Reklamasjonsnemnda for takstmenn, som ga sikrede medhold i avgjørelse av 13.1.21:

Reklamasjonsnemnda skal ta stilling til om takstmannen har utført tilstandsvurderingen og tilstandsrapporten i henhold til regler for god takseringsskikk og tar ikke stilling til krav om erstatning, se vedtektenes punkt 3.1. Tilstandsrapporten i denne saken er basert på NS3424 og undersøkelsesnivå 1 og de

forutsetninger som fremkommer i rapporten, samt de opplysninger som selger gir. Takstmannen baserer seg på visuell observasjon av lett tilgjengelige overflater på befaringsdagen. Av rapporten fremkommer det at badet er gitt TG3 "kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)" og VVS anlegget er gitt TG2 "middels kraftige symptomer", samtidig som at det er oppgitt at røropplegget for det meste er skjult. Etter nemndas syn er det ikke sannsynliggjort at røropplegget var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Nemnda kan ikke se at klager har sannsynliggjort at innklagede takstmann skulle ha kommentert manglende fagmessig utførelse på røropplegget ut fra den visuelle observasjonen som skal legges til grunn i rapporten. Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynlig at innklagede takstmann skulle ha forstått at klager som eier og selger av eiendommen hadde gitt feil opplysninger i sin egenerklæring.

Klager klaget på både boligselgerforsikringsselskapet og sikredes ansvarsforsikringsselskap til Finansklagenemnda.

Klager krever erstatning fra sikrede for kr 63 750, som etter klagers beregning er den delen av regresskravet som gjelder vann og avløp. Klager anfører at sikrede utviste erstatningsbetingende uaktsomhet ved at tilstandsrapporten fra 2017 i alt for liten grad tydeliggjorde tilstanden på eiendommens vann/avløp for den eldre delen av boligen. Dersom sikrede hadde tydeliggjort forholdet, ville kjøper av boligen hatt en klar oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser. Klager behersket norsk i svært begrenset grad, noe som var årsaken til at egenerklæringen ble utfylt feil. Klager viser til at det gjelder et strengt ulovfestet profesjonsansvar for takstmenn. Avgjørelsen fra Reklamasjonsnemnda for takstmenn kan ikke tillegges vekt fordi det fremgår av bildene at avvikene ved vann og avløp var godt synlige for sikrede. Klager har lidt et økonomisk tap tilsvarende regresskravet, og det er årsakssammenheng mellom sikredes feil og klagers tap.

Selskapet avviser ansvar og anfører at det ikke foreligger ansvarsgrunnlag i form av uaktsomhet på sikredes side, og heller ikke årsakssammenheng eller et økonomisk tap for klager. Selskapet har bl.a. vist til at sikrede hadde utført sitt arbeid på en faglig forsvarlig måte, og at det ikke var sannsynliggjort at tilstandsrapporten har hatt betydning for kjøpers mangelskrav. Vilkåret om økonomisk tap var ikke oppfylt så lenge klager ikke hadde sannsynliggjort at boligen kunne blitt solgt til samme pris med riktige opplysninger.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring for tap som følge av uaktsomhet ved utforming av taksten.

For at det kan oppstilles et rettslig erstatningsansvar må det foreligge ansvarsgrunnlag, økonomisk tap, og årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet. Nemnda ser først på spørsmålet om det foreligger ansvarsgrunnlag, som her er det ulovfestede profesjonsansvaret. Høyesterett har i HR-2019-1079-A angitt denne ansvarsnormen slik:

Det gjelder et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. For takstmenn gjelder dette ikke bare overfor oppdragsgiveren, men også overfor andre brukere av taksten, jf. Rt-1995-1350 på side 1356. Men – heter det i den samme dommen – det er likevel et "visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet". Disse rettssetningene er bekreftet blant annet i HR-2018-1234-A avsnitt 41.

Klager anfører at sikrede har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved ikke å avdekke at vann/avløpsanlegget i den eldre delen av boligen ikke var nytt.

Dersom både selger og takstmann har utvist uaktsomhet, er utgangspunktet at hver av partene bærer én halvpart av tapet, se Rt. 2015 s. 556.

Utgangspunktet for vurderingen av om en takstmann har misligholdt sin forpliktelse i forbindelse med oppdraget, er oppdragets innhold, jf. FinKN 2020-415.

Det følger av tilstandsrapportens innledning og forutsetninger, at takstmannens befaring skjer på undersøkelsesnivå 1 (laveste nivå), og at det kun er utført visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep eller flytting av møbler etc. Videre er det ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler. For VVS-anlegget, er det opplyst at takstmannens vurdering kun skjer *"ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter"*. Ut fra dette mandatet vil det avgjørende være i hvilken utstrekning det påberopte mangelsforholdet var synlig for takstmannen ved hans befaring, se bl.a. FinKN 2015-306.

Nemnda forstår saken slik at feil ved vann- og avløp ble oppdaget da kjøperen etter overtakelsen reagerte på svakt vanntrykk, og at kjøper hadde en rørlegger på befaring før takstmann V undersøkte forholdet.

Nemnda kan ikke se at den fremlagte dokumentasjonen gir holdepunkter for at sikrede var eller burde være kjent med noen av de avvikene som ble avdekket av kjøperen etter overtakelsen. Røranlegget i en bolig vil i all hovedsak være skjult ved en visuell befaring. Takstmann V. gjorde undersøkelser av boligen med et helt annet mandat – å utarbeide en reklamasjonsrapport etter at det var oppdaget en konkret feil/mangel – og dette kan ikke sammenlignes med sikredes befaring av boligen.

Sikrede påpekte i rapporten en rekke feil og avvik ved boligens bad, vaskerom, og røranlegg. Flere forhold er gitt TG 2 og TG 3, som i rapporten er definert som hhv. *"middels kraftige symptomer"* og *"kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)"*. Han har derfor påpekt alvorlige feil og mangler ved disse bygningsdelene. Det er ingen holdepunkter i saken for at øvrige forhold var synlige for sikrede, jf. også avgjørelsen fra Reklamasjonsnemnda for takstmenn, som kom til samme konklusjon.

Klager viser til at han har mangelfulle norskkunnskaper. Dette kan ikke føre til uaktsomhet på sikredes side, men må være klagers egen risiko.

Etter dette foreligger det ikke ansvarsgrunnlag, og selskapet er derfor ikke ansvarlig.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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