

# **Regress mot forsikringstager i eierskifteforsikring**

I hvilken grad kan forsikringselskapene kreve regress mot sikrede der han har misligholdt opplysningsplikten

Kandidatnummer: 329

Veileder: Hans Jacob Bull

Leveringsfrist: 25. november 2005

Til sammen 17608 ord

21.11.2005

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>DEL 1. INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>1.1</b>	<b>Problemstilling</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Avgrensninger</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Videre fremstilling</b>	<b>3</b>
<b>1.4</b>	<b>Kildesituasjonen</b>	<b>3</b>
1.4.1	Lov	3
1.4.2	Forarbeider	4
1.4.3	Rettspraksis	4
1.4.4	Nemndspraksis	4
1.4.5	Nemndsuttalelsers vekt	5
1.4.6	Forsikringsvilkår	6
1.4.7	Litteratur	6
<b><u>2</u></b>	<b><u>DEL 2. EIERSKIFTEFORSIKRING</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b>2.1</b>	<b>Generelt om eierskifteforsikring</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Eierskifteforsikring – en spesiell ansvarsforsikring</b>	<b>9</b>
2.2.1	Trepartsforholdet	10
2.2.2	Forholdet selger og forsikringsselskapet	10
2.2.3	Forholdet kjøper og selger	10
2.2.4	Forholdet forsikringsselskapet og kjøper	11
<b>2.3</b>	<b>Hva eierskifteforsikringen omfatter</b>	<b>12</b>
2.3.1	”Hvem forsikringen gjelder for”	12
2.3.2	”Hvem kan tegne forsikringen”	12
2.3.3	”Andre vilkår for å tegne eierskifteforsikring”	13
2.3.4	”Selskapets ansvarstid”	13
2.3.5	”Hvilke skader selskapet svarer for”	15

2.3.6	”Begrensning i tapsutgiftene”	21
2.3.7	”Forsikringssum og egenandel”	21
2.3.8	”Bistand i klagesaker”	22
2.3.9	”Regress” og ”Sikkerhetsforskrifter”	22
2.3.10	”Andre reguleringer”	23
2.3.11	”Selgers hovedplikter i eierskifteforsikring”	25
2.3.12	”Selskapets hovedplikter i eierskifteforsikring”	27
2.3.13	”Kjøpers plikter”	29
<b>3</b>	<b><u>DEL 3. REGRESS MOT SIKREDE</u></b>	<b><u>29</u></b>
<b>3.1</b>	<b>Innledning</b>	<b>29</b>
3.1.1	Videre fremstilling	31
<b>3.2</b>	<b>Alminnelige regler om regress</b>	<b>31</b>
3.2.1	Hensyn bak regressretten	31
<b>3.3</b>	<b>Forsikringsvilkårenes regulering av regress</b>	<b>32</b>
<b>3.4</b>	<b>Opplysningsplikt eller sikkerhetsforskrift?</b>	<b>33</b>
3.4.1	Er egenerklæringsskjemaet aktuelt i forhold til sikkerhetsforskriftsregelen?	33
3.4.2	Er egenerklæringsskjemaet aktuelt i forholdt til opplysningsplikten?	37
3.4.3	Reaksjoner ved brudd på opplysningsplikten	41
<b>3.5</b>	<b>Kan selskapet kreve regress ved overtredelse av andre plikter?</b>	<b>45</b>
3.5.1	Regress på grunn av forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet	46
3.5.2	Generelt om bestemmelsen	46
3.5.3	Redningsplikten	49
3.5.4	Meldeplikt	51
3.5.5	Absolutt frist for å gi melding om forsikringstilfellet	53
3.5.6	Opplysningsplikt ved skadeoppjøret	54
<b>4</b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b><u>57</u></b>
<b>5</b>	<b><u>VEDLEGG</u></b>	<b><u>61</u></b>

## 1 Del 1. Innledning

### 1.1 Problemstilling

Ved salg av bolig kan det tegnes eierskifteforsikring av selgeren.<sup>1</sup> Forsikringsselskapet overtar selgers ansvar overfor kjøper der det oppdages feil og mangler ved den forsikrede eiendom.

Etter eierskifteforsikringen pålegges selger visse plikter. Ved brudd på pliktene kan det stilles spørsmål om selskapet kan kreve regress av selger. Temaet er i det følgende forsikringsselskapet regressadgang mot selgeren; hjemmelsgrunnlaget og regresskravets omfang. Oppgaven vil etter dette bli behandlet med denne hovedproblemstilling:

”I hvilken grad kan forsikringsselskapene kreve regress mot sikrede der han har misligholdt opplysningsplikten”?

For å beskrive en konkret forsikring, er det vanlige å ta utgangspunkt i forsikringens ”dekningsfelt”.<sup>2</sup> Dekningsfeltet beskriver hva forsikringen omfatter, og består av

elementene 1) farefelt, 2) tapsfelt, 3) årsakssammenheng og 4) forsikringstilfelle.

Farefeltet angir hvilke typer skader forsikringen dekker mot. Tapsfeltet beskriver hvilke typer tap som dekkes. Kravet, årsakssammenheng, innebærer at det må være årsakssammenheng mellom den fare som forsikringen dekker mot og det oppståtte tap. Til slutt må det foreligge et forsikringstilfelle. Dette er en forutsetning for at det i det hele tatt kan bli snakk om en utbetaling. En kan si det er inntruffet et forsikringstilfelle når det oppståtte tap faller inn under tapsfeltet og dette tap er forårsaket av en fare som går under farefeltet.

---

<sup>1</sup> Selger av eiendommen betegnes som sikrede, forsikringstager og skadevolder i oppgaven. Kjøper omtales i tillegg som skadelidte

<sup>2</sup> Se Bull, Hans Jacob, Innføring i forsikringsrett, 2003 s. 533 for sammenligning med person- og tingsskadeforsikringers dekningsfelt

Begrepene som inngår i forsikringens dekningsfelt faller naturlig for forsikringer som ikke er ansvarsforsikringer. Eierskifteforsikringen er en spesiell ansvarsforsikring, og terminologien er derfor ikke like treffende.<sup>3</sup> Dette gjør at det vanskelig kan trekkes opp tilsvarende grenser for dekningen slik det normalt gjøres i forsikringsavtaleretten. For å gi en oversikt over forsikringens dekningsfelt, vil terminologien derfor avvike fra det som ellers er normalt.

Å ha en eierskifteforsikring innebærer å overlate selgers ansvar for skjulte feil og mangler ved eiendommen til forsikringsselskapet. Forsikringen dekker med andre ord selgers eventuelle ansvar etter kjøpekontakten og avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 93 (avhl). Det er en forsikring for oppfyllelse av kontrakt. Der selger mottar krav fra kjøper, vil forsikringsselskapet behandle saken.<sup>4</sup>

Forsikringsavtaleloven av 16. juni 1989 nr 69 (FAL) § 1-2, 1.ledd litra c) definerer hvem som er sikrede: ”Sikrede er den som etter forsikringsavtalen har krav på erstatning”. I ansvarsforsikring er ”sikrede” den hvis erstatningsansvar er dekket. Dette innebærer at sikrede i eierskifteforsikring er selger av eiendommen.

I eierskifteforsikring står en overfor et trepartsforhold med tre krav: Det ene er kjøpers kompensasjonskrav mot selger. Det andre er forsikringskravet mellom selger og forsikringsselskapet og det tredje er forholdet mellom forsikringsselskapet og kjøper.<sup>5</sup>

For å tegne en eierskifteforsikring krever selskapet at selger fyller ut et egenerklæringsskjema ved salg av eiendommen.<sup>6</sup> Dette skjema beskriver eiendommens tilstand og legges ved de øvrige salgsdokumentene. Selger skal fylle ut skjemaet etter beste evne. Gal utfylling av egenerklæringen kan medføre en økning i risikoen for

---

<sup>3</sup> Se drøftelsen i punkt 2.2

<sup>4</sup> Kjøper har fremdeles rett til å forholde seg til selger, da direktekravet etter FAL § 7-6 er en rett og ikke en plikt

<sup>5</sup> Trepartsforholdet vil bli behandlet grundigere i punkt 2.2.1 flg.

<sup>6</sup> Vedlagt følger et egenerklæringsskjema fra Protector Forsikring ASA

erstatningsansvar for selskapet. Ved brudd på plikten blir spørsmålet om forsikringsselskapet har mulighet til å rette sanksjoner mot ham.

## 1.2 Avgrensninger

Eierskifteforsikring kan tegnes i forbindelse med salg av selveierboliger, borettslags-, aksje- og andelsleiligheter. For borettslags-, aksje- og andelsleiligheter gjelder andre forsikringsvilkår enn ved salg av selveierboliger. Fremstillingen vil derfor kun rette seg mot forsikring tegnet i forbindelse med avhending av selveierboliger.

Situasjonen hvor eierskifteforsikringsselskapet kan kreve regress av sikredes tingskadeforsikringsselskap for skader oppstått i deres risikoperiode, vil ikke bli tatt opp. Det avgrenses videre mot problemene rundt selskapets regressmulighet overfor selgers kontraktsmedhjelpere og andre skadevoldere.

## 1.3 Videre fremstilling

I den videre fremstilling tas det først opp hvilke kilder oppgaven bygger på. Deretter vil oppgaven bli delt i to hoveddeler. Del 2 vil gi en generell innføring i forsikringstypen og hva som omfattes av den. Del 3 vil behandle spørsmålet vedrørende selskapets adgang til å kreve regress av sikrede.

## 1.4 Kildesituasjonen

### 1.4.1 Lov

Forsikringsavtaleloven er den sentrale rettskilden innen forsikringsavtaleretten. Loven skiller mellom to forsikringstyper. Del A, regulerer skadeforsikring, som er definert i FAL § 1-1, 2. ledd som ”forsikring mot skade på eller tap av ting, rettighet eller andre fordeler, forsikring mot erstatningsansvar eller kostnader, og annen forsikring som ikke er personforsikring”. Del B regulerer personforsikring og er definert slik i FAL § 10-1, 2. ledd: ”Med personforsikring menes livsforsikring, ulykkesforsikring og sykeforsikring”. Eierskifteforsikringen er ”annen forsikring som ikke er personforsikring”, og faller følgelig inn under del A.

Forsikringsavtaleloven har ingen regler som uttrykkelig regulerer spørsmålet om regress. Bestemmelsene i kapittel 4 retter seg mot forhold der sikrede selv krever erstatning etter

forsikringsavtalen. Reglene begrenser selskapets adgang til å avkorte erstatning overfor sikrede. Spørsmålet er om sikrede også i regressomgangen er beskyttet gjennom bestemmelsene eller om selskapet kan kreve regress.

Det fremgår av FAL § 1-3 at loven er preseptorisk i favør av den som utleder rett mot selskapet etter forsikringsavtalen.<sup>7</sup> Det innebærer at loven ikke skal fravikes til ugunst for forbrukeren.

Ved vurderingen av ansvar etter forsikringen vil drøftelsen rette seg mot reglene i avhendingsloven. Det er spesielt kapittel 3, "Tilstand og tilhørsløse" som vil være relevant da loven regulerer salg av selveieboliger.<sup>8</sup>

#### 1.4.2 Forarbeider

Forarbeidene drøfter i liten grad spørsmål vedrørende regress. Der det gjøres, omtales det på et mer generelt plan.

FAL komiteen vurderte om utkastet burde inneholde regler som gir selskapet rett til å kreve regress av forsikringstager. Utvalget anså det unødvendig med en egen regresshjemmel. Det ble uttalt: "Erfaring hittil synes ikke å tyde på at regressøksmål er særlig praktiske, og det er liten grunn til å tro at dette vil endre seg fremtiden".<sup>9</sup>

#### 1.4.3 Rettspraksis

Det foreligger ingen avgjørelse i retten som behandler temaet regress mot sikrede i eierskifteforsikring. Høyesterett har behandlet spørsmålet om regress i andre ansvarsforsikringer, men dette har kun verdi som sammenligningsgrunnlag.

#### 1.4.4 Nemndspraksis

Innen forsikringsretten er det to nemnder som behandler forsikringstvister.

Forsikringskadenemnden (FSN) og Avkortningsnemnden (AKN).

Forsikringsklagekontoret (FKK) fungerer som et sekretariat for nemndene og deres arbeidsoppgaver er å tilrettelegge saken før den skal videre til behandling i nemnden. FSN

---

<sup>7</sup> Unntak fra dette er forsikring i såkalt "større næring"

<sup>8</sup> 15. august 2005 fikk avhendingsloven en ny bestemmelse, avhl § 1-1a, som innebærer at også andel i borettslag skal reguleres av avhendingsloven. Tidligere falt avhendelse av disse under kjøpsloven

<sup>9</sup> Se NOU 1987:24 s. 151-152

og AKN er et alternativ i tillegg til de ordinære domstolene. Klager kan velge om saken skal inn til nemndsbehandling, om den skal inn for retten eller begge deler.<sup>10</sup>

AKN behandler saker vedrørende regress. Det er til nå kommet tre uttalelser om selskapets mulighet til å kreve regress mot sikrede i eierskifteforsikring.<sup>11</sup> I alle sakene har spørsmålet omhandlet feilaktig utfylling av egenerklæringsskjemaet. En fjerde sak er for øyeblikket inne til behandling i nemnden. I denne saken er imidlertid spørsmålet litt annerledes. Siden den ikke er ferdigbehandlet og det ikke foreligger noen uttalelse, vil den ikke bli tatt opp ytterligere.

#### 1.4.5 Nemndsuttalelsers vekt

Spørsmålet vedrørende regress i eierskifteforsikring er bare behandlet av AKN. Et viktig spørsmål i oppgaven, er derfor hvilken betydning nemndsuttalelser har i norsk rett.

For å ta stilling til dette vil alminnelige rettskildeprinsipper gjøre seg gjeldende.

Utgangspunktet er at nemndsuttalelser er rådgivende, men de følges hovedsakelig av selskapene. Dersom avgjørelsen blir fraveket skal Nemnda, ved FKK varsles innen 45 dager. Mottas ikke slikt varsel er selskapet bundet av uttalelsen.

Når det gjelder nemndsuttalelsers rettslige betydning har dette variert. Det er fra Høyesterett kommet uttalelser som trekker i retning av at nemndene ikke har stor vekt som rettskildefaktor. I Rt.1993 s. 1482 drøftet Høyesterett omfanget av en ansvarsforsikring. De skriver på side 1487 at uttalelsene fra nemndene har ”begrenset betydning for Høyesteretts avgjørelse av denne sak”, og at ”uttalelsene kan neppe antas å ha etablert noen fast assurandørpraksis angående foreliggende praksis”.

I by og herredsretten har tendensen vært den motsatte. Byretten uttalte i RG 1993 s.1172 at FSN oppfattes slik at det gir ”et uttrykk for et bransjesyn, særlig fordi to av nemndas medlemmer er jurister i forsikringsselskaper”. Videre legger de stor vekt på at ”en høyesterettsdommer har vært med på uttalelsen i egenskap av nemndsformann”.

Det vil i tillegg ha betydning for uttalelsens vekt om selskapene velger å følge den eller ikke.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> FAL § 20-1 gir forsikringsselskapet og forsikringstager rett til nemndsbehandling dersom de ønsker det

<sup>11</sup> Se AKN 1722, AKN 1864 og AKN 2016

<sup>12</sup> På forespørsel opplyste FKK at det kun er AKN 1864 som ikke er akseptert av selskapet.



I de tilfeller domstolene har få kilder som belyser et tema, er det grunn til å tro at nemndsuttalelsene vektlegges noe tyngre.

Regressspørsmålet i eierskifteforsikring er behandlet tre ganger. Det foreligger begrenset rettskildemateriale for øvrig. Det kan antas at domstolene vil legge større vekt på disse uttalelsene hvis problemet skulle inn for retten. Hadde det eksistert store mengder relevante rettskilder kunne resultatet blitt det motsatte.

#### 1.4.6 Forsikringsvilkår

Det er flere selskaper som tilbyr eierskifteforsikring.<sup>13</sup> Hovedvekten vil i det følgende bli lagt på Protector Forsikring ASA (heretter omtalt Protector) og ACE European Group LTD (heretter omtalt ACE).<sup>14</sup> ACE har riktignok sluttet å tegne forsikringen 1. juni 2004, men siden forsikringen gjelder i 5 år, vil det fremdeles inntreffe forsikringstilfeller. Siste gjeldende vilkår for dette selskap er fra 1. januar 2004.

Protector og ACE har flere sett av gjeldende vilkår. Grunnen til dette er når en ny skade oppstår skal de vilkår som var gjeldende på tegningstidspunktet legges til grunn. I den videre drøftelse vil hovedvekten bli lagt på Protectors vilkår fra 1. juli 2005 og ACE`s siste gjeldende vilkår.

I forsikringsvilkårene har selskapet inntatt et eget punkt som gir selskapet rett til å kreve regress av sikrede, og vil av den grunn være en relevant kilde.

#### 1.4.7 Litteratur

Det foreligger begrenset litteratur om selskapets adgang til å kreve regress av sikrede i eierskifteforsikring. Hans Jacob Bull har skrevet et avsnitt i ”Innføring i forsikringsrett”, der han nevner problemstillingen.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup>Etter flere henvendelser til de forskjellige selskapene, er det bare Protecør Forsikring ASA som har svart bekreftende på at de selger eierskifteforsikring. Trolig er det flere. Anticimex tilbyr et produkt som kalles boligskifteforsikring. Dette er en form for eierskifteforsikring, der forsikringens dekningsfelt er utvidet i forhold til den alminnelige eierskifteforsikring. Denne type forsikring vil ikke bli behandlet videre. Se mer om dette på Anticimex hjemmeside: [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

<sup>14</sup> Vedlagt følger vilkår fra Protector (1. juli 2005) og ACE (1. januar 2004)

<sup>15</sup> Se Bull, Hans Jacob. Innføring i forsikringsrett, 2003. s 433

I boken ”Eiendomsmegling – rettslige spørsmål” tar forfatterne for seg eierskifteforsikring i forhold til meglerens plikter. Regressadgangen blir nevnt, men behandlingen er overfladisk og lite opplysende.<sup>16</sup> Ut over dette kan jeg ikke se at problemstillingen er tatt opp av andre.

Redegjørelser for selve eierskifteforsikringen er også begrenset. I bøker om forsikringsavtaleretten for øvrig, har enkelte forfattere kun nevnt forsikringsformen. Andreas Arntzen skriver en side i sin bok om ansvarsforsikring fra 2000, men selve produktet er utviklet siden den gang, og innholdet har flere feil i forhold til dagens produkt.<sup>17</sup>

Det er skrevet en diplomoppgave ved Handelshøyskolen BI der tittelen er ”ACEs eierskifteforsikring når det gjelder håndtering av krav”.<sup>18</sup> De har gjennomført en undersøkelse hvor fornøyd kunden er i forhold til selskapets behandling av krav. I teoridelen er hovedinnholdet i eierskifteforsikringen behandlet.

I dansk rett er det skrevet mer om eierskifteforsikring, men ingenting om selve regressinstitusjonen. Litteraturen egner seg lite til sammenligning med norsk rett, da bakgrunnsretten på området er forskjellig.<sup>19</sup>

## **2 Del 2. Eierskifteforsikring**

### **2.1 Generelt om eierskifteforsikring**

Fra midten av 90 tallet ble eierskifteforsikring tilbudt på markedet. Denne forsikringen tegnes av selger i forbindelse med salg av fast eiendom og dekker selgerens økonomiske ansvar overfor kjøper som følge av feil eller mangler. Sikrede betaler en premie og forsikringen gjelder i 5 år. Siden det ikke er eiendommen som er forsikret, men et ansvar, kan en ikke sammenligne eierskifteforsikringen med en tingsskadeforsikring.

---

<sup>16</sup> Se Rosên, Knut og Torsteinsen, Dag. EIENDOMSMEGLING - rettslige spørsmål, 2005 s.187-190

<sup>17</sup> Se Arntzen, Andreas. Ansvarsforsikring, 2000. s 142-143

<sup>18</sup> Se Magler og Smidt. Diplomoppgave ved Handelshøyskolen BI, Oslo 2004

<sup>19</sup> Se Holm-Larsen, Jytte og Dahl Jacobsen, Lene. Ejerskifteforsikringer i praksis, 2004

Sammenligningen må derfor være i forhold til andre ansvarsforsikringer. Det spesielle med eierskifteforsikringen, i forhold til de fleste ansvarsforsikringer, er at en allerede ved avtaleinngåelsen vet hvem skadelidte er. Det er kjøper av eiendommen. I andre ansvarsforsikringer vil dette være uvisst helt frem til forsikringstilfellet inntreffer. For ansvarsforsikring av bil, vil skadelidte være en tilfeldig person skadevolder påfører skader. I tillegg vil det avgjørende for utbetaling av erstatning etter eierskifteforsikringen være avhengig av en parallell vurdering av ansvar etter avhendingsloven.

Ved vurderingen om kjøper har krav på erstatning grunnet mangler etter avhendingsloven, vil det naturlige utgangspunkt være kjøpekontrakten og øvrige forhold rundt kontraktsinngåelsen. Etter avhl § 3-1 skal det ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en mangel tas utgangspunkt i det som er avtalt mellom partene.

Det er ofte en misforstått oppfatning av hva det vil si å ha en eierskifteforsikring.<sup>20</sup> Kjøper tror eierskifteforsikringen er en boligkaskoforsikring eller en skadeforsikring på selve boligen. Dette er ikke tilfelle da forsikringen kun dekker selgers ansvar etter forsikringsavtalen. Det er ikke en generell tingsskadeforsikring. Likevel kan det være visse fordeler for kjøper ved forsikringen. Der det oppdages forhold som gir grunnlag for et krav kan kjøper risikere at en vanlig privatperson ikke er søkegod. Selger kan være konkurs, umulig å lokalisere eller lite villig til å gjøre opp for seg. Er det tegnet eierskifteforsikring vil forsikringsselskapet være likvid.<sup>21</sup> Følgen av dette er at dersom det faktisk er grunnlag for et krav, så er kjøper garantert en utbetaling. På den andre side kan det være vanskeligere for en privatperson å forholde seg til en profesjonell part. Der selger og kjøper kommer frem til en løsning selv, er det store sjanser for at selger går ut over sitt egentlige ansvar og betaler erstatning for å slippe videre uoverensstemmelser. Forsikringsselskapene har bedre kunnskap om de forhold som gir grunnlag for utbetaling.

---

<sup>20</sup> Se Magler og Smidt. Diplomoppgave ved Handelshøyskolen BI, Oslo 2004 s. 3

<sup>21</sup> Se Lov 2005-06-10 nr. 44 §§ 6-4, jf 6-3

## 2.2 Eierskifteforsikring – en spesiell ansvarsforsikring

En ansvarsforsikring er en skadeforsikring og faller inn under del A i forsikringsavtaleloven, jf FAL 1-1, 2.ledd.<sup>22</sup> Det er ikke pålagt å tegne eierskifteforsikring ved avhending av fast eiendom. Følgelig faller forsikringen under bestemmelsen om frivillige ansvarsforsikringer.<sup>23</sup>

Ansvarsforsikringen skal sikre forsikringstager mot den økonomiske risiko som ligger i at han pådrar seg erstatningsansvar overfor andre.<sup>24</sup> For ansvarsforsikringer generelt, er det erstatningsrettslige regler som avgjør om selskapet blir ansvarlig. Det vil si at ansvarsforsikringene bare omfatter ikke-kontraktsrettslig erstatningsansvar.<sup>25</sup> Følgelig er det et krav om at alminnelige erstatningsrettslige kriterier er oppfylt. Dette er kravet til at det må foreligge ansvarsgrunnlag, skadelidte må være påført et økonomisk tap, det må foreligge årsakssammenheng og tapet som er påført skadelidte må være påregnelig. I tillegg til de erstatningsrettslige vilkår, må to andre vilkår være oppfylt.<sup>26</sup> Først må sikrede være erstatningsansvarlig overfor skadelidte, og deretter må sikredes ansvar omfattes av forsikringsavtalen.<sup>27</sup>

Eierskifteforsikringen er en spesiell ansvarsforsikring. Den er en sikkerhet for oppfyllelse av kjøpekontrakten, noe som utvider ansvaret i forhold til andre ansvarsforsikringer. Hovedregelen i ansvarsforsikringer er at forsikringen ikke gjelder dersom sikrede har forvoldt tredjemanns skade forsettlig. Dersom skadelidte, i andre ansvarsforsikringer enn eierskifteforsikring, ikke har egen forsikring som dekker skaden, vil skadelidte være avhengig av at skadevolder er søkegod for et erstatningsansvar. Det er på dette området eierskifteforsikring skiller seg fra andre ansvarsforsikringer. Selskapet utbetaler til kjøper

---

<sup>22</sup> Se punkt 1.4.1

<sup>23</sup> Jf. FAL §§ 7-6, se 7-7

<sup>24</sup> Se Bull, Hans Jacob. Innføring i forsikringsrett, 2003 s. 9

<sup>25</sup> Unntaket fra dette er rederiansvarsforsikring (P&I forsikring) som også dekker kontraktsrettslig ansvar. Dette vil ikke bli tatt opp videre

<sup>26</sup> Se Arntzen, Andreas. Ansvarsforsikring, 2000 s. 22

<sup>27</sup> Unntaket fra dette er der selskapet har oppsatt sikkerhetsforskrifter. Utgangspunktet er at kjøper mister kravet dersom selger har brutt disse. Vilkårene i eierskifteforsikring bestemmer likevel at kjøper får utbetaling i disse tilfeller, da de betinger seg retten til regress av selger. Problemet vil bli behandlet nedenfor i punkt 3.4.1 flg.

der selskapet i utgangspunktet kunne avslått erstatning etter loven.<sup>28</sup> Skadelidte får en utvidet dekning i forhold til andre ansvarsforsikringer. Kjøper trenger ikke kreve skadevolder for erstatning, da selskapet dekker kravet.

### 2.2.1 Trepartsforholdet

Eierskifteforsikringen har et underliggende trepartsforhold som beskrives i det følgende.

### 2.2.2 Forholdet selger og forsikringsselskapet

Forholdet mellom forsikringsselskapet og selger, er forsikringsforholdet. Dette reguleres uttrykkelig gjennom forsikringsavtalen, forsikringsvilkårene og forsikringsavtaleloven. Det kan være reglene om hvilket ansvar forsikringsselskapet påtar seg, hvilke plikter sikrede har og hvilke forhold selskapet kan påberope overfor sikrede.<sup>29</sup>

### 2.2.3 Forholdet kjøper og selger

Dette er det opprinnelige avtaleforholdet og omfattes ikke direkte av eierskifteforsikringen. Problemene som kan oppstå her, er spørsmålene om selger har et misligholdsansvar overfor kjøper. Det forhold at det er tegnet forsikring syntes ikke å ha noen betydning for mangelsvurderingen. Høyesterett uttalte om dette: ”Jeg nevner at det at selgeren hadde tegnet eierskifteforsikring, etter min mening ikke har betydning for hva som skal anses som en mangel, jf. blant annet Krüger: Norsk kjøpsrett, 4. utgave side 249”.<sup>30</sup>

Reglene som regulerer forholdet mellom kjøper og selger vil være alminnelige erstatningsrettslige regler og de avtalerettslige regler som springer ut av kontraktsforholdet. Kjøper har i utgangspunktet mulighet til å forholde seg til selger. Direktekrav som gir

---

<sup>28</sup> Jf FAL § 7-6 4. ledd

<sup>29</sup> Se punkt 1.1 andre og tredje avsnitt

<sup>30</sup> Se Rt. 2002 s. 1425 s. 1430. Sakens faktum: Eiendommen var ”solgt som den er”. Kjøper ble forut for salget opplyst om vanninntregning, men utbedringskostnadene ble høyere enn det kjøper antok. Høyesterett kom til at det ikke var en mangel etter avhl § 3-9 andre punktum da selger hadde opplyst om forholdet på forhånd. Selger og forsikringsselskap ble frifunnet

kjøper adgang til å rette kravet direkte til forsikringsselskapet, jf FAL § 7-6 er en rett, ikke en plikt.<sup>31</sup>

#### 2.2.4 Forholdet forsikringsselskapet og kjøper

Den siste reguleringen i trepartsforholdet er mellom forsikringsselskapet og kjøper. Selskapet overtar selgers ansvar, og forholdet reguleres på samme måte som om selger var den andre avtaleparten. Kjøper vil ikke ha en bedre mulighet til utbetaling selv om det er tegnet eierskifteforsikring. Krav etter avhendingsloven er i utgangspunktet det samme. Fra forarbeidene hitsettes: ”skadelidte får ingen bedre erstatningsrettslig posisjon ved å holde seg til selskapet i stedet for til sikrede”.<sup>32</sup>

Reglene som regulerer forholdet mellom forsikringsselskapet og kjøper følger av FAL § 7-6. Spørsmålet er hvilke innsigelser selskapet kan påberope overfor kjøper. I utgangspunktet kan selskapet påberope alle sikredes innsigelser mot kjøpers direktekrav. I forhold til eierskifteforsikringen innebærer det at selskapet kan påberope at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingsloven.<sup>33</sup>

De forsikringsrettslige innsigelser som selskapet har overfor sikrede, og som ikke knytter seg til forhold *etter* at forsikringstilfellet inntraff, kan også gjøres fullt ut gjeldende mot skadelidte, jf FAL § 7-6, 4. ledd annet punktum. Det kan for eksempel være at det ikke forelå dekning da forsikringstilfellet inntraff. I eierskifteforsikring er dette der sikrede ikke har betalt forsikringspremien. Følgen av dette er at kjøper ikke kan rette kravet til selskapet, da forsikringen ikke gjelder, jf. FAL § 5-2. Videre kan det være krav som faller utenfor forsikringens dekningsfelt, krav som overstiger forsikringssummen eller krav som ikke overstiger sikredes egenandel.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Tidligere var det i ansvarsforsikring vanlig at skadelidte ikke hadde et direktekrav mot selskapet. Skadelidte måtte forholde seg til skadevolder, mens skadevolder deretter krevde dekning under ansvarsforsikringen

<sup>32</sup> Se NOU 1987:24 s. 160

<sup>33</sup> Se punkt 2.3.5.1 for drøftelse av disse forhold

<sup>34</sup> Se Arntzen, Andreas. Ansvarsforsikring, 2000 s. 74-75.

Selv om kjøper har et godt vern etter FAL § 7-6, har selskapet mulighet til å påberope overfor kjøper at sikrede har brutt oppsatt sikkerhetsforskrifter.<sup>35</sup> Utgangspunktet er da at selskapet kan avslå hele eller deler av erstatningen. Reglen i FAL § 7-6 er ikke til hinder for dette.

Vilkårene til ACE bestemmer imidlertid at kjøper får uavkortet erstatning der sikrede har brutt sikkerhetsforskriftene, selv om adgangen til å nekte utbetaling er tilstede.<sup>36</sup>

### 2.3 Hva eierskifteforsikringen omfatter

I det følgende vil spørsmål som oppstår i forbindelse med eierskifteforsikringen bli tatt opp.

#### 2.3.1 "Hvem forsikringen gjelder for"

Forsikringen gjelder til fordel for selger av den bolig som fremgår av forsikringsbeviset, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Ordlyden i vilkårene som regulerer dette, er identisk for de to selskapene.<sup>37</sup>

#### 2.3.2 "Hvem kan tegne forsikringen"

Reglene i forsikringsavtaleloven har ingen særskilt regulering av hvem som kan tegne forsikring. Om selskapet har adgang til å nekte å tegne forsikring er en vurderingssak, men kan antas å følge av en utvidet tolkning av FAL § 3-3, der selskapet gis adgang til å si opp forsikringen.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> Jf. FAL §§ 1-2 litra e), jf. 4-8

<sup>36</sup> I forhold til selger innebærer ikke dette at han blir stilt dårligere enn om kjøper gjorde kravet gjeldende direkte mot ham. Beløpet selger må dekke er det samme, enten han må betale til kjøper eller regress til selskapet. Dette forutsetter imidlertid at selskapet kan kreve full regress

<sup>37</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 1.1 og ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 1.1

<sup>38</sup> Spørsmål om selskapet har en kontraheringsplikt vil ikke bli diskutert her. Se for øvrig Norsk forsikringsjuridisk forenings publikasjoner; 69: Wilhelmsen, Trine-Lise. Forsikringsselskapenes kontraheringsplikt, 1995

Det fremgår av selskapenes vilkår at det er begrensninger i tegningsmuligheten. Det settes forbud mot å tegne eierskifteforsikring når salget er mellom ektefelle, slekt i opp- eller nedgående linje, søsken eller noen som har felles husstand.<sup>39</sup>

Begrunnelsen for begrensningen ligger i ansvarsforsikringens grunnprinsipper. Det kan ikke tegnes forsikring på seg selv. Familien vil i utgangspunktet ha samme kunnskap om huset som den som selger. Det må være snakk om en reell risikoovergang. Prisen i et familiesalg vil ofte være en annen enn ved et ordinært salg, og den vil da stå i misforhold til selve risikoen.<sup>40</sup>

### 2.3.3 "Andre vilkår for å tegne eierskifteforsikring"

Forsikringsselskapet har satt opp generelle krav for tegning av eierskifteforsikring. Dette er ikke beskrevet i vilkårene, men gjelder ubetinget. Først settes krav til selve salgsformen, om at eiendommen må selges som den er, jf avhl § 3-9.<sup>41</sup> Det vil si at kjøper av eiendommen i utgangspunktet får det han ser ved besiktigelse av eiendommen. I enkelte unntakstilfelle er det mulig å utelate "solgt som den er" klausulen, men i disse tilfellene krever selskapet dobbel premie for forsikringen. Dette må også avtales særskilt i kjøpekontrakten og i forsikringsbeviset.<sup>42</sup>

### 2.3.4 "Selskapets ansvarstid"

Der det er tegnet forsikring, er det viktig å klargjøre selskapets ansvarstid. For å kartlegge dette er det naturlig å dele det opp i to spørsmål. Det første spørsmålet vil være *når* selskapets ansvar begynner å løpe, og deretter *hvor lenge* selskapet er ansvarlig. Ser en først på når selskapets ansvar begynner å løpe, viser selskapenes vilkår at de er utformet noe forskjellig.<sup>43</sup>

ACE setter tidspunktet for ansvarstiden til "bruken" av eiendommen, mens Protector setter tidspunktet til når kjøper overtar "risikoen" for eiendommen.

---

<sup>39</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 1.2 og ACEs vilkår (av 1.januar 2004) punkt 1.2

<sup>40</sup> Se Protectors hjemmeside: [www.protectorforsikring.no](http://www.protectorforsikring.no) (Spørsmål og svar)

<sup>41</sup> Se punkt 2.3.5.1 for redegjørelse av bestemmelsen

<sup>42</sup> Forsikringsvilkårene regulerer dermed selve kontraktsbetingelsene i forholdet mellom kjøper og selger ved å kreve en klausul "solgt som den er"

<sup>43</sup> Se Protectors vilkår (av 1.juli 2005) punkt 2.1 og ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 2.1



Etter ordlyden utgjør dette en forskjell, og spørsmålet blir om det også utgjør en realitetsforskjell. Tolkes vilkåret med grunnlag i avhendingsloven, taler mye for at selskapene er ansvarlig fra overtagelse av eiendommen. Etter avhl § 2-4 2.ledd går risikoen over på kjøper når han overtar *bruken* av eiendommen. Forarbeidene mener bruken er tiltrådt når kjøper får nøklene til eiendommen.<sup>44</sup> Forutsetningen er at selger har flyttet ut. En kan derfor slå fast at selskapets ansvar begynner å løpe da risikoen går over på kjøper, altså ved bruken. Selv om ordlyden er forskjellig, er tidspunktet den samme.

Forsikringspraksis viser også at forsikringens ansvarstid er satt til den faktiske overtagelsen av eiendommen. I FSN 4055 ble selskapet gitt medhold i sitt krav om at forsikringen først gjelder fra overtagelsen. Fuktskader ble oppdaget ved en befarings av kjøper da han skulle ta mål i huset. FSN uttalte: ”Ansvaret må være konstatert etter overtakelsen. I dette tilfellet oppdaget kjøperen fuktutslag i en vegg ca 20 dager før overtakelsen som var fastsatt til 10.06.99”.<sup>45</sup>

På den andre side kan det settes spørsmålstegn ved hvor god kilde forsikringspraksis er. Høyesterett diskuterte om forsikringspraksis var en relevant kilde i Rt. 1978 s. 170. Dommen gjaldt ikke ansvarsforsikring, men kan brukes som illustrasjon for å belyse spørsmålet. Høyesterett tok stilling til om et nedbrent hotell var oppført i henhold til avtale, der vilkåret for oppbygningen var at bygningen var ”med samme formål ”som før. Retten uttalte på side 176 at ”tolkingen av vilkårene må skje i lys av de retningslinjer som selskapene har trukket opp for sin dispensasjonspraksis og den praksis som utvikles på området”. Forsikringspraksis ble i dette tilfelle en kilde for å klargjøre gjeldene rett. I motsatt retning uttalte Høyesterett i Rt.1987 s.1358 (1364): ”Jeg finner at denne forsikringspraksis ville ha vært egnet til å utfylle avtalen mellom partene dersom avtalen ikke hadde gitt noen klar løsning. Men i motsetning til lagmannsretten mener jeg at forsikringsvilkårene, lest uten kunnskap om den særlige forsikringspraksis, sier relativt klart at det omhandlede utstyr skal anses som bygningstilbehør”. Med andre ord,

---

<sup>44</sup> Se Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s.72.

<sup>45</sup> Dette ble også lagt til grunn i FSN 4474

Høyesterett la større vekt på vilkårenes ordlyd enn den praksis forsikringsselskapet hadde dannet. En kan etter dette trekke den slutning at Høyesterett mest sannsynlig vil tillegge forsikringspraksis større vekt der andre kilder er uklare eller ikke eksisterende.

Selv om forsikringspraksis ikke er en tungtveiende rettskilde, er det vanlig at selskapets ansvar løper fra overtagelsesdatoen.<sup>46</sup>

Det andre spørsmål som reiser seg ved fastsettingen av selskapets ansvarstid, er hvor lenge selskapet er ansvarlig. Dette regulerer med andre ord hvor lenge kjøper kan rette krav mot selskapet.

Selskapet begrenser ansvarstiden til den absolutte reklamasjonsfristen i avhendingsloven, som er fem år. Dette kan også leses ut av avhl § 4-19, 2. ledd, der siste frist for reklamasjon er fem år etter bruksovertagelsen. Krav som fremsettes utover femårsfristen gir ikke grunnlag for erstatning. Dette underbygges også av forsikringsvilkårene som sier at forsikringen omfatter kun skader som er konstatert i forsikringstiden.

### 2.3.5 "Hvilke skader selskapet svarer for"

#### 2.3.5.1 Krav etter kjøpekontrakten og avhendingsloven

Vilkårene fastlegger forsikringens dekningsfelt. Generelt vil dette være mangler etter avhendingsloven, som henviser til krav om prisavslag, retting, heving og erstatning. Unntak fra dekningen er også beskrevet i vilkårene, og vil bli tatt opp underveis.

Etter ACEs vilkår har selskapet påtatt seg selgers "ansvar etter kjøpekontrakten" sammenholdt med misligholdsbeføyelsene etter avhendingsloven.<sup>47</sup> Dette innebærer at det stilles sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i forsikringstiden. Kjøper kan holde selskapet ansvarlig slik at kjøpekontrakten blir oppfylt.

---

<sup>46</sup> På forespørsel til ACEs oppgjørsmåter, Crawford & Company (Norway) AS, ble det bekreftet at forsikringen gjelder fra overtagelsesdatoen

<sup>47</sup> Se ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 3.1

I en litt annen utforming, svarer Protector for sikredes ”mangelsansvar” etter avhendingsloven.<sup>48</sup> Ut fra vilkårets ordlyd er det tatt forbehold om at begrensninger i kjøpekontrakten ikke skal gjelde. Dette er ikke gjort i vilkårene til ACE, men en må anta at det samme vil gjelde her.<sup>49</sup> Et avtalt unntak bør ikke kunne gjøres gjeldende overfor selskapet, da det ikke er gjeldende for selger. Et slikt unntak kan være fraskrivelse av ansvar for en angitt feil. De skader selskapet svarer for er de som fremgår av avhendingsloven. Hva som ligger i dette vil bero på en vurdering etter lovens bestemmelser. For å få oversikt over hvilke ansvar selskapet kan få etter avhendingsloven, vil jeg i det følgende kort redegjøre for disse reglene.

Avhl § 3-1 danner det prinsipielle utgangspunktet for mangelsvurderingen. Eiendommen er beheftet med mangel dersom den ikke er i samsvar med krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen.

Avhl § 3-9 første setning, regulerer når eiendommen skal anses mangelfull. Dersom den er solgt ”som den er” har den likevel mangler hvis den ikke er i samsvar med avhl §§ 3-7 og 3-8, eller er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Bestemmelsen innskrenker rekkevidden av forbeholdet ”solgt som den er”. I første setning henvises det til mangelsbestemmelsene i avhl §§ 3-7 og 3-8.

I forarbeidene til avhendingsloven er det gjort et bevisst valg å skille selgerens opplysningsplikter i to forskjellige paragrafer. Det er uttalt at ”Departementet gjer likevel framlegg om to separate paragrafer m.a for understreke at seljaren har plikt til å gi både fullstendige og riktige opplysningar.”<sup>50</sup>

Etter avhl § 3-7 har eiendommen mangel dersom selger har gitt ufullstendige opplysninger om eiendommen. I Rt. 2002 s. 696 kom Høyesterett til at eiendommen hadde en mangel, da selger hadde hatt kunnskap om forurensning i grunnen, men ikke opplyst om det. Flertallet uttaler på side 703: ”Selv om en eiendom er solgt «som den er», anses den etter

---

<sup>48</sup> Se Protectors vilkår (av 1.juli 2005) punkt 3.1

<sup>49</sup> Representanten hos Crawford & Company (Norway) AS bekreftet denne oppfatning

<sup>50</sup> Se Ot.prp.nr.66(1990-1991) s. 91

avhendingslova §3-9, jf. §3-7 å ha en mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysninger om omstendigheter ved eiendommen som selgeren «kjente eller måtte kjenne til», og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, forutsatt at en kan gå ut fra at det har hatt innvirkning på avtalen at opplysningene ikke ble gitt”.<sup>51</sup>

Opplysningsplikten etter avhl § 3-7 gjelder forhold selger ”kjente eller måtte kjenne til”. I de tilfeller selger ikke kjente til forholdet, blir spørsmålet om selger ”måtte kjenne til” det. Om forståelsen av uttrykket ”måtte kjenne til” har Høyesterett uttalt følgende i Rt. 1978 s. 321: ”Etter vanlig språkbruk ligger det i ”måtte forstå” eller ”måtte vita” at man har for seg en situasjon som ut fra en normal bedømmelse gjør en mulig uvitenhet uforståelig.” Dette følger også av lovens forarbeider der det uttales at ”Meninga er at det ikke må liggje føre noka rimeleg grunn for å vere uvitande”.<sup>52</sup> Det er ikke tilstrekkelig at selger burde kjent til forholdet.

I følge avhl § 3-8 har eiendommen mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger. I Rt. 2003 s. 612 var tilfellet at selger opplyste at leiligheten var 112 kvadratmeter. Den reelle størrelsen var 102 kvadratmeter. Høyesterett fant at dette utgjorde en mangel etter avhl § 3-8, jf § 3-3. Bestemmelsen i avhl § 3-8 er en objektiv regel, noe som innebærer at det ikke er en forutsetning for ansvar at selger er subjektivt å bebreide. Dette uttales også i forarbeidene: ”Regelen er objektiv idet den ikkje spør om grunnen til at opplysningane ikkje var riktige”.<sup>53</sup>

Det neste spørsmålet det tas stilling til i 2003-dommen er om dette avviket kan anses å ha virket inn på avtalen, jf. avhl § 3-8 2.ledd. Førstvoterende går inn i de forskjellige teoretiske tolkningsalternativene, og uttaler i punkt 40 at ”Dersom avtalen ikke ville ha blitt inngått eller inngått på andre vilkår, har i begge tilfeller opplysningen « verka inn på avtala»”.

For å bli ansvarlig etter avhendingslovens bestemmelser, er det i tillegg et krav om årsakssammenheng mellom bruddet på reglene og det oppståtte tap. En kan tenke seg

---

<sup>51</sup> Det ble imidlertid ikke betalt ut noen erstatning da forholdet ble ansett foreldt

<sup>52</sup> Se Ot.prp.nr.66(1990-1991) s. 88

<sup>53</sup> Se Ot.prp.nr.66(1990-1991) s. 90

tilfelle der selger ga opplysningene, og det resulterte i at kjøper betalte mindre for eiendommen, eller unnlot å kjøpe den. Det vanskelige spørsmålet er med andre ord å bringe på det rene hva som faktisk ville skjedd dersom kjøper hadde kjennskap til opplysningene.

Andre setning i avhl § 3-9 utvider adgangen til å anse et forhold mangelfullt. Av lovens ordlyd fremgår at det skal foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering. Det foreligger mangel ved eiendommen der den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Momentene som inngår i vurderingen vil være hvor stor kjøpesummen er og forholdene ellers. Forarbeidene sier lite om tolkningsmomentene. Det eneste som kommenteres er at ”Bestemmelsen forutsetter ikke noe klanderverdig forhold fra selgerens side, men misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt”.<sup>54</sup>

Dersom en kommer frem til at det foreligger en mangel etter avhl § 3-9, jf. §§ 3-7 og 3-8, kan det foreligge omstendigheter som gjør at det likevel ikke er brudd på reglene. Dette er forhold som er beskrevet i avhl § 3-10. Første ledd unntar mangler som kjøper kjente eller måtte kjenne til. Ofte vil det foreligge en tilstandsrapport over eiendommen som gis til de potensielle kjøpere ved visning. Forhold som avdekkes i tilstandsrapporten kan ikke påberopes. Det samme gjelder muntlige opplysninger gitt av selger.

Andre ledd unntar feil og mangler fra dekningen dersom selger har oppfordret til å undersøke et forhold nærmere. Dersom feil ville blitt avdekket ved en slik undersøkning, kan forholdet ikke gjøres gjeldene. Dette gjelder imidlertid ikke dersom selger har opptrådt svikaktig eller i strid med god tro. Tredje ledd gjør det klart at bestemmelsen ikke innskrenker avhl § 3-7 om manglende opplysninger om eiendommen.

Etter dette kan en si at selskapet er ansvarlig i tre klassiske tilfeller:

1. Dersom selger har unnlatt å gi negativ informasjon om eiendommen som selger måtte ha kunnskap om og dette har virket inn på avtalen.

---

<sup>54</sup> Se Ot.prp.nr.66(1990-1991) s. 93 og Ot.prp.nr.80(1986-1987) s. 62. Dette er også fulgt opp i Rt.2002 s. 1425

2. Dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.
3. Dersom det viser seg å eksistere vesentlige skjulte feil (som ingen av partene visste om) som kjøper ikke hadde grunn til å forvente.

#### 2.3.5.2 Sammensatte avtaler

Protector har tatt inn et unntak i vilkårenes punkt 3.2 som innebærer en fraskrivelse av ansvar for såkalte ”sammensatte avtaler”. Dette er en ansvarsfraskrivelse overfor selgeren. Der selger har påtatt seg for eksempel å overgi eiendommen med et nytt badebasseng, vil selskapet ikke utbetale erstatning dersom selger ikke oppfyller denne del av avtalen. Avhendingsloven har samme avgrensning i § 1-1, 1.ledd nr. 3. Der står det at i de tilfeller det selges en eiendom, og selger skal yte noe, gjelder loven bare for avhendingsdelen.

I ACE`s vilkår er det ikke gjort samme avgrensning, men i punkt 3.1 første setning henvises det til ansvar etter kjøpekontrakt og avhendingsloven regler. I de tilfeller kjøpekontrakten inneholder et punkt der selger skal utføre noe i tillegg til å overgi eiendommen, vil det da være motstrid med avhl § 1-1, 1.ledd nr. 3. Kjøpekontrakten utvider dekningen, mens avhendingsloven unntar sammensatte avtaler. Etter uklarhetsregelen skal uklare vilkår tolkes mot den som har utarbeidet dem, altså selskapet. På den andre side er det også en tolkningsregel som sier at en faller tilbake på bakgrunnsretten, i dette tilfelle avhendingslovens unntak. Det er ingenting i veien for å fravike avhendingslovens bestemmelser, slik at selskapet også svarer for sammensatte avtaler, men fra selskapets side har det ikke vært meningen å fravike lovens bestemmelse på dette punkt.<sup>55</sup> Både kjøpekontrakten og avhendingsloven danner utgangspunktet for denne tolkning. En kan derfor legge til grunn at ACE ikke svarer for sammensatte avtaler. Følgen av dette er at selger selv må dekke de tap som oppstår som følge av dette.

#### 2.3.5.3 Allerede utbedrede mangler

Selskapet ansvar omfatter ikke feil og mangler som kjøper allerede har utbedret. Dette er ikke regulert i vilkårene.

---

<sup>55</sup> Opplysningen er gitt fra Crawford & Company (Norway) AS

Grunnlaget for unntaket er at selger har en rett etter avhl § 4-10, til å utbedre mangelen selv. I tillegg vil ikke selskapet ha mulighet til å taksere skaden hvis den allerede er utbedret. Enkelte unntak finnes, der det er fare for at skaden vil medføre større utgifter hvis det ikke utbedres umiddelbart. Brannfare i det elektriske anlegg er et godt eksempel. En god takstrapport fra kjøpers takstmann vil da være tilstrekkelig.

I utgangspunktet kan kjøper derfor forspille sjansene for å få dekning etter forsikringen i disse tilfellene. Gulating langmannstett stadfester dette prinsippet i dommen fra 18. august 2005.<sup>56</sup> Sakens spørsmål var i hovedsak om kjøper (Brkanovic) mistet retten til å påberope mangler da han utbedret før selger fikk muligheten. Lagmannsretten uttaler: ”Brkanovic kan ikke høres med sin subsidiære anførsel om at han har i behold sitt krav på dekning av utbedringskostnader selv om Boetablerings rett til utbedring er krenket. Det følger av §4-10 fjerde ledd andre pkt at kjøpers rett til prisavslag faller bort hvis han avviser selgers utbedringsrett. Kjøpers krav på erstatning reguleres av tredje pkt. Når Boetablering, som i vårt tilfelle, uberettiget er blitt avskåret fra å utøve sin utbedringsrett, må Brkanovics krav på erstatning for økonomisk tap som ville ha vært unngått ved å la Boetablering utbedre, være avskåret. Det vises til Bergsåker: « Kjøp av fast eiendom » 2000 side 305.”

I Bergsåkers 4. utgave fra 2003, skriver han om dette på side 321: ”Bestemmelsen i § 4-10(1) innebærer, sett i sammenheng med § 4-10 (4) og § 4-11, at kjøperen må underrette selgeren om forestående reparasjoner før disse utføres. Hvis kjøperen besørger påståtte mangler utbedret uten å underrette selger på forhånd, slik at selgeren ikke får anledning til å benytte sin rett til utbedring etter § 4-10 (1), jfr. 4-10 (3), kan kjøperen ikke kreve reparasjonskostnadene dekket av selgeren som prisavslag eller erstatning”.

#### 2.3.5.4 Feil oppdaget før overtagelse

Feil som oppdages før overtagelse vil ikke være dekningsmessig. Kjøper er i disse tilfellene henvist til å holde en del av kjøpesummen tilbake ved kontraktsskrivningen, og da

---

<sup>56</sup> LG-2004-4760

få dekning for sitt krav. Feil som oppdages før overtagelse vil være oppdaget før selskapets ansvarstid begynner, og dermed ikke være dekket under forsikringen.<sup>57</sup>

### 2.3.6 "Begrensning i tapsutgiftene"

Ettersom forsikringsselskapet påtar seg behandlingen av saken, er det i første omgang unødvendig for selger å engasjere egen advokat. Det er selskapets representant som opptrer i retten på vegne av selger. Vilklårene dekker derfor ikke økonomisk tap som følge av utgifter til selgers advokatbistand.<sup>58</sup>

Dette ble også slått fast i FSN 4172. "Etter bestemmelsene i eierskifteforsikringen har sikrede verken rett eller plikt til å engasjere advokat på egen hånd eller påta seg utgifter i den forbindelse, jf eierskiftevilklårenes pkt. 7.4. Det innebærer at sikrede i slike saker ikke har utgifter til advokat". Dette ble også fulgt opp i FSN 5224 der de henviser til samme setning i FSN 4172.

Alle andre omkostninger for avgjørelsen av erstatningsspørsmålet vil falle inn under dekningen.

### 2.3.7 "Forsikringssum og egenandel"

Begge selskapene har et eget punkt om forsikringssum og egenandel.<sup>59</sup> Oppbygningen av kapitlene er noe forskjellig i vilklårene. Det settes en øvre og en nedre grense for erstatningsansvaret. Kravet må være over 5000 kroner og under 2 millioner kroner. Kjøper kan ikke kreve mer erstatning enn maksimumsbeløpet. Der eiendommen er solgt for mindre enn 2 millioner, så skal denne forsikringssum danne utgangspunktet for erstatningen.

Grunnlaget for denne bestemmelsen er at kjøper ikke skal tjene på å ha en forsikringsdekning på 2 millioner hvis eiendommen kun er verdt for eksempel 1 million. Det er ikke rom for overforsikring i eierskifteforsikringen og det alminnelige berikelsesforbud gjør seg også gjeldende i denne sammenheng.

---

<sup>57</sup> Se for øvrig drøftelsen i punkt 2.3.4

<sup>58</sup> Se Protectors vilkår (av 1.juli 2005) punkt 5.4 og ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 6.4

<sup>59</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) kapittel 4 og ACEs vilkår (av 1. januar 2004) kapittel 5



Der kravet er under 5000 kroner er ikke selskapet ansvarlig, og dette henger sammen med at selskapet ikke krever egenandel av sikrede. Her setter vilkåret en nedre grense for hvilke krav kjøper kan fremme, samtidig som det regulerer forholdet der selger ikke trenger å betale egenandel. En kan si at egenandelen utgjør de skader som kommer under 5000 som selger da må dekke av egen lomme.

### 2.3.8 "Bistand i klagesaker"

Dette punkt i vilkårene regulerer klageadgangen til FSN og AKN, og innebærer at sikrede kan klage saken videre, dersom han ikke er fornøyd med resultatet.<sup>60</sup> Vilkårene opplyser kun om sikredes adgang til å klage på avgjørelsen. Der kjøper har fått avslag på erstatning, er det sikker praksis at også kjøper kan klage saken inn til nemndene. Dette fremgår også av FKK`s formål som er å hjelpe og veilede forsikringstager og *skadelidte* som mener å ha krav mot et forsikringsselskap.

### 2.3.9 "Regress" og "Sikkerhetsforskrifter"

Den største forskjellen i vilkårene til de to selskapene ligger i selskapets mulighet til å kreve regress av selger. ACE forbeholder seg retten til å kreve regress av sikrede dersom det er utbetalt erstatning til kjøper som følge av brudd på sikkerhetsforskriften.<sup>61</sup> Sikkerhetsforskriften er å fylle ut egenerklæringsskjemaet korrekt til bruk i salgsoppgaven. Dette innebærer at selskapet etter en ordrett tolkning anser korrekt utfylling av egenerklæringsskjemaet som en sikkerhetsforskrift.

Protector har på den andre siden regulert regressadgangen som et spørsmål om brudd på sikredes plikter etter FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5.<sup>62</sup>

Betydningen av denne forskjellen vil bli tatt opp videre i del 3.

---

<sup>60</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 8 og ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 9

<sup>61</sup> Se ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 7 og 4.3

<sup>62</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 6

### 2.3.10 "Andre reguleringer"

#### 2.3.10.1 Hevingsoppgjør

Protector har i forsikringsvilkårene tatt inn bestemmelser vedrørende hevingsoppjøret. Vilkaaret regulerer hva som skal skje dersom kjøper får medhold i sitt hevningskrav. Punkt 4.2 gir selskapet mulighet til å stille seg i selgerens posisjon ved restitusjon av ytelsen. Selskapet har da anledning til å ta tilbake eiendommen og eventuelt selge den videre. Vilkaarets ordlyd sier at der kjøper hever kjøpet, "aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet".

Spørsmålet er om det foreligger en *plikt* for selskapet til å overta eiendommen. Ettersom selskapet har påtatt seg ansvar etter avhendingsloven tilsier dette en forståelse som innebærer at det er en plikt og ikke bare en rett. Selskapet trer inn i selgers kontraktsdel for det som angår ansvar og denne tolkning syntes mest hensiktsmessig.

Det kan også tenkes tilfeller der det kan bli problemer med å selge boligen, og da kan det oppstå spørsmål om selskapet har mulighet for å tvinge eiendommen tilbake til sikrede. Dette forhold har ikke vært et problem da selskapet i alle situasjoner har overtatt eiendommen. Trolig kan ikke selskapet pålegge selger å ta eiendommen tilbake. Det kan også tenkes situasjoner der selger *vil* ha eiendommen tilbake. Vilkaarene gir nå selskapet hjemmel for å nekte dette.

#### 2.3.10.2 Ett eller flere forsikringstilfeller

Der kjøper reklamerer over flere feil ved eiendommen skal alle feil anses som ett forsikringstilfelle.<sup>63</sup> Det er likevel ikke slik at krav som kommer med flere års mellomrom anses som ett tilfelle. Behandlingen av kravet vil være uavhengig av det tidligere kravet, så fremt det dreier seg om nye forhold.

Der det er vanlig å fratrekke egenandel ved forsikringstilfellet, vil det være av stor betydning om forsikringstilfellet skal anses som ett eller flere. I eierskifteforsikringen vil ikke dette skape problemer da det ikke betales egenandel av selger.

---

<sup>63</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 4.3 og ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 5.2

### 2.3.10.3 Oppsigelse av eierskifteforsikring

Det kan stilles spørsmål om forsikringselskapet har mulighet til å si opp forsikringen etter FAL § 4-3. Spørsmålet har ikke oppstått i forbindelse med eierskifteforsikring. Dette henger sammen med at bestemmelsen vanligvis benyttes under en løpende forsikring hvor forsikringstilfellet ennå ikke er inntrådt. I eierskifteforsikring er allerede forsikringstilfellet inntrådt og en mottar som regel informasjon som FAL § 4-3 omhandler når kjøper melder kravet.

Forsikringen sikrede har tegnet, gjelder i fem år fra overtagelsen av eiendommen. Hvis selger ikke overholder pliktene han er pålagt etter eierskifteforsikringen, kan det oppstå spørsmål om selskapet kan si opp forsikringen.

Hvilke elementer som skal inn i drøftelsen bør være tilsvarende momenter som oppstilles i FAL § 4-3. Loven gir selskapet rett til oppsigelse med 14 dagers varsel der opplysningene er uriktig eller ufullstendig på "noen vesentlige punkter". Disse "vesentlige punkter" kan være gal utfylling av egenerklæringsskjemaet eller feil i salgsoppgaven. Bestemmelsen henviser til FAL § 3-3. Oppsigelse må i alle tilfeller skje skriftlig, den må være begrunnet og den må gi anvisning på retten til nemndsbehandling.

Der sikrede har brutt sine plikter, har han opptrådt illojalt mot selskapet. Ved å si opp forsikringsavtalen vil selskapet være garantert at det ikke kommer nye krav fra kjøper på bakgrunn av andre feilaktige opplysninger fra selger.

På den andre side er utgangspunktet at skadelidte ikke skal lide for forhold sikrede har forårsaket. Hensynet til skadelidte veier tungt i ansvarsforsikringer. Kjøper har et sterkt vern etter FAL § 7-6, og det gjelder også ved oppsigelse av forsikringer. Forholdet mellom sikrede og selskapet kan ikke i dette tilfellet være bestemmende for en skadelidt under en ansvarsforsikring.

Forsikringsvilkårene har i mange spørsmål utvidet kjøpers rettigheter til å favne videre enn det som følger av loven. I dette tilfelle regulerer ikke vilkårene forholdet. Betydningene av dette er at en må da falle tilbake på lovens bestemmelser som beskytter kjøper. Selskapet kan etter dette ikke si opp forsikringen med virkning overfor kjøper.

### 2.3.11 "Selgers hovedplikter i eierskifteforsikring"

#### 2.3.11.1 Forsikringspremie

Selskapet krever at sikrede betaler forsikringspremie som trekkes fra i oppgjøret. Dette er et engangsbeløp. Størrelsen på premien beregnes ut fra kjøpesummen, og kan derfor ikke gjøres opp før kjøper betaler kjøpesummen. Vilklårene har ikke bestemmelser om dette, men betaling av premie er en forutsetning for at forsikringen er gyldig, jf FAL §§ 5-1 og 5-2.<sup>64</sup>

#### 2.3.11.2 Innrømmelse av erstatningsansvar

Ofte er det slik at sikrede selv forsøker å løse problemet der kjøper reklamerer direkte til ham. Selger har en plikt til ikke å innrømme ansvar overfor kjøper.<sup>65</sup> Dersom sikrede, uten selskapets samtykke, innrømmer erstatningsansvar eller forhandler om løsninger selv, vil dette falle utenfor selskapets ansvar. Selskapet er ikke bundet av slike avtaler mellom kjøper og selger. Sikrede er i disse tilfeller henvist til å dekke tapet selv.

Etter FAL § 4-10 plikter sikrede å gjøre det som kan ventes av ham for å avverge eller begrense tapet. Dette innebærer at selger ikke må innrømme erstatningsansvar eller forhandle med kjøper.<sup>66</sup>

#### 2.3.11.3 Sikre selskapets krav mot tredjemann

Har det innkommet et krav fra kjøper og dette krav har sammenheng med forhold som selger kan kreve dekket av andre, skal selger gjøre det som er nødvendig for å sikre selskapets krav mot tredjemann.<sup>67</sup>

---

<sup>64</sup> Skal forsikringen anses bortfalt som følge av manglende betaling er det imidlertid et krav at selskapet har gitt selger et nytt premievarsel med 14 dagers betalingsfrist. Varselet skal klart informere selger at unnlatt betaling medfører at forsikringen opphører

<sup>65</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 5.3 og ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 6.3

<sup>66</sup> Se drøftelsen i punkt 3.5.3

<sup>67</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 6.2 og ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 7.2. Forholdet blir omtalt under punkt 3.5.3 andre avsnitt

#### 2.3.11.4 Meldeplikt

Der kjøper har meldt et krav til selger, oppstår det spørsmål om hvilke plikter dette medfører for selger. Selskapet har bestemmelser som angår hvilke konsekvenser det vil ha dersom selger ikke overholder vilkårene. Hvis kjøper reklamerer til sikrede, krever selskapene at han underretter selskapet ”uten ugrunnet opphold”.<sup>68</sup> Selgers krav på dekning av ansvaret kan gå tapt dersom sikrede nøler for lenge før han tar kontakt med selskapet. I vilkårene henvises det til FAL § 4-10 der samme begrep ”uten ugrunnet opphold” brukes i 3. ledd. Grunnlaget for denne meldeplikt er at selskapet skal ha mulighet til å gjøre egne undersøker samt treffe forholdsregler for å begrense ytterligere skader.<sup>69</sup>

Videre regulerer vilkårene tidspunktet for når den absolutte meldefrist for sikrede går ut.<sup>70</sup> Sikrede må senest melde fra om skade til selskapet innen 12 mnd. Dette fremgår også av FAL § 8-5, 1. ledd. Meldefristen løper fra det tidspunkt selger fikk kunnskap om de forhold kjøper reklamerer over. Det må foreligge positiv kunnskap om de forhold som begrunner kravet. Kjennskap til forholdet er ikke tilstrekkelig.<sup>71</sup>

#### 2.3.11.5 Opplysningsplikt ved skadeoppgjøret

Sikrede pålegges videre en plikt til å bidra med opplysninger som kan ha betydning for sakens behandling. Ofte vil dette være at selskapet krever en kommentar av sikrede i anledning kjøpers reklamasjon. I enkelte tilfeller har selger allerede på visning informert kjøper om feil og mangler, og da foreligger ikke grunnlag for erstatning, jf avhl § 3-10. Selger kan da avklare saken uten at selskapet bruker unødvendige ressurser. Dette følger av FAL § 8-1, 1. ledd. Sikrede skal ved skadeoppgjør bidra med de opplysninger som selskapet trenger for å beregne sitt ansvar.<sup>72</sup>

---

<sup>68</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 5.1 og ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 6.1

<sup>69</sup> Se drøftelsen i punkt 3.5.4

<sup>70</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 5.2 og ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 6.2

<sup>71</sup> Se drøftelsen i punkt 3.5.5

<sup>72</sup> Se drøftelsen i punkt 3.5.6

### 2.3.11.6 Egenerklæringsskjemaet

Egenerklæringsskjemaet er et skjema selger må fylle ut forut for salget. Det er en gjennomgang av eiendommens tilstand. Spørsmålene i skjemaet vil ofte dreie seg om mer eller mindre spesifiserte forhold, som for eksempel om selger kjenner til fukt i kjelleren. Utfyllingen retter seg mot to formål. Det første er at sikrede gir opplysninger om den gjenstand som sikredes ansvar knyttes opp mot. Selger vil bli mer bevisst på hvilke opplysninger han gir når dette gjøres skriftlig. For det andre brukes skjemaet som informasjon til kjøper før salget. Dette skjemaet vil supplere kjøpkontrakten sammen med den andre salgsdokumentasjonen. Der opplysningene er feil, kan selgers ansvar overfor kjøper utløses, og deretter føre til utbetaling for selskapet.

Alle selskap krever at selgeren fyller ut et egenerklæringsskjema. Dette skjemaet skal gå inn som en del av salgsprospektet, slik at kjøper kan bedømme eiendommens tilstand før budgivning. Opplysningene i egenerklæringsskjemaet er ikke grunnlag for selskapets premieberegning eller forsikringsvilkår, men feilaktig utfylling av erklæringen vil medføre større risiko for selgers og selskapets ansvar.<sup>73</sup>

### 2.3.12 "Selskapets hovedplikter i eierskifteforsikring"

#### 2.3.12.1 Utbetalingen

Selskapets hovedforpliktelse etter forsikringsavtalen, er å utbetale erstatning der ansvar konstateres. Selskapet plikter etter FAL § 7-6 å betale erstatningen direkte til kjøper. Vilkårene regulerer forholdet på samme måte da de etter ordlyden gir selskapet rett til å utbetale direkte til kjøper.<sup>74</sup> Dersom utbetaling til selger var et alternativ, kunne det oppstå tilfeller der selger ikke betaler pengene til kjøper, men beholder dem selv.

#### 2.3.12.2 Meldeplikt til sikrede

Etter FAL § 7-6, 2. ledd må selskapet melde fra til sikrede dersom kjøper melder et krav til selskapet. Selskapet er pålagt å melde fra til sikrede "uten ugrunnet opphold".

---

<sup>73</sup> Se drøftelsen i punkt 3.4.2 andre avsnitt

<sup>74</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 5.7 og ACEs vilkår (1.januar 2004) punkt 6.7

Begrunnelsen for denne bestemmelse er at sikrede skal være klar over at det er reist krav direkte til selskapet. Videre skal han ha muligheten til å gjøre sitt syn gjeldende.<sup>75</sup>

### 2.3.12.3 Regressvarsel og opplysning om nemndsbehandling

Når forsikringstilfellet er inntruffet, og det kan bli spørsmål om å kreve regress av sikrede, må selskapet for i det hele tatt å gjøre innsigelsen gjeldende, varsle sikrede om regresskravet. Dette forhold reguleres i FAL § 4-14. Bestemmelsen pålegger selskapet å varsle sikrede skriftlig ”uten ugrunnet opphold” om at de vil påberope forhold etter kapittel 4. Kriteriet ”uten ugrunnet opphold”, gjelder fra det tidspunkt selskapet ble kjent med forhold som gir grunnlag for regress. Tidspunkt kan variere fra sak til sak, da nye forhold kan komme frem etter hvert som saken behandles.

Forarbeidene går ikke inn og vurderer tidspunktet, men kommer med følgende uttalelse: ”Departementet kan til dette bare bekrefte at bestemmelsen skal forstås slik at når selskapet blir kjent *med* et forhold som det ønsker å kunne påberope som grunnlag for reaksjon etter kap 4, må det gjøre dette klart for forsikringstakeren eller sikrede uten ugrunnet opphold”.<sup>76</sup>

FAL § 4-14, 1. ledd, siste setning innebærer at selskapet i tillegg må opplyse sikrede om retten til nemndsbehandling etter FAL § 20-1. Unnlates varsel etter første ledd, følger det av andre ledd at selskapet ikke kan påberope forholdet. FAL § 4-14 kan anses som en regulering av *selskapets* reklamasjonsplikt. Overtredelse av reklamasjonsfristen har samme virkning for selskapet som det har for kjøper og selger dersom reklamasjonen ikke fremsettes rettidig. Konsekvensen er at selskapet mister retten til å påberope forholdet.

---

<sup>75</sup> Se NOU 1987:24 s. 159

<sup>76</sup> Se Ot.prp.nr. 49 (1988.1989) s.71-72

### 2.3.13 "Kjøpers plikter"

#### 2.3.13.1 Reklamasjonsfrist

Det stilles krav fra selskapene at kjøper fremmer rettidig reklamasjon etter avhendingsloven.<sup>77</sup> Etter avhl § 4-19 foreligger to reklamasjonsfrister. For det første må reklamasjonen i alle tilfeller mottas innen 5 år fra overtagelse. For det andre må reklamasjonen mottas innen "rimelig tid" etter at den påståtte mangel ble oppdaget. I Borgarting lagmannsrett (LB-2001-2270) er det uttalt: "Etter avhendingsloven § 4-19 mister kjøperen retten til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende dersom det ikke er reklamert innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget eller burde være oppdaget. Hva som er rimelig tid beror på en skjønnsmessig vurdering av forholdene i saken. Som ett eksempel fra rettspraksis nevnes dom gjengitt i Rt.1999s.408 der reklamasjon etter tre og en halv måned ble ansett å være for sent fremsatt". Kjøper kan i utgangpunktet velge om han skal reklamere til selger eller til selskapet.

## 3 Del 3. Regress mot sikrede

### 3.1 Innledning

Problemstillingene i denne del av oppgaven omhandler forholdet mellom forsikringsselskapet og selger.<sup>78</sup> Selskapet har utbetalt erstatning til kjøper, og situasjonen videre er om selskapet kan kreve regress av selger grunnet forhold på hans side. Spørsmålet reiser to problemstillinger. Det første er om selskapet i det hele tatt kan kreve regress av selger, og det andre er hvor langt regressadgangen går.

---

<sup>77</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 2.1 og ACEs vilkår (av 1. januar 2005) punkt 2.1

<sup>78</sup> Forholdet til kjøper faller utenfor den videre fremstilling, da regresskravet ikke påvirker kjøpers rettigheter etter forsikringsavtalen



Ved drøftelsen av et eventuelt regresskrav er det viktig å ha i mente at sikrede er beskyttet av de samme regler som ville ha kommet til anvendelse dersom han selv gjorde kravet gjeldende. Det kan også tenkes at beskyttelsen går lenger der det er snakk om regress. Beskyttelsesreglene fremgår av forsikringsavtaleloven. Reglene angir hvilke forhold sikrede kan påberope overfor selskapet slik at han ivaretar sine rettigheter, og omvendt, hvilke forhold selskapet ikke kan påberope overfor han. Der regress er aktuelt er spørsmålet om tolkningen av bestemmelsene kan snus slik at selskapet påberoper disse overfor sikrede. En bruker da ikke reglene som en beskyttelse for sikrede, men som et grunnlag for selskapets adgang til å rette sanksjoner mot han. Der reglene kan anvendes på denne måten, er det viktig at sikrede ikke stilles dårligere i regressomgangen enn der han fikk rettigheter etter beskyttelsesreglene. Fra forarbeidene hitsettes: "I forhold til forsikringstager, sikrede eller en medforsikret vil likevel et slikt regresskrav måtte underlegges de samme verneregler som disse personene beskyttes av når de selv gjør krav gjeldende under forsikringen".<sup>79</sup>

For selskapet spiller det i og for seg ingen rolle om de gjør de forsikringsrettslige innsigelsene gjeldende overfor kjøper, eller krever regress fra selger for det tap det lider ved å fraskrive seg retten til å påberope slike innsigelser.<sup>80</sup>

Etter FAL § 7-6 har selskapet i utgangspunktet mulighet til å påberope at selger har brutt sikkerhetsforskriftene eller opplysningsplikten overfor kjøper. Vilklårene bestemmer imidlertid at kjøper i disse tilfellene skal få erstatning.

Begrunnelsen for den utvidede dekning kan synets å være ut fra hensynet til kjøper. Heller ikke selger bør klage på denne løsning så lenge han ikke kommer dårligere ut i regressomgangen enn om selskapet påberopte brudd på sikkerhetsforskriftene eller opplysningsplikten overfor kjøperen, og kjøper vender seg om og krever erstatning av selger. Sagt med andre ord vil det ikke ha stor betydning om selger mister dekningen etter ansvarsforsikringen, eller om han betaler kravet med en gang for egen regning.

---

<sup>79</sup> Se NOU 1987:24 s. 152 og Bull, Hans Jacob. Hyldeskript til Jørgen Nørgaard, Sikredes stilling under et ansvarsforsikringsregime, 2003 s. 645

<sup>80</sup> Se Bull, Hans Jacob. Innføring i forsikringsrett, 2003. s 433

### 3.1.1 Videre fremstilling

Oppgaven vil i det følgende ta opp forskjellige grunnlag som kan gi selskapet rett til å påberope regress overfor selger. Deretter vil spørsmålet være om selskapet kan kreve hele beløpet tilbake fra sikrede, eller om det skal foretas en skjønnsmessig vurdering av størrelsen på regresskravet.

## 3.2 Alminnelige regler om regress

Utgangspunkt i norsk rett er at den som dekker en skadelidtes tap, kan søke regress hos den som er ansvarlig for skaden.<sup>81</sup>

Det foreligger ingen alminnelig lovfestet regresshjemmel for eierskifteforsikring, men i forarbeidene til forsikringsavtaleloven skriver utvalget at det må antas å følge av alminnelige rettsregler at selskapet i prinsippet må kunne gjøre regress gjeldende mot den gjør seg skyldig i forhold som går utover selskapets ansvar etter forsikringsavtalen.<sup>82</sup>

Høyesterett har uttalt seg om regressadgangen. I Rt.1993 s.1018 var spørsmålet om en tingsforsikrer kunne kreve regress av trafikksikreren for skade voldt på et hus.

Høyesterett uttaler at regressretten følger av ulovfestet rett. Selv om forholdet gjelder bilansvarsforsikring, kan det trekkes paralleller til eierskifteforsikring for å belyse regressadgangen generelt.

### 3.2.1 Hensyn bak regressretten

Det er flere grunner til at selskapet bør ha adgang til å kreve regress av sikrede.

Det vil for det første ha en forebyggende effekt der selger av en eiendom skal selge boligen sin. Konsekvensen av brudd på sikredes plikter, innebærer en økt risiko for utbetaling for selskapet. De preventive hensyn vil gjøre seg gjeldende der sikrede er klar over den økonomiske belastning et regresskrav innebærer. Dette kan øke sannsynligheten for grundigere opplysninger fra sikrede.

For det andre er det rene rimelighetshensyn som ligger bak selskapets adgang til å kreve regress. Når sikrede er pålagt plikter han må overholde, vil det virke urimelig om han

---

<sup>81</sup> Se Smith, Carsten. Garantikrav og garantistvern, Garantirett 3, 1981 s. 403

<sup>82</sup> NOU 1987:24 s. 151-152

skulle gå fri dersom disse misligholdes. Uten muligheten til regress ville få selskaper tegne slike forsikringer.

I AKN 1864 er dette et tungtveiende hensyn: ”Nemnda forstår dette slik at regressadgangen ved gale opplysninger er en forutsetning for å kunne opprettholde eierskifteforsikringen i sin nåværende form uten individuell risikovurdering”.<sup>83</sup> Hvis selskapet er avskåret fra å reagere vil dette resultere i en generell premieøkning for eierskifteforsikringen.

### 3.3 Forsikringsvilkårenes regulering av regress

Både Protector og ACE har klar hjemmel for å kreve regress i forsikringsvilkårene.

ACE har beskrevet det slik:

”Dersom Selskapet betaler uavkortet erstatning til kjøper etter pkt. 4.3 ovenfor, forbeholder det seg rett til regress overfor sikrede. Det samme gjelder for innsigelser overfor sikrede knyttet til forhold etter at forsikringstilfellet er inntrådt, som Selskapet ikke kan gjøre gjeldende mot kjøper, jf. FAL § 7-6”.<sup>84</sup>

Dette innebærer at ACE krever regress ved brudd på sikkerhetsforskrifter, overtredelse av FAL kapittel 4 og der sikrede har brutt sine plikter *etter* at forsikringstilfellet inntraff. Hvilke plikter som ikke kan påberopes overfor kjøper etter at forsikringstilfellet inntraff, følger av FAL §§ 8-1 og 8-5.

Protector har i vilkåret tatt inn følgende:” Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, mislighold av opplysningsplikten og unnlater som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5”.<sup>85</sup>

Ut fra vilkårene kan en se at det er tatt et annet forbehold hos Protector enn hos ACE.

Protector har for det første unnlatt å stille opp sikkerhetsforskrifter. Dette kan ha sammenheng med at vilkårene er av nyere dato, slik at de har hatt mulighet til å tilpasse seg ny praksis. For det andre har de eksplisitt angitt hvilke bestemmelser som gir rett til å kreve

---

<sup>83</sup> Om saksforholdet, se drøftelsen i punkt 3.4.2 annet avsnitt

<sup>84</sup> Se ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 7.1

<sup>85</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 6.1

regress.<sup>86</sup> De forhold bestemmelsen nevner, er forhold som brudd på opplysningsplikten, forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet, brudd på redningsplikten og unnlatt melding av forsikringstilfellet.

### 3.4 Opplysningsplikt eller sikkerhetsforskrift?

I de tre saker AKN har behandlet spørsmålet om regress, har drøftelsen dreid seg om utfylling av egenerklæringsskjemaet skal anses som en sikkerhetsforskrift eller som en opplysningsplikt.

I det følgende vil jeg redegjøre for hva som ligger i begrepet sikkerhetsforskrift, hvilke følger brudd på sikkerhetsforskrifter fører til, og til slutt hvordan sikkerhetsforskriften forholder seg til eierskifteforsikringen.

Deretter tar jeg opp de samme problemer i forhold til opplysningsplikten.

#### 3.4.1 Er egenerklæringsskjemaet aktuelt i forhold til sikkerhetsforskriftsregelen?

##### 3.4.1.1 Generelt om sikkerhetsforskrifter

En sikkerhetsforskrift er et forbehold fra selskapets side, som innebærer at selskapet forsøker å regulere sikredes atferd. Definisjonen følger av FAL § 1-2, litra e) nr 1-3. For alle tre alternativene i bestemmelsen gjelder at sikkerhetsforskriften må fremstå som et påbud i forsikringsavtalen. Dette innebærer at selskapene gis mulighet til å fastsette hvilke normer forsikringstager skal følge for å unngå et forsikringstilfelle.<sup>87</sup>

Av FAL § 1-2, litra e) nr. 1 fremgår at sikrede skal treffe tiltak som forebygger eller begrenser skade. I ansvarsforsikring kan dette være å sette forbud mot å oppbevare brennbart avfall i rom der det benyttes åpen ild. Loven krever videre at disse tiltakene må være ”bestemt” angitt. Tiltaket er bestemt angitt der selskapet for eksempel gir pålegg om å ha godkjent brannslukningsapparat i rom der det benyttes sveiseutstyr.

---

<sup>86</sup> Tidligere hadde Protector like vilkår som ACE, og ut fra vilkårene ovenfor, vises at FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5 ikke er nedskrevet i ACEs vilkår

<sup>87</sup> Se Bull, Hans Jacob. Innføring i forsikringsrett, 2003 s. 276-277

I bestemmelsens andre alternativ pålegges sikrede å ha bestemte kvalifikasjoner eller sertifikater ved bruk, oppbevaring eller vedlikehold av forsikringsgjenstanden.

Ved ansvarsforsikring for varme arbeider skal alt arbeid som foregår utenfor spesielt tilrettelagte arbeidsplasser utføres av personer som har gyldig sertifikat for varmearbeid utstedt av Norsk Brannvern Forening.<sup>88</sup>

I idrettsforsikringer, for eksempel turn, kreves at treneren har tilfredsstillende kvalifikasjoner gjennom godkjente sikringskurs.

FAL § 1-2, litra e) nr 3 pålegger sikrede å gå frem på bestemte angitte måter ved bruk, oppbevaring og vedlikehold av forsikringsgjenstanden. Denne bestemmelsen tar sikte på å luke ut såkalte ”skjulte handlingsklausuler”. I Bull, ”Innføring i forsikringsrett” defineres skjulte handlingsklausuler som ”klausuler i forsikringsvilkårene som i det ytre fremstår som en avgrensning av forsikringens farefelt, men samtidig er knyttet til subjektive forhold på sikredes side”.<sup>89</sup> Et eksempel på dette er der forsikringsselskapet unntar dekning for frostskafer på vannrør i ubebodd bygning. Sikrede må, for å få dekning, bo i bygningen. Det kan vanskelig lages en slik sikkerhetsforskrift, men følgene av at loven fanger opp skjulte handlingsklausuler, er at de nå skal anses som sikkerhetsforskrifter.<sup>90</sup> Temaet ”skjulte handlingsklausuler” faller utenfor oppgavens ramme, og vil derfor ikke bli behandlet ytterligere.

#### 3.4.1.2 Reaksjoner ved brudd på sikkerhetsforskrifter

Der sikrede har overtrådt en sikkerhetsforskrift fremgår det av FAL § 4-8, 1.ledd hvilke konsekvenser dette får. Bestemmelsen gir selskapet rett til å nedsette ansvaret der sikkerhetsforskriftene er overtrådt.

Det første vilkår for dette er at selskapet har tatt forbehold om det i avtalen, jf.

FAL § 2-2, 2. ledd litra c. Sikkerhetsforskrifter er et sterkt vikemiddel på selskapets hånd og det er viktig for forsikringstager å bli informert om forhold som kan forspille muligheten til

---

<sup>88</sup> Se Vilkår for ansvarsforsikring, ANS1-6 Gjelder fra 15.03.99

<sup>89</sup> Se Bull, Hans Jacob. Innføring i forsikringsrett, 2003 s. 314

<sup>90</sup> Se Ot. Prp.nr.49 (1988-1989) s. 67

dekning.<sup>91</sup> Er ikke dette gjort, vil brudd på sikkerhetsforskriften være uten virkning overfor sikrede, jf. FAL § 2-2, 3. ledd.

FAL § 4-8, 1. ledd, annet punktum regulerer hvor klanderverdig sikrede må ha opptrådt ved brudd på sikkerhetsforskriften. Hovedvilkåret er at forbeholdet som selskapet setter, ikke kan gjøres gjeldende dersom sikrede "ikke er noe" eller "bare lite" å legge til last. Om skyldkravet er oppfylt vil bero på en konkret vurdering i hvert tilfelle. Av betydning vil blant annet være om sikrede hadde andre handlingsalternativer, om han opptrer som privatperson eller er næringsdrivende.

Det andre vilkåret som må være oppfylt, er at det kreves årsakssammenheng mellom bruddet på sikkerhetsforskriften og forsikringstilfellet. Dette kan leses ut av bestemmelsen andre punktum, andre alternativ, der selskapet ikke kan gjøre forbeholdet gjeldende "dersom forsikringstilfellet ikke skyldes overtredelsen". For å belyse dette, kan en tenke seg følgende tilfelle: Hvis en sikkerhetsforskrift pålegger sikrede å låse sykkelen, og sykkelen bli stjålet ulåst, vil ikke selskapet utbetale erstatning. Dette gjelder likevel ikke der tyven kommer med bil og lempet sykkelen på hengeren. I dette tilfellet ville den blitt stjålet uansett om den var blitt låst eller ikke. Det kan ikke sies å foreligge årsakssammenheng mellom brudd på sikkerhetsforskriften og forsikringstilfellet.

Det er likevel slik at kravet til årsakssammenheng ikke alene er avgjørende for selskapets anvendelse av bestemmelsen. I siste setning i bestemmelsen står det at selskapet kan pålegges delvis ansvar. Bestemmelsen angir hvilke skjønnsmomenter det skal tas hensyn til i vurdering. Momentene vil være hensynet til arten av den brutte sikkerhetsforskrift, skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers.

#### 3.4.1.3 Egenerklæringsskjemaet i forhold til sikkerhetsforskriftsregelen

Det sentrale spørsmål som reiser seg, er om utfylling av egenerklæringsskjemaet kan anses som en sikkerhetsforskrift.

FAL § 1-2 litra e) nr. 1-3 knytter seg til forhold som kan oppstå i forsikringstiden. Det er pålegg om vedlikehold, bruk og tiltak som sikrede skal utføre *etter* at forsikringsavtalen er inngått. Sikkerhetsforskrifter har dermed ikke stor betydning ved inngåelse av

---

<sup>91</sup> Se NOU 1987:24 s. 56

forsikringsavtalen. Problemet viser seg ved at utfylling av egenerklæringsskjemaet skjer *før* forsikringsavtalen er inngått. Det er med andre ord vanskelig å regulere disse forhold under sikkerhetsforskrifter.

Dette ble også lagt til grunn i AKN 1722. Forholdet i saken var følgende: Etter overtagelsen av eiendommen krevde kjøper erstatning av selger på grunn av mangelfull drenering og fuktskader. Selger hadde tegnet eierskifteforsikring og kjøpers krav ble dekket av denne. Selskapet hevdet at selger hadde fylt ut egenerklæringsskjemaet feilaktig og var mer enn lite å legge til last for dette. De krevde derfor regress.

Nemnda bemerker at utfylling av egenerklæringsskjemaet skjer i forkant av forsikringsavtalen. De uttaler at "Sikkerhetsforskrifter angår derimot en plikt til å forebygge skade som gjelder mens forsikringen løper. Definisjonen av sikkerhetsforskrifter i FAL §1-2 (e) passer heller ikke godt på en slik erklæring. FAL §1-2 (e) nr. 2 og 3 passer overhodet ikke. Men heller ikke nr. 1: « påbud i forsikringsavtalen om at sikrede skal ... treffe bestemte tiltak som er egnet til å forebygge eller begrense skade » treffer særlig godt".

Etter nemndas mening er det helt på det rene at de to siste alternativene i FAL 1-2 litra e) ikke passer. Kriteriene setter en aktiv plikt for sikrede mens forsikringen løper og pliktene knytter seg til en gjenstand. Eierskifteforsikringen dekker et "ansvar" og kan derfor ikke "vedlikeholdes" eller "brukes". Bestemmelsene pålegger pliktene under en løpende forsikring, men plikten til å utfylle egenerklæringen kommer i forkant av avtalen. Følgelig passer ikke alternativ 2 og 3. Arntzen er også av den oppfatning og skriver at de to siste alternativene gjelder bruk av ting som omfattes av forsikringen.<sup>92</sup>

Når det gjelder det første alternativ i bestemmelsen utelukker ikke nemnda at bestemmelsen kan anvendes. En kan, med godviljen til, tolke bestemmelsen dit at riktig utfylling egenerklæringsskjemaet er et tiltak som "forebygger" eller "begrenser" skade. Der egenerklæringsskjemaet er korrekt, kan feil og mangler bli avdekket på et tidligere tidspunkt, og kjøpers mulighet til å påberope disse vil være avskåret. En kan da si at dette "forebygger skade". På den andre siden er disse pliktene pålagt når forsikringen er tegnet.

---

<sup>92</sup> Se Arntzen, Andreas. Ansvarsforsikring, 2000. s. 189

Problemet vil være det samme som for 2. og 3. alternativ, da utfyllingen av egenerklæringen kommer i forkant av avtalen.

Nemnda konkluderer med at utfylling av egenerklæringsskjemaet ikke er en sikkerhetsforskrift. Av den grunn vil ikke reaksjonsmønsteret bli tatt opp i forhold til eierskifteforsikring.<sup>93</sup>

### 3.4.2 Er egenerklæringsskjemaet aktuelt i forholdt til opplysningsplikten?

FAL § 4-1 omhandler forsikringstagerens plikt til å gi opplysninger om risikoen. Regelen angir hvilke plikter sikrede pålegges i tilknytning til forsikringen. Begrunnelsen for opplysningsplikten er at selskapet skal ha mulighet til å beregne sitt ansvar. Selskapet kan etter FAL § 4-1, 1. ledd be om opplysninger i forbindelse med inngåelse av en forsikringsavtale. Tidspunktet for opplysningsplikten ligger i forkant av avtaleinngåelse.

Ordlyden i FAL § 4-1 legger opp til at selskapet trenger opplysninger som har betydning for dets vurdering av *risikoen*. Egenerklæringsskjemaet danner som sagt ikke grunnlaget for premieberegningen eller noen individuell prøvelse av forsikringen. Det tegnes eierskifteforsikring selv om selskapet ikke har sett og vurdert egenerklæringen.

Kjøpesummen er bestemmende for størrelsen på premien.

Spørsmålet er da om utfylling av egenerklæringsskjemaet kan sies å falle inn under sikredes opplysningsplikt, da det ikke har betydning for selskapets vurdering av risiko ved inngåelse av forsikringsavtalen.

AKN tar opp denne problemstilling i AKN 1864. Saksforholdet var at kjøper hadde reklamert over flere forhold ved eiendommen, og selskapet dekket en del gjennom eierskifteforsikringen. Selger hevdet seg frifunnet da han muntlig informerte om manglene på visning. Den gang selger kjøpte eiendommen forelå salgsdokumenter og takst som avslørte de samme feil og mangler som kjøper påberopte seg. Disse opplysningene var ikke tatt med i egenerklæringen i salgsoppgaven da sikrede solgte eiendommen videre til kjøper. Selskapet krevde, på bakgrunn av dette, regress av selger.

---

<sup>93</sup> Se for øvrig drøftelsen under punkt 3.4.1.2 vedrørende reaksjoner ved brudd på sikkerhetsforskrifter



Nemnda understreker at selskapet ikke tegner forsikringen på grunnlag av egenerklæringen, og at opplysningene i skjemaet ikke spiller noen rolle ved premieberegning eller forsikringsvilkår. De skriver: ”På den annen side øker risikoen for at selger får et objektivt ansvar dersom negative forhold ved eiendommen holdes tilbake av selger. Gale eller ufullstendige opplysninger medfører derfor en markert økning i risikoen for erstatningsansvar”. Videre uttales: ”Det regresskravet gale eller misvisende opplysninger gir grunnlag for kan nærmest sammenlignes med et premietillegg for den økning i risikoen som de gale opplysningene innebærer. Dette må være tilstrekkelig til å si at de gale opplysningene har betydning for selskapet, selv om fremgangsmåten for tegning gjør at betydningen får en annen karakter enn normalt”. Nemnda er av den oppfatning at utfylling av egenerklæringsskjemaet har betydning for selskapets vurdering av risiko, selv om det er av en annen karakter enn normalt.

Om egenerklæringsskjemaet dermed kan sies å falle inn under opplysningspliktreglene ble avklart i samme uttalelse, AKN 1864, der nemnda henviser til uttalelsen i AKN 1722: ”Uttalelsen konkluderer med at utfyllingen av egenerklæringsskjemaet må ses som en del av forsikringstakers opplysningsplikt. Gale opplysninger i et slikt skjema må i så fall bedømmes som et spørsmål om brudd på opplysningsplikten”. Det vil derfor være av betydning hva opplysningsplikten omfatter.

#### 3.4.2.1 Den passive opplysningsplikt

Innholdet i opplysningsplikten etter FAL § 4-1 kan presiseres ytterligere ved å dele den opp i to. Første ledd, første setning, omtales som den passive opplysningsplikten. Dette er opplysninger som forsikringstager skal gi dersom han blir spurt om det. I eierskifteforsikring vil dette være selskapets spørsmål i egenerklæringsskjemaet. Når det gjelder utformingen av spørsmålene fremkommer det av forarbeidene at de må være ”rimelig konkrete”.<sup>94</sup>

Dette understrekes også i AKN 2016. Forholdet i saken var at kjøper reklamerte over skjevheter i stuegulvet. Selgers eierskifteforsikring dekket ansvaret, men selskapet krevde beløpet tilbake fra selger på grunn av feilaktige opplysninger. Egenerklæringsskjemaet

---

<sup>94</sup> Se NOU 1983:56 s. 87

hadde et spørsmål vedrørende andre forhold som var av betydning for budgivningen.

Nemnden mener ”dette spørsmålet er for lite konkret til at det tilfredsstillende de krav som må stilles til et spørreskjema fordi selskapet her i realiteten overlater til sikrede å vurdere hva som har betydning for risikovurderingen, jf Bull: Innføring i forsikringsrett, august 2000, s 188”.

Sikredes opplysningsplikt etter FAL § 4-1, 1. ledd 1.setning innebærer da å svare riktig og fullstendig på selskapets *konkrete* spørsmål.

I AKN 1722, om mangelfull drenering, drøftet nemnda om spørsmålene var konkrete og om svarene var riktige. De spørsmål egenerklæringsskjemaet inneholdt, var formulert på følgende måte: ”Fungerer dreneringen rundt bygningen”, ” Har det kommet inn vann i kjelleren fra grunnen/drenering” og ”Er kjeller/underetasje fuktig”.

Nemnda legger til grunn at spørsmålene er objektivt formulert, og vurderingen av om svarene er riktige vil være etter en objektiv målestokk. Det forelå ingen dokumentasjon på at dreneringsproblemer forelå på tidspunktet ved kontraktsinngåelsen med selger, som er utgangspunktet for vurderingen av om opplysningene er objektivt sett korrekte. Nemnda mener at selskapet ikke hadde dokumentert at selger hadde gitt gale eller ufullstendige opplysninger.

Dette var også et sentralt spørsmål i AKN 1864. Selger hadde i egenerklæringen opplyst at eiendommen ikke ble overdratt med mangler. I tilstandsrapporten fra forrige eier ble det påvist en rekke mangler. Selv på bakgrunn av dette, hadde selger krysset av i egenerklæringen at de spesifikke feil ikke forelå. Nemnda la til grunn at selger ikke hadde svart riktig og fullstendig på selskapets spørsmål.

I AKN 2016 tok nemnda også opp spørsmål vedrørende den passive opplysningsplikt. Mangelen kjøper reklamerte over, var at stuegulvet hadde betydelige skjevheter, noe det ikke var opplyst om i egenerklæringsskjemaet, til tross for at det fantes et spørsmål som regulerte setningskader. Nemnda stiller først spørsmål om opplysningene objektivt sett er gale. De mente setningsskader er skader på grunn av setninger eller andre endringer i grunnforholdene. I takstmannens rapport legges det til grunn at skadene skyldes at forskalingen er blitt tatt bort for tidlig. Nemnda mener forskalningsfeil og setningsskader ikke er det samme, og at skjemaet derfor ikke var utfyllt feil. Dersom egenerklæringen

skulle bli ansett feil, måtte selskapet spurt om generelle skjevheter, ikke om det var andre forhold som hadde betydning for budgivningen.

### 3.4.2.2 Den aktive opplysningsplikt

FAL § 4-1, 1.ledd 3.setning har unntak fra hovedregelen om at selger ikke har en selvstendig opplysningsplikt. Her pålegges sikrede en aktiv plikt.

I forarbeidene understrekes det at den selvstendige opplysningsplikten er et avvik for spesielle tilfeller.<sup>95</sup>

Loven stiller tre kumulative vilkår for at selger kan pålegges en aktiv opplysningsplikt.

Det første er at det må dreie seg om opplysninger om "særlige forhold". Hva som ligger i dette beror på en tolkning. Som oftest vil det være forhold som en ikke kan vente at selskapet spør om. Forarbeidene uttaler: "I kravet om at det må være et særlig forhold ligger at det må dreie seg om opplysning som er så spesiell at det ikke med rimelighet kan forventes at selskapet på eget initiativ vil reise spørsmål om det".<sup>96</sup> Et eksempel som vil falle under dette kan være unnlatte opplysninger om en nabo som samler søppel i naboileiligheten, eller en nabo som er svært plagsom. Dette er spesielle opplysninger og en kan ikke med rimelighet kreve at selskapet spør om slike forhold. Sikrede må av eget tiltak opplyse om dette.

For det andre kreves det at selger har kunnskap om forholdet. Bull skriver i "Innføring i forsikringsrett" side 197, at dette er forhold forsikringstageren må ha "positiv kunnskap" om. Det er med andre ord ikke nok at selger "burde" ha kunnskap om det, han "må forstå" at det er av betydning for selskapet. En kan følge eksemplet ovenfor med den plagsomme nabo. Der selger har hatt store problemer med naboen, må han forstå at unnlatte opplysninger om dette, kan utløse ansvar for seg selv og selskapet.

For det tredje må opplysningene være av "vesentlig betydning" for selskapets vurdering av risiko. I de tilfeller selger ikke opplyser om en råteskade i huset, vil dette øke sjansene for at selskapet må betale erstatning. Selv om forholdet som her beskrives i er mellom kjøper og selger, kan det ha betydning for vurderingen om sikrede har brutt opplysningsplikten overfor selskapet. Dette vises ved at manglende opplysninger om eiendommen overfor

---

<sup>95</sup> Se Ot.prp.nr.49 (1988-1989) s. 62-63

<sup>96</sup> Se Ot.prp.nr.49 (1988-1989) s. 63

kjøper resulter i at selskapet blir erstatningsansvarlig. Vilkårene i avhl § 3-7 er nettopp at huset lider av mangler dersom selger ikke opplyser om forhold han kjenner til, og dette har virket inn på avtalen. Har de tilbakeholdte opplysningene vært så viktige at de har virket inn på avtalen, tilsier dette at sikrede må forstå at de har vært av ”vesentlig betydning”. Den uriktige eller tilbakeholdte opplysning utgjør da et særlig forhold som sikrede av eget tiltak plikter å opplyse om.

AKN 2016 stiller spørsmål om sikrede har tilbakeholdt opplysninger som han må forstå er av ”vesentlig betydning”. Nemnda mente skjevhetene i gulvet ikke falt inn under den selvstendige opplysningsplikt, da det ikke ble fremlagt bevis for at sikrede kjente til at skjevhetene var av vesentlig betydning. Skjevhetene var synlige, men selgers takstmann hadde ikke opplyst om dem, og nemnda legger til grunn at sikrede ikke forsto betydningen av skjevhetene. Følgelig kunne ikke selskapet kreve regress på bakgrunn av brudd på opplysningsplikten i dette tilfelle.

### 3.4.3 Reaksjoner ved brudd på opplysningsplikten

Dersom det foreligger brudd på FAL § 4-1, fremgår det av FAL § 4-2 hvilken betydning dette har dersom det inntreffer et forsikringsstilfelle. FAL § 4-2 regulerer selskapets mulighet til å nedsette erstatning når opplysningsplikten er brutt.

I forhold til selskapets regressmulighet oppstår flere problemstillinger.

Det første er hvorvidt bestemmelsen kan anvendes som en beskyttelsesregel på lik linje som om sikrede selv gjør krav gjeldende eller om regelen begrenser selskapets adgang til å påberope regress. Videre må en ta stilling til hvor klanderverdig sikrede har opptrådt for å avgjøre om skyldkravet er oppfylt. Deretter er det grunn til å se nærmere på om selskapet kan kreve regress for hele beløpet, eller for bare en del av det.

#### 3.4.3.1 Skyldkravet

Det er ikke tilstrekkelig at opplysningsplikten objektivt sett er brutt. Nedsettelse av ansvar forutsetter at en kan bebreide sikrede. FAL § 4-2, 1. ledd gir selskapet rett til å reagere dersom sikrede svikaktig har gitt feilaktig eller ufullstendige opplysninger. Der det foreligger svik er selskapets reaksjon svært streng. Følgen er at forsikringssselskapet er uten ansvar. Selskapet utbetaler erstatning til kjøper, slik forbeholdet er inntatt i forsikringsvilkårene, og krever beløpet tilbake fra sikrede, som da ikke lenger får dekket

sitt ansvar etter forsikringen. Siden regress er en strengere reaksjon enn å avkorte erstatningene der sikrede selv gjør kravet gjeldende, taler mye for at selskapet ikke kan kreve hele beløpet tilbake av sikrede. På den andre siden er svikaktig brudd på opplysningsplikten noe selskapet burde kunne sikre seg mot. Det må bli en aveining av de to hensyn som står mot hverandre. Sikrede på den ene siden og selskapet på den andre.

Hva som menes med uttrykket ”svikaktig”, er i juridisk teori beskrevet slik: ”Med lovens uttrykk ”svikaktig” menes at forsikringstageren bevisst har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger til selskapet og at de er gitt i den hensikt å få en forsikringsavtale han eller hun ellers ikke ville fått, eller en bedre avtale enn han eller hun ville fått om han eller hun hadde gitt riktige opplysninger”.<sup>97</sup>

Dette underbygges også av Høyesterett i ”Riksfjorddommen”, Rt. 2000 s. 59. Dommen omhandler personforsikring, men uttalelsene om svik kan også anvendes ved tolkingen av FAL § 4-2. Høyesterett gjengir ordlyden i Ot.prp.nr.49 (1988-89)s.63-64 der det står: ”For at det skal anses å forelige svik, må forsikrede positivt ha visst at de opplysningene han gav, var uriktige eller ufullstendige, og opplysningene må være gitt i den hensikt å få en forsikringsavtale eller bedre avtale”.

Beviskravet for svikaktig forsømmelse av opplysningsplikten påligger selskapet. Det foreligger ingen Høyesterettsdommer om dette i skadeforsikring, men igjen kan det trekkes paralleller til ”Riksfjorddommen”. Høyesterett slår fast at beviskravet for svik er ”klar eller sterk sannsynlighetsovervekt”. Dette gjelder for både forsettskravet og hensiktskravet.<sup>98</sup> Årsaken til at beviskravet er så strengt ved svik, begrunnes i at det er en alvorlig anklage overfor sikrede og konsekvensene er store.

Der det er inntrådt et forsikringstilfelle, kan det virke hardt om selskapet krever regress av sikrede for hele eller deler av erstatningen. I de fleste tilfeller har sikrede allerede kjøpt ny bolig, og vil ofte ha stor gjeld på eiendommen. Et regresskrav kan derfor være svært belastende på sikredes økonomi. FAL § 4-2, 2. ledd verner imidlertid selger der han ikke

---

<sup>97</sup> Se Brynhildsen, Lid og Nygård, Forsikringsavtaleloven med kommentarer, 2001 s. 70

<sup>98</sup> Se Brynhildsen, Lid og Nygård, Forsikringsavtaleloven med kommentarer, 2001 s. 72-74 og Bull, Hans Jacob. Innføring i forsikringsrett, 2003 s. 208

kan klandres for å ha gitt gale opplysninger. Det må foreligge en viss subjektiv grovhet. Kun der han har brutt opplysningsplikten og ”det ikke bare er lite å legge ham til last”, kan selskapet reagere. Der det ”bare er lite å legge ham til last”, svarer selskapet fullt ut. Spørsmål om regress er dermed ikke aktuelt.

I AKN 1722 tas det ikke stilling til om skyldkravet er oppfylt. Nemnda mener selskapet ikke har dokumentert at det er gitt gale opplysninger. De uttaler at selskapet ikke kunne bevise at fuktskaden forelå ved overtagelsen og at det av den grunn ikke ble spørsmål om skyld. Nemnda går videre og antyder at skyld antageligvis *ikke* kunne konstateres selv om skadene forelå før overtagelsen. Det begrunner de med at verken takstrappportene eller den øvrige skadebeskrivelse viser at sikrede hadde vært klar over forholdet. Nemnda konkluderer dermed at sikrede ikke har brutt opplysningsplikten, og selskapet kan ikke kreve regress.

I AKN 1864 går nemnda lenger i å antyde hva som ligger i skyldkravet ”mer enn bare lite å legge til last”. Nemnda henviser til forarbeidene.” Ifølge NOU-1983-56 s. 87 og s. 77 medfører skyldgraden « ikke bare lite å laste » at « uaktsomheten ikke må være helt ubetydelig før det kan bli spørsmål om nedsettelse av ansvaret » og at « en liten uoppmerksomhet eller forglemmelse » ikke er nok til at skyldkravet er tilfredsstillt”. Det var på det rene at selger hadde fylt ut egenerklæringen feilaktig, da feilene ble avdekket i en tilstandsrapport tre år tidligere. Selger hevdet at informasjon om manglene ble gitt til kjøper på visning. Nemnda mener ”En slik muntlig informasjon om mangler kan imidlertid ikke unnskyldes at han gir gale opplysninger i egenerklæringen”. Det forhold at selger var klar over feilene, var etter nemndas mening, tilstrekkelig til at selger var mer enn lite å legge til last. Nemnda slo fast at sikrede hadde gitt feilaktige opplysninger og at skyldgraden var tilstrekkelig.

#### 3.4.3.2 Regresskravets størrelse

FAL § 4-2, 3. ledd angir hvilke momenter en skal legge vekt på ved vurderingen om selskapets ansvar skal settes ned eller falle bort. Elementene i vurderingen bør være de samme for regressspørsmålet. Sikrede vil på den andre side ha en bedre beskyttelse i regresssituasjonen enn om han selv gjorde kravet gjeldende. Begrunnelsen for dette er at det

er mer inngripende å kreve regress av sikrede enn å avkorte erstatning der han selv gjør krav gjeldende.

Først skal det tas hensyn til feilens betydning for "selskapets vurdering av risikoen". Som tidligere nevnt tas det ikke utgangspunkt i egenerklæringen når det skal tegnes forsikring. Uttalelsen fra AKN 1864 viser at gale opplysninger likevel er av betydning for selskapets vurdering av risiko, selv om det er av en "annen karakter enn normalt". Feilaktige opplysninger påvirker dermed selskapets vurdering av risiko.

Videre skal det tas hensyn til "skyldgraden". I AKN 1864 uttales om skyldgraden, at de gale opplysningene fremstår som "relativt graverende". Selger hadde tilstrekkelig informasjon tilgjengelig slik at han burde svart korrekt på spørsmålene i egenerklæringen. Skyldkravet "mer enn lite å legge til last" var oppfylt. Regresskravet mot selger ble satt til 75 % av kjøpers erstatning.

Ved mindre klanderverdighet bør regresskravet følge graden av uaktsomhet. Ofte er det mindre å bebreide sikrede der han har gitt ufullstendige opplysninger enn der han bevisst har gitt feilaktige i egenerklæringen. I "Forsikringsavtaleloven med kommentarer", side 74, skrives det om dette: "Som utgangspunkt vil det ofte kunne være mer unnskyldelig å gi ufullstendige opplysninger enn å gi positivt feilaktige".

Når en kommer til det tredje momentet, "skadeforløpet", skal det legges vekt på om det foreligger årsakssammenheng mellom de uriktige opplysningene og den inntrådte skaden. Denne drøftelsen vil innebære om de unnlatte eller uriktige opplysningene kan sies å danne grunnlag for kjøperens erstatningskrav. Hvis opplysningene hadde vært gitt, ville kjøper vært avskåret fra å påberope kravet. Dette var tilfelle i AKN 1864. De mangelfulle opplysningene knyttet seg direkte til de forhold kjøper har reklamert over og nemnda la til grunn at det forelå årsakssammenheng.

Det fjerde momentet en skal ta hensyn til er "forholdene ellers". Dette innebærer at en kan ta hensyn til forhold som ikke faller inn under de andre momentene. Ved denne vurderingen kan forholdene i FAL § 4-12 trekkes inn. Bestemmelsen angir hvilke virkning en avkortning kan ha på sikrede eller for personer som er økonomisk avhengig av sikrede. Der det kreves regress, er vinklingen om sikredes regresskrav skal settes lavere på bakgrunn av bestemmelsen i FAL § 4-12. Hovedsakelig gjelder bestemmelsen forhold som er beskrevet i dekningsloven, om forsikring av bolig, innbo og andre personlige

gjenstander, men kan tas med i vurderingen da momentet ”forholdene ellers” anses som en samlepost for reelle hensyn.<sup>99</sup>

### 3.4.3.3 Identifikasjon

Det forekommer i enkelte tilfeller at andre enn selger av eiendommen fyller ut egenerklæringskjemaet eller gir opplysninger om eiendommen. Det kan tenkes at selger er gammel og senil, eller tilfeller der selger er i utlandet og lar en annen slektning bistå salget. Spørsmålet er da, om og i hvilken utstrekning selskapet kan kreve regress overfor sikrede ved brudd på opplysningsplikten, der en annen enn sikrede har gitt gale opplysninger. I forhold til kjøper vil dette ikke ha noen betydning, da han allerede har fått utbetaling. Spørsmålet om identifikasjon i dette tilfellet reguleres ikke av forsikringsavtaleloven. En må da søke svar i alminnelige forsikringsrettslige prinsipper som innebærer de ulovfestede regler om fullmakt.

I utgangspunktet kan sikrede selv bestemme hvem han gir fullmakt til å ordne salget. Det ville bli for enkelt om sikrede kunne fraskrive seg ansvar ved å gi en annen person i oppdraget med å selge eiendommen.

Hovedregelen er at sikrede er ansvarlig for opplysninger gitt av andre. Der selger gir andre i oppdrag å gi informasjon om eiendommen, svarer han fullt ut for at disse er riktige.

Selskapet kan etter dette kreve regress av sikrede dersom hjelperne hans bryter opplysningsplikten.

## 3.5 Kan selskapet kreve regress ved overtredelse av andre plikter?

De foregående deler av oppgaven omhandler selskapets rett til regress der sikrede har brutt pliktene han er pålagt forut for avtaleinngåelse. Det neste spørsmål som reiser seg, er om selskapet kan kreve regress av sikrede for forhold som skjer *etter* at forsikringstilfellet er inntruffet. Kjøper er i disse tilfellene vernet av FAL § 7-6, da selskapet ikke kan påberope forhold som er knyttet til forhold etter forsikringstilfellet inntraff.

---

<sup>99</sup> Se lov 8. juni 1984 nr. 59 § 2-3 1. ledd bokstav a og b



### 3.5.1 Regress på grunn av forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet

Bestemmelsen i FAL § 4-9, om forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet, anvendes i de tilfeller sikrede selv krever erstatning av forsikringsselskapet. I regressomgangen er spørsmålet videre om selskapet kan påberope bestemmelsen overfor selger for å få beløpet tilbake.

I det følgende vil det først bli redegjort for det generelle innholdet i bestemmelsen, for deretter hvordan den forholder seg til eierskifteforsikringen.

### 3.5.2 Generelt om bestemmelsen

#### 3.5.2.1 Skyldkravet

Etter FAL § 4-9 er selskapet uten ansvar der sikrede forsettlig har fremkalt forsikringstilfellet. Vilkåret er, etter bestemmelsens første ledd, at sikrede har utvist svik. I drøftelsen ovenfor fremgår hva juridisk teori har uttalt om begrepet svik.<sup>100</sup> I forhold til forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet skriver forarbeidene: ”Er skaden fremkalt i svikaktig hensikt, altså med sikte på å oppnå erstatning fra selskapet, virker regelen absolutt”. Videre forklares hva som menes med begrepet forsettlig. ”At forsikringstilfellet er fremkalt forsettlig, betyr at sikrede ved utførelsen av handlingen visste eller med stor grad av sikkerhet måtte regne med at skaden skulle inntreffe. Har han ellers bevisst tatt risikoen for at dette skulle skje, eller han burde være klar over det, er det eventuelt reglene om grov uaktsomhet som kommer til anvendelse”.<sup>101</sup>

Etter bestemmelsens andre ledd, skal grovt uaktsomme forhold dekkes i ansvarsforsikring. I Rt.1989 s.1318 uttalte Høyesterett hva som ligger i begrepet ”grov uaktsomhet”. Det er et ”markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte. Det må dreie seg om en opptreden som er sterkt klanderverdig, hvor vedkommende altså er vesenlig mer å klandre enn hvor det er tale om alminnelig uaktsomhet”.

---

<sup>100</sup> Se drøftelsen i punkt 3.4.3.1

<sup>101</sup> Se NOU 1987:24 s. 100

Det betyr at selskapet i alle tilfelle ikke kan kreve regress av sikrede på grunn av forhold som er fremkalt ved en grov uaktsom hendelse.<sup>102</sup> Forarbeidene tar også opp hensynet til skadelidte som begrunnelse for at selskapet svarer for skader voldt ved grov uaktsomhet.<sup>103</sup>

I tredje ledd avskjæres bruk av bestemmelsen hvis uaktsomheten ikke er grov. Her er sikrede beskyttet mot reaksjoner fra selskapet. Dette må gjelde både der sikrede selv krever erstatning og i de tilfeller selskapet krever regress. Denne bestemmelsen gjelder både ansvarsforsikring og tingsskadeforsikring. Siden ansvarsforsikringen dekker grovt uaktsomme hendelser kan en også trekke denne slutning for uaktsomhet som ikke er grov, ut fra prinsippet ”fra det mer til det mindre”.

På den andre siden er det adgang for selskapet til å sette unntak fra bestemmelsen. Selskapet har full mulighet til å oppstille ansvarsbegrensinger som innebærer en særlig handleplikt. Forarbeidene skriver om dette: ”Ved overtredelse av sikkerhetsforskrifter er det tilstrekkelig med simpel uaktsomhet for at selskapet kan reagere (i forbrukerforsikring er det dog foreslått en skjerpelse av kravet her, jfr. utkastets § 4-8, annet ledd), og ved endring av faren vil det være tilstrekkelig at sikrede kjente eller burde ha kjent til endringen”.<sup>104</sup>

### 3.5.2.2 Bestemmelsen i forhold til eierskifteforsikring

Bestemmelsen om forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet, gjelder der sikrede svikaktig fremkaller forsikringstilfellet for å få erstatning. I eierskifteforsikring har ikke sikrede krav på erstatning. Det er sikredes *ansvar* som dekkes av forsikringen, og det kan på ingen måte sammenliknes.

Det kan da stilles spørsmål om bestemmelsen i det hele tatt kan anvendes for å kreve regress av sikrede. Ved å gi mangelfulle opplysninger i egenerklæringen kan selger få en høyere kjøpesum for eiendommen, men han får ingen erstatning etter forsikringsavtalen. Problemet som reiser seg er at det vanskelig kan lages et eksempel der sikrede fremkaller forsikringstilfellet forsettlig i eierskifteforsikring. Det nærmeste en kan komme, er tilfellet

---

<sup>102</sup> Se Selmer, Knut. Forsikringsavtaleloven med forarbeider, 1990

<sup>103</sup> Se NOU 1987:24 s. 88

<sup>104</sup> Se NOU 1987:24 s. 101

der sikrede bevisst gir uriktige opplysninger. Dette vil, på den andre side, falle inn under opplysningsplikten i FAL § 4-1, jf. § 4-2.

Det er videre slik at dersom FAL § 4-9 kunne påberopes overfor selger, ville det uansett være vanskelig for selskapet å bevise at fremkallelsen var forsettlig. Beviskravet for at sikrede har fremkalt forsikringstilfellet, ligger hos selskapet. Siden det er snakk om forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet ved svik, vil beviskravet være strengt. Selskapet må for det første sannsynliggjøre at sikrede bevisst har gitt feilaktige opplysninger og deretter bevise at sikrede har gjort det for å få en fordel. Det stilles ikke like strenge krav til bevis som i straffesaker, men listen legges høyt. For å vise hvor strengt beviskravet er, henvises det til Rt.1985 s. 211. Dommen omhandler erstatning for brannskade i henhold til en forsikringsavtale, men tolkningen vil være det samme i ansvarsforsikring: ” På grunnlag av det foran anførte, har retten kommet til at det foreligger tilstrekkelig bevis for at A har satt fyr på - - -gata -. I denne forbindelse skal bemerkes at retten er enig med prosessfullmektigen i at det må kreves et meget sterkt bevis for å komme til et slikt resultat, selv om man ikke fullt ut kan kreve samme styrke til beviset som i en straffesak. Ingen av de omstendigheter som er nevnt foran, kan - etter rettens mening - anses tilstrekkelig som bevis for at A har satt fyr på huset, men sett i sammenheng finner retten at det foreligger bevis for at han har gjort det, selv om man stiller strenge krav til bevisets styrke”.

Siden det er kjøper som får erstatning, kan det oppstå spørsmål om bestemmelsen kan påberopes overfor *kjøper*. Fremstillingen i denne del av oppgaven omfatter ikke forholdet kjøper - selskapet, men en illustrasjon av tilfellet er likevel på sin plass: Kjøper ønsker nytt bad og vet at selger har tegnet eierskifteforsikring. I håp om å få erstatning fra selskapet tetter han slukt i gulvet slik at det blir lekkasje ned i underetasjen. Deretter hevder han det er en skjult mangel og krever skaden dekket av selskapet. Bli erstatning utbetalt, har han forsettlig fremkaldt forsikringstilfellet.

På den andre siden kan bestemmelsen vanskelig tilpasses kjøpers situasjon. FAL § 4-9 regulerer forholdet der *sikrede* forsettlig fremkaller forsikringstilfellet. I ansvarsforsikring

er sikrede den hvis erstatningsansvar er dekket, jf. FAL § 1-2 litra c. Med andre ord, retter ikke bestemmelsen seg til kjøper.

Konklusjonen blir etter dette at bestemmelsen ikke kan anvendes overfor sikrede i eierskifteforsikring, da han ikke kan fremkalle forsikringstilfellet forsettlig. Selskapet er avskåret fra å kreve regress som følge av brudd på bestemmelsen i FAL § 4-9.

### 3.5.3 Redningsplikten

FAL § 4-10 regulerer sikredes redningsplikt. Siden det er regressspørsmålet som diskuteres, minnes det om at bestemmelsen i utgangspunktet regulerer forholdet der sikrede selv krever erstatning, og at han fremdeles er vernet av beskyttelsesreglene.

I det følgende blir spørsmålet om sikrede har opptrådt på en slik måte at selskapet får adgang til å kreve deler av erstatningen tilbake.

Første ledd i FAL § 4-10, pålegger sikrede en aktiv plikt til å avverge eller begrense tap hvis et forsikringstilfelle truer med å inntreffe eller er inntruffet. I eierskifteforsikring vil alternativet ”er et forsikringstilfelle inntruffet” være det relevante. Selger skal gjøre det som med ”rimelighet” kan ventes av ham for å begrense tapet. Tapet som kan oppstå er der sikrede for eksempel ikke opplyser om forhold som er relevant for selskapets bedømmelse av ansvar overfor kjøper. Dersom sikrede holder tilbake opplysninger som påvirker kjøpers erstatningsutmåling, vil dette medføre en økning i risikoen for utbetaling. Ved vurderingen skal det tas hensyn til hvilke følger en unnlatt handling vil innebære, og om det er fare for ytterligere skader og omkostninger. Redningshandlingen består da i å gi opplysninger som kan begrense tapet.

Andre ledd pålegger sikrede en handleplikt for å ivareta et eventuelt regresskrav mot en tredjemann. Etter forsikringsvilkårene overtar selskapet sikredes krav mot tredjemann.<sup>105</sup> Dette kan være aktuelt der det er utført arbeid på eiendommen i sikredes eiertid, og den absolutte reklamasjonsfrist ikke er gått ut overfor håndverkerne. Sikrede skal ivareta selskapets interesser slik at kravet mot dem ikke går tapt. Det må være tilstrekkelig at sikrede gir håndverkerne en nøytral reklamasjon slik at fristen avbrytes. Selskapet overtar

---

<sup>105</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 6.2 og ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 7.2

sikredes krav mot håndverkerne og kan deretter kreve regress av dem som følge av utbetalingen til kjøper

Dersom selskapet kan kreve regress av sikrede for overtredelse av bestemmelsen, kreves i tillegg at sikredes forsømmelse har ført til skade eller tap, jf. fjerde ledd. Dette er de negative konsekvensene ved at redningstiltak ikke iverksettes. ”Skade eller tap” kan være at selskapet får et større tap enn om redningsplikten var overholdt. Ved tilbakeholdte opplysninger om forhold som avskjærer kjøpers krav, vil tapet bli større enn om opplysningene var blitt gitt. Er størrelsen på tapet det samme, kan ikke selskapet holde sikrede ansvarlig etter bestemmelsen. Da har ikke sikredes forsømmelse påvirket omfanget av tapet.

Det er bare sikredes forsettlige eller grovt uaktsomme forsømmelse som medfører reaksjoner fra selskapet. Dette reguleres i bestemmelsens siste ledd. Hva som ligger i begrepene forsettlig eller grovt uaktsomt fremgår av drøftelsen ovenfor.<sup>106</sup> Kravet til forsettlig eller grovt uaktsom forsømmelse kan være at sikrede unnlater å svare på selskapets spørsmål for å kartlegge forsikringstilfellet. Der kjøpers reklamasjon blir rettet direkte til forsikringsselskapet, er det fast praksis at selger må uttale seg om forholdet. Unnlates dette på grunn av forhold som ikke er unnskyldelig, vil skyldkravet være oppfylt.

Ved vurderingen av bestemmelsens første og annet ledd, skal det også legges vekt på skyldgraden, skadeforløp og forholdene ellers. Disse momentene vil være avgjørende for om selskapet kan kreve regress for hele beløpet eller for deler av det. Der sikrede har opptrådt forsettlig vil regressbeløpet kunne settes høyere enn der sikrede er grov uaktsom. Der han ikke er noe å bebreide, er det heller ikke snakk om regress.

Momentet ”skadeforløpet” innebærer at det må være årsakssammenheng mellom tapet og forsømmelsen. I eierskifteforsikring er kravet til årsakssammenheng oppfylt dersom sikrede for eksempel ikke opplyser selskapet at kjøper var klar over feil og mangler før

---

<sup>106</sup> Se drøftelsen av skyldkravet under reaksjoner ved brudd på opplysningsplikten og forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet

overtagelsen, og dette resulterer i utbetalig. Hadde sikrede opplyst om dette, ville ikke kjøper fått noe erstatning i det hele tatt.

Når det gjelder ”forholdene ellers” kan alle andre relevante hensyn som ikke er nevnt i bestemmelsen trekkes inn. Dette kan være hensynet til sikredes økonomiske forhold. Der det er på det rene at sikredes økonomi er svak, skal dette vektlegges. Kravet bør da ikke settes høyere enn at sikrede makter å betale regresskravet.

Det kan etter dette konkluderes med at selskapet etter en skjønnsmessig vurdering kan kreve delvis regress av sikrede ved brudd på redningsplikten etter FAL § 4-10, 1.ledd.

#### 3.5.4 Meldeplikt

I FAL § 4-10, 3. ledd pålegges sikrede en meldeplikt. Som tidligere beskrevet kan sikrede miste sin dekning etter ansvarsforsikringen, dersom han ikke melder kravet uten ”ugrunnet opphold”.<sup>107</sup>

Forarbeidene har ingen klare rammer for denne fristen, men en kan anta at hensynet til den andre part, selskapet, tilsier at sikrede må melde fra når han blir klar over forholdet. Dette kan begrunnes i at selskapets hovedplikt er å utbetale erstatning etter en forsikringsavtale, og vil derfor være avhengig av å kartlegge sitt ansvar så snart som mulig.<sup>108</sup> Dette bygger også på alminnelige avtalerettslige lojalitetsprinsipper.

FSN har tatt stilling til spørsmålet om meldefristen i flere saker. Et eksempel som belyser tidspunktet er FSN 2647. Saken gjelder ikke ansvarsforsikring, men egner seg godt som eksempel på hvordan FSN har tolket uttrykket ”uten ugrunnet opphold”. Her var forholdet at sikrede hadde oppdaget et tyveri sent en kveld. Dagen etter reiste hun til Tyrkia i en måned. Hun meldte ikke i fra til selskapet før hun kom hjem. Om dette skriver nemnda: ”*Forsikringsskadenemnda* bemerker først at den ikke finner at det kan rettes spesielle bebreidelser mot sikrede at hun ikke meldte fra om tyveriet før etter at hun kom hjem fra behandlingsreisen til Tyrkia, omstendighetene tatt i betraktning. Nemnda vil på den annen

---

<sup>107</sup> Se drøftelsen i punkt 2.3.11.4 under ”Selgers hovedplikter i eierskifteforsikring”

<sup>108</sup> Se Bull, Hans Jacob. Innføring i forsikringsrett, 2003. s. 285

side ikke utelukke at selskapet kunne ha påberopt seg at sikrede har misligholdt hjelpeplikten etter FAL §4-10”.<sup>109</sup>

Ut fra dette kan en se at nemnda åpner for en tolkning som innebærer at en måned ikke tilfredsstiller kravet ”uten ugrunnet opphold”. Jo lenger tid det tar før sikrede melder sitt krav, desto mer forsømmelig er det.

Skyldkravet i bestemmelsens fjerde ledd, gjelder tilsvarende som for første og annet ledd.<sup>110</sup> Skyldkravet er oppfylt dersom sikrede for eksempel er klar over at kjøper har reklamert over en feil, men unnlater å melde fra til selskapet i håp om at kjøper ikke vil gå videre med saken. Ett annet eksempel er der selger mener det ikke foreligger mangler som gir rett til erstatning og av den grunn ikke melder fra til selskapet.

Når det gjelder kravet til årsakssammenheng, vil det være oppfylt hvis sikrede ikke melder fra uten ugrunnet opphold og det resulterer i at selskapet ikke får ivaretatt sitt krav etter bestemmelsens andre ledd.

Ved brudd på meldeplikten skal momentene i fjerde ledd trekkes inn. Vurderingen vil danne utgangspunktet for om hel eller delvis regress kan kreves. Hensynene en skal ta i betraktning vil være de samme som for redningsplikten. Regresskravet kan settes høyere der sikrede har opptrådt forsettlig. Grovt uaktsomme forhold bør ikke gi grunnlag for regress av hele beløpet. Kravet til årsakssammenheng må være oppfylt. Der sikrede ikke melder fra til selskapet om at kjøper har reklamert over forhold ved eiendommen og dette resulterer i utbetaling for selskapet, er kravet til årsakssammenheng oppfylt. Det skal videre legges vekt på andre forhold som kan trekke i skjerpene eller formildende retning.

Det foreligger etter dette adgang til å kreve delvis regress av sikrede dersom han ikke melder fra til selskapet uten ugrunnet opphold.

---

<sup>109</sup> Sikrede fikk imidlertid medhold i saken, da selskapet ikke overholdt varslingsplikten i fal § 4-14

<sup>110</sup> Se drøftelsen i punkt 3.5.3 ”Redningsplikt”

### 3.5.5 Absolutt frist for å gi melding om forsikringstilfellet

Bestemmelsen i FAL § 8-5 inneholder en absolutt meldefrist for sikrede. Regelen begrunnes i forarbeidene med at selskapet skal kunne fremtvinge rimelig hurtig oppgjør når kravet først er kjent for sikrede.<sup>111</sup>

Hovedregelen er at krav som ikke er meldt innen ett år, ikke gir grunnlag for erstatning til sikrede, jf. FAL § 8-5, 1.ledd. Situasjonen vedrørende regress vil være der kjøper reklamerer til selger, og selger ikke melder kravet til selskapet innen et år. En forutsetning for dette er at selger har kunnskap om reklamasjonen, da fristen regnes fra det tidspunkt da sikrede "fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet". I forarbeidene uttales det om dette: "Fristen starter å løpe når sikrede har fått kunnskap om de *faktiske* omstendigheter som begrunner kravet".<sup>112</sup> Kravet til kunnskap innebærer positiv kunnskap. Dette vil være oppfylt dersom selger mottar reklamasjon fra kjøper. I en artikkel om meldefrist skriver Trine-Lise Wilhelmsen: "Foreligger positiv kunnskap om de forhold som begrunner kravet, er på den annen side meldefristen absolutt, og inneholder ingen benådningsregel hvis unnlatt melding skyldes spesielt unnskyldelige omstendigheter".<sup>113</sup> På bakgrunn av det ovennevnte vil det være adgang til å kreve regress av sikrede. Dette fremgår også av forsikringsvilkårene der det henvises til bestemmelsen.<sup>114</sup>

På den annen side regulerer ikke bestemmelsen hvor stort regresskravet skal settes. Dette har antageligvis sammenheng med at regelen vanligvis anvendes i andre tilfeller enn forholdet her. Der sikrede selv krever erstatning og han har misligholdt den absolutte meldeplikten, fremgår det av lovens ordlyd at sikrede mister retten til erstatning. I forhold til selskapets regressmulighet, er spørsmålet om dette innebærer at selskapet kan kreve regress av hele beløpet. Siden sikrede har et utstrakt vern etter beskyttelsesreglene, ville det virke urimelig om selskapet satte regresskravet lik størrelsen på kjøpers erstatning. Regress er en inngripende handling mot sikrede, og han bør ha en viss beskyttelse tross i

---

<sup>111</sup> Se NOU 1987:24 s. 176

<sup>112</sup> Se NOU 1987:24 s. 176

<sup>113</sup> Se Wilhelmsen, Trine-Lise. Forsikringsavtalelovens regler om meldefrist og foreldelse, Publisert i Norsk forsikringsjuridisk forenings publikasjoner; nr 75

<sup>114</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punk 6.1 og ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 7.1



den strenge ordlyden. Der kravet er vært meldt i tide, har selskapet i alle tilfelle en plikt til å utbetale til kjøper. Selskapets utgifter er de samme uavhengig om kravet ble meldt innen fristen eller etter. En kan derfor trekke den slutning at det kan kreves regress, men at regresskravet ikke kan påberopes i sin fulle bredde.

### 3.5.6 Opplysningsplikt ved skadeoppgjøret

Etter FAL § 8-1, 1. ledd plikter sikrede å gi opplysninger til selskapet slik at det kan ”beregne sitt ansvar og utbetale erstatning” ved skadeoppgjøret.

Opplysningsplikten er begrenset til informasjon som er ”tilgjengelig” for sikrede. Hvor mye en kan kreve av sikrede i disse tilfeller er uklart, men det er utvilsomt at opplysninger han selv er i besittelse av, kan kreves fremlagt. Plikten kan også tenkes å gå så langt at han innhenter opplysninger andre har.

Der det er like naturlig at selskapet innhenter dokumenter, er det på det rene at sikrede ikke plikter å innhente disse.<sup>115</sup> Et eksempel som understreker dette, er der selskapet krever takst av skaden. Det er her like naturlig at selskapet ber om taksten fra kjøper, enn om selger skulle gjøre det.

I FSN 3023 tar nemnda stilling til tolkningen av FAL § 8-1. Uttalelsen er knyttet til en tingsskadeforsikring, men vil også gjøre seg gjeldende i ansvarsforsikring.

”**Forsikringsskadenemnda** vil bemerke at et erstatningsoppgjør etter en meldt skade i utpreget grad vil være basert på et samarbeids- og tillitsforhold mellom sikrede og selskapet... Sikredes plikt til å medvirke til dette følger som utgangspunkt av FAL §8-1. Sikrede har plikt til å gi de opplysninger som selskapet trenger for skadeoppgjøret”.

En kan derfor trekke den slutning at sikrede har en generell plikt til å gi opplysninger ved skadeoppgjøret.

Annet ledd i bestemmelsen regulerer forholdet der sikrede gir feilaktige opplysninger for å få en erstatning han ellers ikke har krav på.

---

<sup>115</sup> Se Brynhildsen, Lid og Nygård. Forsikringsavtaleloven med kommentarer, 2001. s. 187

Etter lovens ordlyd kan det se ut som bestemmelsen bare kan anvendes det sikrede selv har krav på erstatning, jf. uttrykket ”sikrede får utbetalt en erstatning”.

I ansvarsforsikring har ikke sikrede krav på erstatning. Erstatningen skal utbetales til en tredjemann. En kan ikke lese bestemmelsen så snevert at den avskjærer anvendelse i ansvarsforsikring. Hvis bestemmelsen kan leses på denne måten vil det resultere i at den ikke kan anvendes i ansvarsforsikringer overhodet. Dette kan ikke ha vært lovgivers mening.

Selskapet har adgang til å reagere der sikrede bevisst gir uriktige eller ufullstendige opplysninger som han vet, eller må forstå fører til en utbetaling. Dette følger også av alminnelige rettsregler at selskapet kan gjøre regress gjeldende mot den som gjør seg skyldig i forhold som går utover selskapets ansvar etter forsikringsavtalen.<sup>116</sup> Retten til regress for brudd på FAL § 8-1 følger også av vilkårene.<sup>117</sup>

I eierskifteforsikring vil forholdet være at sikrede gir uriktige opplysninger ved skadeoppjøret som resulterer i at kjøper får en erstatning han ellers ikke ville hatt. Der sikrede for eksempel unnlater å opplyse selskapet at kjøper allerede på overtagelsestidspunktet var klar over mangelen, vil det være brudd på bestemmelsen. Dersom denne opplysning hadde vært gitt selskapet, ville selskapet avslått kjøpers krav.

Der det er konstatert brudd på bestemmelsen vil spørsmålet være hvor stort regresskravet kan settes.

Ved vurdering skal det tas utgangspunkt i momentene i FAL § 8-1, 2. ledd 2. setning. For det første skal det tas hensyn til om sikredes forhold bare er lite klanderverdig. Jo mindre det er å klandre sikrede for de feilaktige opplysningene, desto mindre bør regresskravet settes.

---

<sup>116</sup> NOU 1987:24 s. 151-152

<sup>117</sup> Se Protectors vilkår (av 1. juli 2005) punkt 6.1 og ACEs vilkår (av 1. januar 2004) punkt 7.1

Det skal også tas i betraktning om de gale opplysningene bare angår en liten del av kravet. Er dette tilfelle bør ikke selskapets krav settes særlig høyt. Begrunnelsen følger også av sikredes utvidede vern ved regress.<sup>118</sup>

Til slutt skal det ved bedømmelsen legges vekt på om det foreligger særlige grunner. Slike særlige grunner kan være sikredes økonomi. Er det på det rene at sikrede har få midler til betaling, bør selskapet ta hensyn til dette.

Kommer selskapet til at de vil påberope brudd på bestemmelsen, må de i tillegg varsle sikrede om dette, jf. FAL § 4-14. Følgen av unnlatt varsling, er at selskapet ikke kan påberope forholdet.

Konklusjonene er at selskapet, etter en skjønnsmessig vurdering, kan kreve regress av sikrede ved brudd på FAL § 8-1.

---

<sup>118</sup> Se drøftelsen i punkt 3.4.3.2 første avsnitt

## 4 Litteraturliste

### Lover:

Avhendingsloven, lov av 3. mars 192 nr.93

Dekningsloven, lov av 8. juni 1984 nr. 59

Forsikringsavtaleloven, lov av 16. juni 1989 nr.69

Forsikringsloven, lov av 10. juni 2005 nr. 44

### Lovforarbeider:

Ot.prp.nr.80(1986-1987) Om A kjøpslov...

Ot.prp.nr.49(1988-1989) Om lov om forsikringsavtaler m.m

Ot.prp.nr.66(1990-1991) Om lov om avhending av fast eiendom(avhendingslova).

NOU 1983:56 Lov om avtaler om personforsikring (personforsikringsloven)

NOU 1987:24 Lov om avtaler om skadeforsikring

### Domsregister:

Rt.1978 s. 170

Rt.1978 s. 321

Rt.1985 s. 211

Rt.1987 s. 1358

Rt.1989 s.1318

Rt.1993 s.1018

Rt.1993 s. 1482

Rt.1999 s. 408

Rt.2000 s. 59

Rt.2002 s. 696

Rt.2002 s.1425

Rt.2003 s. 612

RG1993 s.1172

LB-2001-2270

LB-2004-4760

Nemndsavgjørelser:

AKN 1722

AKN 1864

AKN 2016

FSN 2647

FSN 3023

FSN 4055

FSN 4172

FSN 4474

FSN 5224

Forsikringsvilkår:

ACE European Group LTD: Vilkår av 1.januar 2004

Protector Forsikring ASA: Vilkår av 1. januar 2005

Protector Forsikring ASA: Vilkår av 1.juli 2005

Vilkår for ansvarsforsikring, ANS 1-6 av 15.03.99

Bøker:

Arntzen, Andreas. *Ansvarsforsikring*. Alf Jacobsens Boktrykkeri AS, 3950 Breivik. 2000

Berksåker, Trygve. *Kjøp av fast eiendom: med kommentarer til avhendingsloven/ av Trygve Bergsåker*. 4. utgave. Oslo: T. Bergsåker i samarbeid med Norges eiendomsmeglerforbund, 2003.

Brynhildsen, Lie og Nygård. *Forsikringsavtaleloven med kommentarer*. 1. utgave. Gyldendal Akademiske, 2001.

Bull, Hans Jacob. *Hyldeskraft til Jørgen Nørgaard. Sikredes stilling under et nytt ansvarsforsikringsregime*. s. 637-652. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2003

Bull, Hans Jacob. *Innføring i forsikringsrett*, 9. utgave. Hustrykkeriet Jur. fak. Universitetet i Oslo, 2003.

Holm-Larsen, Jytte og Dahl Jacobsen, Lene. *Ejerskifteforsikringer i praksis*. København: Nyt juridisk forlag, 2004

Nygaard, Nils. *Skade og ansvar*. 5. utgave. Universitetsforlaget. Bergen, 2000.

Rosèn, Karl og Torsteinsen, Dag. *EIENDOMSMEGLING – rettslige spørsmål*. 1. utgave. Gyldendal Norske Forlag AS. 2005, Oslo.

Selmer, Knut. *Forsikringsavtaleloven med forarbeider*. Engers Boktrykkeri A/S, Otta, 1990

Smith, Carsten. *Garantikrav og garantistvern, Garantirett 3*. 2. utgave. Universitetsforlaget. Oslo, 1981

Artikler:

Wilhelmsen, Trine-Lise. *Forsikringsselskapenes kontraheringsplikt*, 1995.

Norsk forsikringsjuridisk forenings publikasjoner; 69

Wilhelmsen, Trine-Lise. *Forsikringsavtalelovens regler om meldefrist og foreldelse*, 1998.

Norsk forsikringsjuridisk forenings publikasjoner; 75

Avhandlinger:

Magler og Smidt. Diplomoppgave ved Handelshøyskolen BI, Oslo 2004

Elektroniske dokumenter:

Protector Forsikring ASAs hjemmeside (2005): ”Spørsmål og svar”.

Tilgang: [www.protectorforsikring.no](http://www.protectorforsikring.no) (10.11.2005)

Anticimex Forsikrings hjemmeside (2005): ”Anticimex boligskifteforsikring”.

Tilgang: [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no) (10.11.2005)

## **5 Vedlegg**

ACE European Group LTD: Vilkår av 1. januar 2004

Protector Forsikring ASA: Vilkår av 1. juli 2005

Egenerklæringskjema fra Protector forsikring ASA



Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver ACE Insurance S.A. - N.V.

## **1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR**

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet.
- 1.2 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand.

## **2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER**

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt kjøper overtar bruken av eiendommen, og gjelder deretter ut den periode hvor kjøper kan reklamere etter den til enhver tid gjeldende lovgivning (maksimalt 5 år). Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før kjøpers overtakelse.

## **3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR**

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) ansvar etter kjøpekontrakten sammenholdt med avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 93 (avhl.) for krav om prisavslag, hevning og erstatning dersom kravet fremsettes mot sikrede eller Selskapet i forsikringstiden, jf. pkt. 2. Selskapets ansvar er oppad begrenset til forsikringssummen, jf. pkt. 5.1.
- 3.2 Forsikringen omfatter kun skader konstatert i forsikringstiden.

## **4 SIKKERHETSFORSKRIFTER**

### **Som sikkerhetsforskrift gjelder:**

- 4.1 Selger plikter å utfylle egenerklæringsskjema til bruk i salgsoppgave for eiendommen, korrekt og fullstendig.

### **Følger av overtredelse av sikkerhetsforskrifter:**

- 4.2 Selger plikter å overholde sikkerhetsforskriften nevnt under pkt. 4.1. Fører brudd på sikkerhetsforskriften til ansvar for Selskapet og selger er mer enn lite å legge til last for ikke å overholde sikkerhetsforskriften eller påse at den ble overholdt, kan erstatningen reduseres eller falle bort, jf. forsikringsavtaleloven (FAL) § 4-8.
- 4.3 Selv om Selskapet har rett til å redusere erstatningen etter bestemmelser i FAL kap. 4, kan Selskapet betale uavkortet erstatning til kjøper, jf. dog pkt. 7.1 nedenfor.

## **5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL**

- 5.1 Selskapets erstatningsansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog maksimum kr. 2.000.000 for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også i et eventuelt hevingsoppgjør.

Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter sikrede har krav på, jf. FAL § 8-4.

- 5.2 Alle skader som inngår i kjøpers krav mot sikrede, regnes som ett forsikringstilfelle.

- 5.3 Er erstatningsbeløpet kr. 5.000,- eller mindre, utbetales ingen erstatning. Ved erstatningsbeløp på mer enn kr. 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

## **6 BEHANDLING AV ERSTATNINGSKRAV**

- 6.1 Reises erstatningskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

- 6.2 Selskapet blir fri for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen 12 måneder regnet fra den dato han blir kjent med krav mot ham som etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede ikke innrømme noen erstatningsplikt eller forhandle om erstatningskrav.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvar omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av erstatningsspørsmålet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til advokatbistand for selger.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger
  - forhandle med kravstiller
  - prosedere saken for domstolene
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å betale enhver erstatning direkte til skadelidte (kjøper).

## **7 REGRESS**

- 7.1 Dersom Selskapet betaler uavkortet erstatning til kjøper etter pkt. 4.3 ovenfor, forbeholder det seg rett til regress overfor sikrede. Det samme gjelder for innsigelser overfor sikrede knyttet til forhold etter at forsikringstilfellet er intrådt, som Selskapet ikke kan gjøre gjeldende mot kjøper, jf. FAL § 7-6.
- 7.2 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved utbetaling av erstatningen i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

## **8 ANDRE BESTEMMELSER**

- 8.1 **Lovvalg**  
Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr.111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 **Verneting**  
Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 **Registrering og behandling av personopplysninger**  
ACE behandler personopplysninger i henhold til lov av 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger ("personopplysningsloven") og tilhørende forskrifter. De personopplysninger som oppgis av ACE, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av ACE for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.
- 8.3 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14. april 2000 nr. 13 § 18 rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv ACE behandler, og hvilke sikkerhetstiltak ACE har iverksatt, og man kan når som helst kontakte ACE for retting av mangelfulle opplysninger, jfr. Personopplysningslovens § 27.

Behandlingsansvarlig

for opplysningene er ACE Insurance S.A-N.V. med adresse Stortorvet 3, 0155 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

<b>9</b>	<b>BISTAND I KLAGESAKER</b>
----------	-----------------------------

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Forsikringsklagenemnda og Avkortningsnemnda.

I første omgang kan De ta kontakt med :

**FORSIKRINGSKLAGEKONTORET, Bygdøy Allé 19, 0262 OSLO**

Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemndene og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Kontorets virksomhet omfatter alle forsikringsbransjer – også forsikringer som gjelder næringsvirksomhet. Råd hos kontoret er gratis. Utgiftene betales av Staten ved Forbrukerrådet og forsikringsbransjen. Fordi Forsikringsklagekontorets virksomhet delvis er basert på offentlige bevilgninger, vil kontorets kapasitet til enhver tid være avhengig av bevilgningenes omfang.

# VILKÅR – EIERSKIFTEFORSIKRING

I.h.t lov om avhending av fast eiendom.



Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA.

<b>1</b>	<b>HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR</b>
1.1	Forsikringen gjelder for selger av den boligegendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet.
1.2	Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand.
<b>2</b>	<b>NÅR FORSIKRINGEN GJELDER</b>
2.1	Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt kjøper overtar risikoen for eiendommen jf. avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 93 ("avhendingsloven") og løper deretter ut den periode kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år. Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før risikoen for eiendommen har gått over på kjøper.
<b>3</b>	<b>HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR</b>
3.1	Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
3.2	Selskapet svarer ikke for mangler ved arbeid mv som selger skal utføre/lat utføre, eller for oppgaver selger påtar seg etter at kjøpsavtale er inngått.
<b>4</b>	<b>FORSIKRINGS-SUM OG EGENANDEL</b>
4.1	Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 2.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.
4.2	Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 4.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.  Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 4.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 4.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.
4.3	Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
4.4	Er erstatningsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen utbetaling. Ved erstatningsbeløp på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
4.5	Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.
<b>5</b>	<b>BEHANDLING AV KRAV UNDER EIERSKIFTEFORSIKRINGEN</b>
5.1	Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
5.2	Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
5.3	Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (køper).

- 5.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 5.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
  - forhandle med kravstiller, og
  - prosedere saken for domstolene.
- 5.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 5.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## 6 REGRESS

- 6.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5.
- 6.2 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

## 7 ANDRE BESTEMMELSER

- 7.1 **Lovvalg**  
Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 7.2 **Verneting**  
Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 7.3 **Registrering og behandling av personopplysninger**  
Protector Forsikring ASA behandler personopplysninger i henhold til lov av 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger ("personopplysningsloven") og tilhørende forskrifter. De personopplysninger som oppgis av Protector Forsikring ASA, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Protector Forsikring ASA for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.
- 7.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14. april 2000 nr 13 § 18 rett til å rå innsyn i hvilke opplysninger om en selv Protector Forsikring ASA behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Protector Forsikring ASA har iverksatt, og man kan når som helst kontakte Protector Forsikring ASA for retting av mangelfulle opplysninger, jf Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse Drammensveien 4, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

## 8 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Forsikringskadenemnda og Avklaringsnemnda. I første omgang kan De ta kontakt med: **FORSIKRINGSKLAGEKONTORET, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo. Besøksadresse: Drammensveien 145A, 5. etg.** Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemndene og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidit kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Råd hos kontoret er gratis. Utgiftene betales av Staten ved Forbrukerrådet og forsikringsbransjen. Fordi Forsikringsklagekontorets virksomhet delvis er basert på offentlige bevilgninger, vil kontorets kapasitet til enhver tid være avhengig av bevilgningenes omfang.

## Egenerklæringskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.  
Vedlegg til Eierskifteforsikring – er del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet.

### EIENDOMSMEGLER (MÅ FYLLES UT)

Eiendomsmegler stempel:		Avdeling:	
Meglers navn:			
Meglers oppdragsnummer:			

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for salget og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn. Dersom eiendommen er et dødsbo skal boligsalgsrapport vedlegges dette skjemaet. Dette gjelder ikke leiligheter.  
Spørsmål 16-17 besvares kun av eiere/aksjonere/andelsleiligheter o.l.

### SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig <input type="checkbox"/>	Tomt <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input type="checkbox"/>	Rekkehus <input type="checkbox"/>	To/Fiermannsbolig <input type="checkbox"/>
Selverierettighet <input type="checkbox"/>	Andelsleilighet <input type="checkbox"/>	Aksjeleilighet <input type="checkbox"/>		
Gnr.:	Brnr.:	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:	Festnr.:	
Kommune:				
Adresse:				Postnr.:
Sted:				
Byggeår:	Når kjøpte du boligen?		How lenge har du bodd i boligen?	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?:				
Polise-/avtalensnr.:				
Hvis dødsbo, kryss her:	<input type="checkbox"/>	Avdødes navn:		

### SELGEREN

<b>Selger 1</b>					
Etternavn:				Fornavn:	
Tlf. Priv.	Arb.		Mobil:		Fax:
Ny adresse:			Postnr.:		Sted:
<b>Selger 2</b>					
Etternavn:				Fornavn:	
Tlf. Priv.	Arb.		Mobil:		Fax:
Ny adresse:			Postnr.:		Sted:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i filter, lekkasje, råte, eller soppkader?			
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?			
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk.			
3.	Kjenner du til problemer med trekk i ev pipe?			
4.	Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller?			
5.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?			
6.	Kjenner du til setningskader? (sprekker i mur eller lign.)?			
7.	Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?			
8.	Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?			
9.	Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?			
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?			
11.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?			
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?			
13.	Kjenner du til manglende ferdigstilt påbud/retteiser/ krav vedrørende eiendommen?			
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?			
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?			
<b>SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG:</b>		<b>NEI</b>	<b>JA</b>	<b>EVENTUELLE SPESIFIKASJONER</b>
16.	Kjenner du til om sameiet/selskapet er involvert i tvister av noe slag?			
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?			

Tilleggs kommentarer:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke nei eller delvis regress for sine utbetalinger, jf vilkår for elerskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (andelsboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (andelsboliger), og om Protector Forsikring ASA sitt elerskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema, og ved premieøkning som skjer utover 6 måneders perioden, vil gjeldende premie på kontrakt dato bli lagt til grunn.

**SETT KRYSS:**

- Jeg ønsker å tegne elerskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest "viktig informasjon til selger i forbindelse med tegning av elerskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft når kjøper overtar eiendommen.
- Jeg ønsker ikke å tegne elerskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne elerskifteforsikring.

Dato:		Sted:	
Selger (1) sign.:		Selger (2) sign.:	