

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-496

8.6.2022

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Takstansvar – uriktige opplysninger i tilstandsrapporten? – er tapet lavere enn egenandelen?

I forbindelse med salget av en enebolig fra 1973 ble sikrede (takstmann) engasjert til å utarbeide en tilstandsrapport. I tilstandsrapporten skrev takstmannen at *"Boligen har varmekabler på baderommene (...)"*, og badene ble ellers vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Etter salget oppdaget klager (kjøper) flere feil ved baderommene, samt at det ene baderommet hadde defekte varmekabler, og at det andre ikke hadde varmekabler i det hele tatt. Klager anførte at sikrede hadde opptrådt uaktsomt ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten. Det ble vist til at sikrede skulle ha bemerket feilene i sin rapport, og at beskrivelsen av varmekablene på begge bad var uriktige. Selskapet avviste ansvar og viste til begrensninger i takstmannens mandat, og at et eventuelt økonomisk tap for klager uansett var under egenandelen. Nemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort at de gale opplysningene om varmekablene hadde påført klager et økonomisk tap som oversteg sikredes egenandelen på kr 50 000.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: klagers krav om erstatning kr 334 677

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (kjøper) under ansvarsforsikringen for takstmann (sikrede) etter utarbeidelse av tilstandsrapport ved salg av bolig.

Sikrede har følgende forsikring:

3.1. Forsikringen dekker sikredes rettslige erstatningsansvar overfor oppdragsgiver eller tredjemann når erstatningskravet er fremsatt mot sikrede i forsikringstiden og voldt under utøvelse av den virksomhet som er beskrevet i forsikringsbeviset.

(...)

5.2 Egenandeler

(...)

Det sikrede medlemsforetaket bærer en egenandel på kr 50 000 per skadetilfelle.

I forbindelse med salget av boligen utarbeidet sikrede en tilstandsrapport av 19.3.20, som var en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at *"Boligen har varmekabler på baderommene"*, og badene ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Det ble for øvrig opplyst:

Bad 1 etg. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på utsatte steder på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at flis og flisfuger ikke er tette og det forutsettes bruk av tett membran bak og under flis. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Tg2

Bad u- etg. Det er foretatt fuktsøk og ingen unormale fuktverdier ble registrert på befaringsdagen. Tg 2

I rapporten fremgikk også mandatet for sikredes undersøkelser:

Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.

...

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

...

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er ikke oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restverdi.

...

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Klager oppdaget etter overtagelse av eiendommen i juni 2021 at varmekablene på badet var defekte, og at det manglet varmekabler på badet i underetasjen. Det ble også funnet fuktskader bak dusjkabinett, mangelfulle fallforhold og utilfredsstillende overganger mellom baderomsplater, samt manglende oppkant ved avslutning på gulv.

Klager innhentet en fagkyndigrapport av 19.7.21 hvor det bl.a. fremgikk:

Drypp lekkasje fra wc. Vann har trekt under flis og opp i veggplate. Dette har ført til at flis har løsnet. og veggplate har misfarging, gulv på wc har trekt vann.

...

gulvflis og veggplater på bad må skiftes. Gulv på wc må åpnes og byttes

...

Ja. drypplekkasje oppstått over ca 1-2mnd

Klager fremla dokumentasjon på renovering av begge baderommene til en kostnad på til sammen kr 553 728 og anførte at sikredes ansvarsselskap var ansvarlig for disse kostandene.

Selskapet avviste ansvar og viste til begrensningene i takstmannens mandat, og at et eventuelt økonomisk tap for klager uansett var under sikredes egenandel.

Klager krever erstatning fra takstmannen for dekning av utgifter til renovering av baderommene som følge uaktsomhet ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten. Klager viser bl.a. vist til at takstmannens beskrivelser av baderommene var mangelfulle og uriktige.

Klager krever også dekning for utgifter til advokat på kr 34 677.

Selskapet avviser ansvar og anfører at det ikke er dokumentert noe økonomisk tap som overstiger sikredes egenandel, jf. fal. § 7-6 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under ansvarsforsikringen for en takstmann (sikrede).

Nemnda forstår saken slik at selskapet ikke bestrider at det foreligger ansvarsgrunnlag for takstmannen i form av uriktige opplysninger i tilstandsrapporten, men anfører at det ikke er bevist at det foreligger et tap som overstiger egenandelen under takstmannens ansvarsforsikring.

Klager har et direkte krav mot takstmannens ansvarsforsikring, men selskapet kan gjøre gjeldende de forsikringsrettslige innsigelsene som følger av forsikringsavtalen, jf. fal. § 7-6 første og fjerde ledd. Nemnda forstår saken slik at baderommene ble bygget i 1973, og at det ikke er opplyst

om oppgraderinger siden. Bad og varmekabler var i så fall 48 år gamle på salgstidspunktet. Badene ble i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 2, som ifølge rapporten er "benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restverdi." Både badet og varmekablene hadde i så fall marginal levetid og usikker restverdi, og klager måtte regne med utskiftninger. Det fremgår også at badet i første etasje ikke var tett. Ut fra dette måtte det være påregnelig for klager at varmekablene måtte skiftes ut. Ut fra sakens dokumenter måtte hele baderommene fornyes, og da er det lite sannsynlig at de gamle varmekablene ville hatt en slik restverdi at de kunne gjenbrukes. På denne bakgrunn kan nemnda ikke se at de gale opplysningene om varmekablene har påført klager noe økonomisk tap som overstiger egenandelen på kr 50 000.

Klager har også fremmet anførsler knyttet til fallforhold, fuktskader og utførelse ved baderommene, uten at det er ført bevis for disse anførselene. Nemnda har derfor ikke grunnlag for å diskutere dem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Lars Enger Barnholdt (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).