

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-149

19.2.2024

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Takstmannsansvar – feil ved utførelse av skadetakst?

Sikrede (takstmann) ble i 2016 engasjert for befaring og vurdering av råteskader ved boligen til klager (huseier). Ifølge klager opplyste sikrede at skaden ikke var stor nok til at det kunne anbefales å rette mangelskrav mot selger av boligen. Seks år senere oppdaget klager i forbindelse med oppussingsarbeider at skadene var mer omfattende enn hva som fremgikk av skadetaksten i 2016. Klager anførte at sikrede hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt og fremsatte krav om erstatning mot sikredes ansvarsforsikring. Det ble vist til at sikrede skulle ha avdekket det fullstendige skadeomfanget i 2016, og i det minste ha anbefalt ytterligere undersøkelser. Videre ble det påpekt at sikrede ikke skulle uttalt at en sak mot selger av boligen ikke ville ført frem. Foretaket avviste ansvar og viste særlig til at sikrede hadde et avgrenset mandat, samt at mye tydet på at skylden for at det fulle skadeomfanget ikke ble avdekket lå hos klager. Det ble også vist til at klager ikke kunne legge vekt på sikredes juridiske vurderinger når klager selv var bistått av advokat. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert at sikrede hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt, da sikrede ikke kunne lastes for å ikke ha oppdaget at skadene var mer omfattende enn først antatt.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under ansvarsforsikringen til sikrede (takstmann), som følge av utførelse av skadetakst.

Klager overtok den aktuelle boligen i 2015.

I 2016 oppdaget klager råteskader i boligen. Sikrede ble engasjert og utarbeidet en skadetakst datert 1.7.16. I rapporten var klager angitt som oppdragsgiver, og mandatet var å "befare skade og vurdere omfang av skade og mulige andre skader". I skaderapporten fremgikk bl.a. følgende:

Sammendrag

Eiendommen er befart etter at det er påvist råteskade i gulv gang.

Ved befaring er det påvist at det er fler blindkjellere som bør ha tilkomst og kontrolleres.

Ny befaring den 20.05.16 da det er laget tilkomst til blindkjeller under stue. Da er og krypkjellere befart.

(...)

Skadeforløp

Ved skifting av inngangsdør er det påvist en råteskade og maur i trebjelkelag, det er og oppdaget mindre misfarging av treverk i blindkjeller.

Ved min befaring er det påvist at det er en del saltutslag på grunnmur som indikerer fuktinntrengning i grunnmur.

Det er avtalt å ta prøver av bjelker i gang som er sendt til Mycoteam for analyse.

Skadeårsak

Skade i gang har oppstått som følge av at det ikke er diffusjonstetting mot grunnen som hindrer avdamping av jodfuktighet i tillegg er det ikke tilsterkkelig med utfuting av kjeller.

Skadeomfang

Det er vedbefaring påvist skade i bjelkelag i gang, ca 4 m².

Iverksatte tiltak/Fremdrift

Gulv er åpnet og følgende bør utføres:

All fukttilgang må stanses. Råtesoppskadete materialer skiftes med en sikkerhetssone på ca 20 cm (i lengderetningen) inn i friske materialer. Det er ikke nødvendig med noen form for kjemikaliebehandling.

(...)

Konklusjon

I gang er det påvist: Kjellersopp (*Coniophora puteana*) (...)

I etterfølgende e-postkorrespondanse i august 2016 mellom sikrede og klagers advokat, uttalte sikrede bl.a. følgende:

Til boligen var det to blindkjeller som ikke er bra og jeg anbefalte måtte åpnes for tilkomst. Han fikk ett firma E. As til å lage tilkomst og der etter ble jeg rekvirert for å kontrollere dette rommet. Her var bedre miljø enn det vi fryktet med bakgrunn i at det ved første befaring ble påvist maur problem i dette området og at det var fuktmerker på grunnmur og teglstein som går i stykker. Det ble her påvist noe som da er ubetydelig etter mitt syn i forhold til en eierskiftesak.

Råteskader bør utbedres og blindkjellere og krypkjellere må sikres mot fukt.

Dette ble og forklart ved befaring.

I forbindelse med oppussingsarbeider i 2022 oppdaget klager at skadene var mer omfattende enn hva som ble avdekket i 2016.

Sikrede ble engasjert av Norsk Hussopp Forsikring, og utarbeidet en ny skaderapport datert 25.7.22. I den nye skaderapporten oppga sikrede at det var oppdaget skader i veggen av større omfang enn i 2016, samt skader i gulvet i gangen. Om skadeårsaken skrev sikrede at teglveggen var murt opp helt inn mot reisverket i tre, og at det manglet papp mellom grunnmur og bunnsvill. I en vedlagt kalkyle ble utbedringskostnadene estimert til kr 146 599 inkl. mva.

Norsk Hussopp Forsikring konkluderte med at skaden ikke var dekningsmessig og la til grunn at det var den samme skaden som ble beskrevet i 2016. NHF oppga at sikrede hadde forklart at det totale skadeomfanget ikke ble påvist i 2016 fordi klager ikke ønsket å betale for videre oppfølging av oppdraget.

Klager bestred at de ikke ønsket å betale for videre oppfølging av oppdraget i 2016. Klager forklarte videre at sikrede ikke vurderte skaden som stor nok til at klager hadde en sak mot eierskifteforsikringen og selger. Ifølge klager hadde sikrede fortalt dem at skadesummen måtte være en viss prosent sammenholdt med hva klager betalte for huset, og klager stolte på dette. Klager har videre forklart at dersom sikrede hadde fjernet et par murstein på veggen med saltutslag, så hadde råteskaden blitt avdekket i 2016. Klager mente at sikrede knapt så på skadene ved befaringen i 2016. Ifølge klager kunne det også dokumenteres ved bilder at det ikke var korrekt at det manglet papp mellom grunnmur og bunnsvill, slik sikrede skrev i rapporten fra 2022.

Klager kontaktet takstmann K. for en vurdering av skaderapporten fra 2016. Takstmann K. mente at det var feil og "litt merkelig" av sikrede å ikke anbefale klager å gå videre med saken mot eierskifteforsikringen og selger. Det ble vist til at registrert saltutslag på mur i krypkjelleren var indikasjoner på et fuktig miljø, og at kjellersoppen krevde svært lite fuktighet for at skaden kunne

utvikle seg. Det ble også vist til at dersom alle "rom" i blindkjelleren hadde blitt befart av sikrede, var det stor sannsynlighet for at sikrede hadde oppdaget det større skadeomfanget.

I korrespondanse mellom sikrede og foretaket har sikrede forklart at han ikke var engasjert for å åpne opp konstruksjoner, da dette var noe som ble gjort av et firma som klager hadde engasjert for å utbedre skader i boligen. Sikrede oppga at han i 2022 så at det ikke var gjort noe arbeid med å utbedre råteskaden fra 2016.

Klager har anført at sikrede opptrådte erstatningsbetingende uaktsomt ved utførelsen av oppdraget sitt i 2016. Det ble vist til at sikrede skulle ha oppdaget det faktiske skadeomfanget, og at sikrede i det minste skulle anbefalt ytterligere undersøkelser. Videre skulle ikke sikrede ha uttalt at en sak mot eierskifteforsikringen og selger ikke ville føre frem. Klager har påpekt at sikrede omtalte råteskaden som "ubetydelig" i e-posten fra 2016. Sikredes uaktsomhet ved utførelsen av oppdraget har ført til et tap for sikrede.

Forsikringsforetaket har anført at sikrede ikke utviste erstatningsbetingende uaktsomhet. Det ble vist til at sikrede hadde et avgrenset mandat, og at det var mye som tydet på at skylden for at det fulle skadeomfanget ikke ble avdekket lå hos klager. Klager ble oppfordret til å fjerne råteskadet materiale og stanse all fukttilgang. Klager kunne heller ikke høres med at de la vekt på sikredes juridiske vurderinger når klager var bistått av en egen advokat.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

For at det kan oppstilles et rettslig erstatningsansvar må det foreligge ansvarsgrunnlag, økonomisk tap, og årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet.

Det aktuelle ansvarsgrunnlaget 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.

Utgangspunktet for vurderingen av om en takstmann har misligholdt sin forpliktelse i forbindelse med oppdraget, er oppdragets innhold, jf. bl.a. FinKN 2020-415, 2021-919, LE-2005-165842, LB-2001-992, LB-2000-1364 og LE-2000-113. Etter hva sekretariatet forstår, var det bygningsforsikringsselskapet som hadde rekvirert sikrede. Utgangspunktet under en bygningsforsikring er at den dekker omkostningene ved å sette den skadede gjenstanden tilbake i samme stand eller i det vesentlige samme stand som før skaden, jf. FinKN 2019-161. Sikredes mandat skal likevel dels ha blitt til ved telefonsamtaler og samtaler ved befaring. I skaderapporten sto det at mandatet var å "befare skade og vurdere omfang av skade og mulige andre skader".

Det er enighet om at det fulle skadeomfanget ikke ble avdekket ved sikredes befaring. Takstmann K. har uttalt at dersom alle rom i blindkjelleren hadde blitt befart, er det "stor sannsynlighet for at (sikrede) hadde konkludert med at det var samme skade i alle veggene som er forblendet med teglstein". K. har begrunnet påstanden med at det er "stor sannsynlighet for at skaden var omtrent like omfattende i 2016 som 2022, fordi dette er en konstruksjonsfeil, og skaden har begynt å utvikle seg nesten fra den var bygget".

Etter hva sekretariatet forstår, hadde ikke sikrede fått i mandat å åpne konstruksjoner, verken før eller under befaringene. Etter oppfordring fra sikrede, hadde imidlertid et firma åpnet for tilkomst i blindkjelleren ved sikredes andre befaring, og sikrede kontrollerte blindkjelleren. Det oppfattes at sikrede vurderte miljøet i blindkjelleren som bedre enn fryktet, og at det som ble påvist ble vurdert som ubetydelig i forbindelse med en eventuell eierskiftesak.

Sekretariatet vil påpeke at saksbehandlingen hos oss er skriftlig og begrenset til sakens dokumenter, og at det er vanskelig for oss å gjøre oss opp en bestemt mening om hvor synbart det måtte ha vært fra blindkjelleren at skadebildet var langt mer omfattende enn sikrede oppfattet. Det er ikke lagt frem bilder som underbygger at dette var lett synbart. Videre bemerkes det at K(...) uttalelser tilsynelatende baserer seg på at sikrede ikke hadde besiktiget blindkjelleren, men dette hadde altså sikrede gjort - som nevnt uten å finne skader av større betydning. Det er derfor uklart om K(...) antydninger om at skadene også var lett synbare i 2016 faktisk stemmer.

Når det gjelder skadene i gangen, som var synbare fordi gulvet var åpnet, hadde sikrede uttalt at dette måtte skiftes ut med en sikkerhetssone på ca. 20 cm. Etter hva vi forstår, var dette fortsatt ikke gjort i 2022.

Ut ifra disse omstendighetene har sekretariatet vanskelig for å legge til grunn at sikrede kan lastes for å ikke ha oppdagat at skadene var mer omfattende enn antatt ved befaringene i 2016.

Når det gjelder anførselen om at takstmannen skulle ha anbefalt ytterligere undersøkelser, mener vi at klager faktisk fikk en oppfordring til dette når sikrede skrev at råtesoppskadede materialer burde skiftes ut.

Sekretariatet er for så vidt enige i at sikredes uttalelser om at det ikke var anbefalt å føre sak mot eierskifteforsikringen og tidligere eier var uheldige. Slik vi ser det, må det likevel være opp til skadelidte selv å vurdere hvor eventuelle krav skal rettes. Klager hadde dessuten bistand av en advokat som hadde klart bedre forutsetninger for å vurdere et eventuelt saksanlegg mot eierskifteforsikringen enn sikrede.

Det vises ellers til følgende utdrag fra FinKN 2019-161:

(...)

Alle forhold tatt i betraktning, anser vi det ikke sannsynliggjort at sikrede opptrådte i strid med profesjonsansvaret. Vi slutter oss derfor til foretakets vurdering av at det ikke foreligger ansvarsgrunnlag i saken, slik denne fremstår for oss.

* * * * *

Sekretariatet har kommet til at det ikke foreligger ansvarsgrunnlag, og at et eventuelt erstatningskrav derfor ikke vil føre frem.

Konklusjon: Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).