

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-162

15.2.2022

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Takstansvar – uriktige opplysninger om grunnmur i tilstandsrapport?

Sikrede (takstmann) utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salg av en enebolig oppført i 1954. I tilstandsrapporten skrev sikrede bl.a. at boligens tilbygg *"antas å være oppført med ringmur og støpt gulv på oppfylte masser"*. Det ble bemerkt at deler av grunnmuren ikke var besiktiget. Etter overtakelsen oppdaget klager (kjøper) at tilbygget var fundamentert på Leca-blokker og plankebiter. Klager mente at sikrede hadde opptrådt ansvarsbetingende og viste til at undersøkelsen av boligen var mangelfull, og at opplysningene om grunnmuren var uriktig. Selskapet avviste ansvar begrunnet i at opplysningene i tilstandsrapporten var forbeholdne, og at det tydelig var opplyst om at den aktuelle delen av muren ikke var besiktiget. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: klagers krav om erstatning kr 561 577

Saksfremstilling

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

Sikrede utarbeidet en tilstandsrapport datert 22.9.17 i forbindelse med salget av en bolig oppført i 1954. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Bygning, generelt

Beskrivelse: Vedrørende isolering av gulv, etasjeskillere, yttervegger, takkonstruksjoner etc., så kjenner ikke takstmann til utførelse.

Lagerskur bygget inntil bolig er ikke tatt med i takst. Konstruksjon antas å være kondemnabel.

(...)

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Støpt grunnmur og kjellergulv. Deler av grunnmur, antas isolert med Tresonitt treullplater innstøpt i øvre del av grunnmur. Tilbygg med vindfang og bad antas å være oppført med ringmur og støpt gulv på oppfylte masser. Byggegrunn antas å være stedlig grusmorener. Det er ikke forelagt eller opplyst om radon målinger for bolig.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Overflater for kjeller har rustikke overflater og utvendig er det slitasje på grunnmur. Deler av grunnmur under terrasse og mot lagerskur på baksiden av bolig, er ikke besiktiget. TG 1

Klager rev lagerskuret etter å ha overtatt boligen og oppdaget da at grunnmuren under tilbygget vindfang og bad ikke var av ringmur og støpt gulv, men trebjelkelag oppstøttet av Leca-blokker og plankebiter.

Klager har innhentet en reklamasjonsrapport hvor det ble lagt til grunn at beskrivelsen av muren var uriktig, og at utbedringskostnadene utgjorde kr 180 050 inkl. mva. Klager har også fremlagt boligsalgsrapport fra 2011 med lignende beskrivelser av den aktuelle muren.

Klager har i hovedsak anført at sikrede har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Det ble bl.a. vist til at beskrivelsen av muren var uriktig, og at besiktigelsen var mangelfull. Klager har fremsatt krav om erstatning på totalt kr 561 577, som bl.a. omfattet utbedringskostnader, krav om tapte leieinntekter, advokatkostnader og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at sikrede ikke har opptrådt ansvarsbetingende. Sikrede hadde gitt uttrykk for en klar usikkerhet om type fundamentering, og at hele muren ikke var besiktiget, og takseringen var ellers utført i tråd med rapportens mandat.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om takstmannen har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten ved salget.

Nemnda slutter seg 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.

Etter en gjennomgang av saken så kan vi ikke finne holdepunkter som taler i retning av ansvar for takstmannen.

Som selskapet påpeker så må det i vurderingen av om takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende ses hen til oppdragets innhold. Ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten var en del av mandatet å vurdere grunnmuren. De forventninger som kan stilles til takstmannen må imidlertid begrenses av eventuelle forbehold og risikoopplysninger. I denne saken var takstmannens beskrivelser av muren klart forbeholdne. Det vises til opplysningen om at tilbygget vindfang og bad "antas" å være oppført med ringmur og støpt gulv. Kjøper kunne dermed ikke med sikkerhet forvente en mur som anført, da det måtte tas høyde for at beskrivelsen var gitt med forbeholdne antakelser. Usikkerheten som blir kommunisert om utførelsen ved muren tilsier i seg selv at takstmannen ikke har opptrådt uaktsomt.

Når det i tillegg uttales helt konkret i rapporten at "Deler av grunnmur under terrasse og mot lagerskur på baksiden av boligen, er ikke besiktiget", så mener vi det er helt klart at takstmannen ikke kan holdes ansvarlig. Det vil da være irrelevant hvorfor takstmannen valgte å ikke besiktige baksiden av boligen og hva som kunne vært oppdaget ved en slik besiktigelse, all den tid det ble tydelig opplyst om at dette ikke var gjort. Se tilsvarende i FinKN 2020-415, hvor nemnda bl.a. uttalte at:

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.

Det foreligger følgelig ingen uaktsomhet fra takstmannens side og dermed ikke ansvarsgrunnlag.

Som nevnt måtte kjøper på bakgrunn av opplysningene i tilstandsrapporten ta høyde for usikkerheter om murens utførelse og tilstand under tilbygget. Når kjøper på denne bakgrunn ikke gjorde nærmere undersøkelser, så kan det stilles spørsmål ved om kjøper uansett har overtatt risikoen for en annen utførelse og tilstand enn det han subjektivt forventet. Følgelig kan det stilles spørsmål ved om det uansett kan utledes et økonomisk tap som har adekvat årsakssammenheng med takstmannens opptreden. Vi finner det ikke nødvendig å gå nærmere inn på problemstillingen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kaja de Vibe Malling (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).