

Forsikringstakers opplysningsplikt ved tegning av boligselgerforsikring

*En analyse av forsikringsavtaleloven § 4-2 andre
og tredje ledd – og brudd på denne
bestemmelsen*

Kandidatnummer: 113

Antall ord: 14 954



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

7. juni 2021

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
1 Innledning	3
1.1 Presentasjon av tema og dets aktualitet	3
1.2 Rettskildebildet og metodisk tilnærming	6
1.3 Avgrensninger og presiseringer	9
1.4 Videre fremstilling	10
2 Forsikringstakers opplysningsplikt etter forsikringsavtaleloven § 4-1	11
2.1 Innledning	11
2.2 Bakgrunnen for at forsikringstaker har en opplysningsplikt	11
2.3 En analyse av forsikringsavtaleloven § 4-1	12
3 Forsikringsselskapets adgang til å avkorte ved brudd på opplysningsplikten	16
3.1 Innledning	16
3.2 Skyldkravet i forsikringsavtaleloven § 4-2 andre ledd	16
3.2.1 Hva menes med skyldkravet mer enn «lite å legge (...) til last»?	16
3.2.2 Hvordan har underrettspraksis tolket skyldkravet?	18
4 Avkortningsvurderingen etter forsikringsavtaleloven § 4-2 tredje ledd	21
4.1 Innledning	21
4.2 Vurderingsmomentene	21
4.3 En analyse av vanlige avkortningstilfeller	25
4.3.1 Innledning	25
4.3.2 Egeninnsats og ufaglært arbeid	25
4.3.3 Mangelfull drenering	28
4.3.4 Samlet vurdering etter gjennomgangen av praksis	30
4.4 Hvordan har retts- og nemndspraksis løst problemet med at forsikringsselskapet ikke foretar en risikovurdering ved tegning?	32
4.4.1 Hypotetisk risikovurdering	32
5 Virkningene av at forsikringsselskapet har konkludert med brudd på opplysningsplikten	36
5.1 Innledning	36
5.2 Forholdet mellom avkortning og regress	37
5.3 Skal forsikringsavtaleloven § 7-6 fjerde ledd andre punktum tolkes innskrenkende slik at boligselgerforsikring faller utenfor bestemmelsens anvendelsesområde?	38

6 Avsluttende betraktninger.....	43
Litteraturliste.....	46

1 Innledning

1.1 Presentasjon av tema og dets aktualitet

Oppgaven omhandler forsikringstakers opplysningsplikt ved tegning av boligselgerforsikring¹ og selskapets nedsettelse av ansvar når opplysningsplikten er forsømt etter lov 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler (forsikringsavtaleloven) §§ 4-1 jf. 4-2 andre og tredje ledd.

Med opplysningsplikt menes «plikten til å gi riktige og fullstendige opplysninger om de omstendigheter som er av betydning når selskapet skal avgjøre om og eventuelt på hvilke vilkår de vil overta forsikringen».² Opplysningsplikten blir aktuell når selger skal utfylle egenerklæringsskjemaet som inngår som en del av salgsoppgaven. Dette fordi forsikringsselskapet pålegger selger å svare på en rekke spørsmål om boligen ut fra den kjennskapen vedkommende har til salgsobjektet. Selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet vil være av betydning for både forsikringsselskapet og kjøper. Basert på opplysningene i egenerklæringen kan kjøper ta stilling til om man ønsker å ta den økonomiske risikoen som foreligger dersom det for eksempel er usikkerhet rundt membranen på badet. Forsikringsselskapet derimot foretar ingen vurdering av de opplysningene selger oppgir. Forsikringen vil derfor bli tegnet på samme vilkår, og forsikringspremien avhenger kun av boligstørrelsen og eierform.³ Opplysningene i egenerklæringen vil med dette ikke være av interesse for selskapet ved *inngåelsen* av forsikringsavtalen, men vil kun bli benyttet ved et eventuelt etterfølgende krav for å vurdere om selger har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger. Definisjonen av opplysningsplikten, som er sitert over, vil derfor ikke gjøre seg gjeldende med full styrke ved en boligselgerforsikring ettersom selskapet ikke foretar en risikovurdering ved tegning. Til tross for dette er det lagt til grunn i underrettspraksis at §§ 4-1 jf. 4-2 likevel får anvendelse i boligselgerforsikringsaker.⁴

¹ Denne forsikringen har tradisjonelt blitt omtalt som eierskifteforsikring. I senere tid har det blitt vanlig å benytte betegnelsen boligselgerforsikring, da dette er mer treffende for forsikringens dekningsfelt.

² Bull (2008) s. 261.

³ <https://www.soderbergpartners.no/produkter-og-tjenester/eiendom/boligselgerforsikring/> (lest 06.06.2021)

⁴ LB-2017-91439.

Den nye forsikringsavtaleloven trådte i kraft i 1989, og på det tidspunktet var ikke boligselgerforsikring et produkt på markedet.⁵ Som følge av at forsikringsproduktet verken er omtalt i loven eller dens forarbeider, vil selgers opplysningsplikt i forbindelse med boligsalg gi opphav til en rekke problemstillinger som det vil bli redegjort nærmere for i oppgaven. Dekningsfeltet til forsikringen er selgers ansvar overfor kjøper dersom det foreligger en mangel etter avhendingsloven.⁶

Boligselgerforsikringen ble ansett for å være nyskapende da den kom, og det har vært vanskelig å kategorisere produktet innenfor de ulike tradisjonelle kategoriene av forsikringsdekninger ettersom den inneholder ulike dekningslementer.⁷ En boligselgerforsikring vil også skille seg fra andre ansvarsforsikringer da det på forhånd vil være klart hvem den skadelidte vil være lenge før forsikringstilfellet inntreffer. En ansvarsforsikring vil i tillegg normalt omfatte ikke-kontraktsrettslig erstatningsansvar, mens en boligselgerforsikring utelukkende vil dekke selgers ansvar i kontrakt.⁸ Den generelle konklusjonen basert på rettspraksis og juridisk teori er likevel at boligselgerforsikring må anses å være en form for ansvarsforsikring.⁹ Konsekvensen av å rubrisere forsikringen som en ansvarsforsikring er blant annet at forsikringsavtaleloven § 7-6 kommer til anvendelse. Det innebærer at kjøper regnes som «skadelidt» og kan kreve erstatning direkte fra forsikringsselskapet dersom selger har brutt opplysningsplikten.¹⁰

Ettersom forsikringen dekker selgers ansvar overfor kjøper innebærer dette at forsikringsutbetalingen vil gå til kjøper, og ikke til sikrede.¹¹ Normalt omfatter dette selgers ansvar for erstatning, prisavslag og heving. Ved å tegne en slik forsikring reduserer selger risikoen for etterfølgende ansvar, og flytter på denne måten risikoen over til eierskifteselskapet.¹² Selger vil da i liten grad måtte ta høyde for et potensielt erstatningskrav

⁵ Boligselgerforsikringen ble først lansert i juni 1996 av daværende Vesta Forsikring, jf. rapport fra Forbrukerrådet (2017) vedlegg 1 s. 92.

⁶ Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingsloven). Boligselgerforsikring har med dette ansvar etter avhendingsloven som dekningsfelt.

⁷ De ulike forsikringsdekningene kan grovt sett inn i tre grupper, herunder tings- og formueskadeforsikringer, ansvarsforsikringer og personforsikringer, se Bratteng og Børjesson (2007) s. 6.

⁸ Bull (2008) s. 29.

⁹ Se Rt. 2008 s. 1078 avsnitt 33 og LA-2003-427 hvor lagmannsretten uttaler at «(...) boligsalgforsikring må anses å være en form for ansvarsforsikring.», samt Anderssen (2009) s. 237.

¹⁰ Kjøpers direktekravsrett samt hvilke innsigelser selskapet kan komme med i forhold til kjøpers direktekrav vil bli redegjort for i kap. 5.

¹¹ I forsikringsavtaleloven § 1-2 første ledd bokstav c andre pkt. blir «sikrede» i ansvarsforsikring definert som «(...) den hvis erstatningsansvar er dekket». I en boligselgerforsikring vil selger både være sikrede og anses som forsikringstaker, jf. § 1-2 første ledd bokstav b.

¹² I oppgaven vil betegnelsene forsikringsselskap og eierskifteselskap bli benyttet om hverandre.

fra kjøper, og med dette kunne ha en mer forutsigbar økonomisk fremtid.

Forsikringsproduktet har fått en bred oppslutning blant boligselgere, og Forbrukerrådet har beregnet at 9 av 10 velger å kjøpe boligselgerforsikring.¹³

Selv om de fleste boligselgere velger å tegne boligselgerforsikring er ikke selger automatisk fri for etterfølgende ansvar. I en rapport utformet av Forbrukerrådet i 2017 blir det vist til en undersøkelse hvor 417 dommer som omhandler tvister i forbindelse med eierskifte er analysert.¹⁴ Her viser det seg at hele 66 prosent av kjøperne som vinner helt eller delvis frem, har fått medhold i at boligselger eller en representant for boligselger har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger.¹⁵ At kjøper vinner frem i to tredjedeler av sakene grunnet selgers eller tredjemanns forsømmelse av opplysningsplikten, understreker at det er nødvendig med en analyse av selgers opplysningsplikt i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring.

En sentral del av oppgaven vil være å analysere retningslinjene som blir gitt i forsikringsavtaleloven § 4-2 tredje ledd. Bestemmelsen oppstiller tre konkrete forhold som skal tillegges vekt ved fastsettelsen av avkortningsgraden, samt en rimelighetsbasert sekkepost. For at selskapet i det hele tatt skal kunne kreve hele eller deler av sitt økonomiske tap dekket av sikrede, er det en forutsetning at sikrede har brutt opplysningsplikten som fremgår av § 4-1 samt at skyldkravet mer enn «lite å legge (...) til last» i § 4-2 andre ledd er oppfylt. Det er derfor en indre sammenheng mellom bestemmelsene som gjør at det er nødvendig å redegjøre for opplysningsplikten og skyldkravet før analysen av tredje ledd. Bakgrunnen for at det vil bli foretatt en mindre dyptgående analyse av skyldkravet er fordi ordlyden tilsier at det er en relativt lav terskel for å fastslå at en forsikringstaker ikke bare er «lite å legge (...) til last».¹⁶ Det lave skyldkravet innebærer at tvisten gjerne heller vil dreie seg om avkortningens størrelse. Når Finansklagenemnda eller domstolen har konkludert med at sikrede er ansvarlig for hele eller deler av selskapets økonomiske tap oppstår det et spørsmål om hvordan avkortningen skal foretas. Det vil bli foretatt en analyse av selskapets gjennomføringsmåter av avkortningskravet i kapittel 5.

¹³ Rapport fra Forbrukerrådet (2017) s. 39.

¹⁴ Formålet med rapporten var å evaluere hvordan bolighandelen skjer i Norge, med særlig fokus på boligkjøper- og boligselgerforsikring.

¹⁵ Undersøkelsen er foretatt av førstelektor Einar Mo ved Høgskolen i Telemark hvor han har gjennomgått 417 dommer fra tingrettene og lagmannsrettene i perioden 2004-2013, se side 82-83 samt vedlegg 9 hvor det blir gitt en utfyllende beskrivelse av funnene.

¹⁶ Se oppgavens kap. 3 og avgjørelsen fra Bergen tingrett saksnr.: 14-164596TVI-BBYR/02 på s. 22 hvor retten påpeker at det er en «lav terskel» for å fastslå at skyldkravet er oppfylt.

1.2 Rettskildebildet og metodisk tilnærming

Et metodisk utgangspunkt for all lovtolkning er at man søker å finne den regelen Stortinget har ment å vedta.¹⁷ Ordlydsbetraktninger vil derfor få stor vekt i rettsanvendelsesprosessen.¹⁸ I gjeldende analyse er man ikke på legalitetsprinsippets område,¹⁹ og andre rettskilder enn ordlyden vil kunne få en større plass i tolkningsprosessen.

I analysen vil jeg ta utgangspunkt i den tradisjonelle juridiske metoden, basert på rettskildelæren.²⁰ Problemstillingene analyseres og drøftes med utgangspunkt i den rettsdogmatiske metoden.²¹ Det rettslige grunnlaget er forsikringsavtaleloven § 4-2 andre og tredje ledd. I den tidligere forsikringsavtaleloven²² var forsikringstakers brudd på opplysningsplikten regulert i §§ 5 og 7 som omhandlet henholdsvis svik og uaktsomhet. I 1930-loven var det lagt opp til et mer skjematisk reaksjonsmønster ved uaktsomhet hvor det sentrale var hvilken betydning de uriktige opplysningene hadde for innholdet av avtalen.²³ Reglene i forsikringsavtaleloven 1989 legger i motsetning til 1930-loven til grunn en mer skjønsmessig vurdering basert på momentene i § 4-2 tredje ledd. En kan derfor si at 1989-loven tar sikte på en større beskyttelse av forsikringstaker, der også sosiale forhold kan trekkes inn i helhetsvurderingen.²⁴ Tidligere lovgivning med tilhørende rettskilder vil ikke bli benyttet i analysen da innholdet av reglene er endret på vesentlige punkter.

I redegjørelsen vil særlig underrettspraksis og nemndspraksis være sentrale rettskilder for å illustrere i hvilke situasjoner opplysningsplikten til selger kommer på spissen. Underrettspraksis vil danne grunnlaget for analysen av gjeldende rett når Høyesterett ikke har vurdert spørsmålet, mens nemndspraksis vil benyttes for å illustrere typetilfeller. Høyesterett har ikke tatt konkret stilling til innholdet av forsikringstakers opplysningsplikt ved tegning av en boligselgerforsikring. Det finnes likevel to avgjørelser hvor forsikringsavtaleloven §§ 4-1 jf. 4-2 er nevnt, uten at det er redegjort for innholdet av opplysningsplikten.²⁵ Videre

¹⁷ Stortinget er tillagt lovgivermyndighet etter lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov § 75 første ledd bokstav a.

¹⁸ Nygaard (2004) s. 243.

¹⁹ Prinsippet er forankret i Grunnloven §§ 96, 97, 98 og forsterket i § 113.

²⁰ Om rettskildelæren, se Nygaard (2004) s. 29-31.

²¹ Om rettsdogmatisk metode, se Graver (2008) s. 149-178.

²² Lov 6. juni 1930 nr. 20 om forsikringsavtaler [opph.].

²³ Et såkalt pro rata-synspunkt.

²⁴ Jf. ordlyden «forholdene ellers» i forsikringsavtaleloven § 4-2 tredje ledd.

²⁵ Se Rt. 2011 s. 1198 og HR-2015-1092-A *Informasjonsansvar II*.

eksisterer det fire avgjørelser fra lagmannsretten som behandler opplysningsplikten.²⁶ Den siste avgjørelsen fra lagmannsretten ble avsagt den 17.02.2021. Det er videre avsagt fem avgjørelser fra tingretten som omhandler temaet.²⁷ Avgjørelser fra tingrettene og lagmannsrettene har i utgangspunktet betraktelig mindre rettskildemessig vekt enn avgjørelser fra Høyesterett. Avgjørelsene er likevel egnet til å belyse hva som er gjeldende rett på området når Høyesterett ikke har tatt stilling til spørsmålet.²⁸

Ved siden av rettspraksis vil nemndspraksis i noen tilfeller få betydning for å belyse rettsoppfatningen. Finansklagenemnda Eierskifte,²⁹ tidligere kalt Avkortningsnemnda (AKN) og Forsikringsklagenemnda (FKN), er opprettet for å løse tvister som gjelder krav mot boligselgerforsikringsselskap og boligkjøperforsikringsselskap, samt krav om regress mot selger av boligen.³⁰ Finansklagenemnda bygger på en lang tradisjon og oppfylder de funksjoner som er beskrevet i forsikringsavtaleloven § 20-1. Tidligere praksis fra daværende Avkortningsnemnda og Forsikringsklagenemnda er fortsatt relevant ettersom avgjørelsene løser rettsspørsmålene på bakgrunn av forsikringsavtaleloven fra 1989.

Gjennomgang av nemndspraksis vil få en sentral plass i oppgaven når jeg skal analysere typetilfeller, og det er derfor naturlig å redegjøre for hvilken vekt denne rettskilden har. Finansklagenemnda har ikke myndighet til å fatte avgjørelser med bindende virkning for partene, og er derfor kun rådgivende.³¹ Til tross for dette blir det trukket frem i en eldre NOU at nemndas avgjørelser regelmessig blir fulgt,³² og kan derfor sies å ha betydning som tolkningsmoment. I juridisk teori er det likevel stilt spørsmål ved om nemndspraksis først og fremst er av betydning dersom løsningen stemmer med det resultatet domstolen uansett ville ha kommet til på bakgrunn av det øvrige rettskildet bildet.³³

I Rt. 2014 s. 1272 (46) har Høyesterett uttalt seg om hvilken vekt avgjørelser fra klagenemndene for forsikringer har:

²⁶ LF-2007-106310, LB-2017-91439, LF-2020-59443 mfl. og LH-2020-141491.

²⁷ 08-188046TVI-NERO, 11-177477TVI-BBYR/01, 14-164596TVI-BBYR/02, 12-033919TVI-OVRO og TOSLO-2016-124947 (sistnevnte ble behandlet i lagmannsretten med referanse LB-2017-91439).

²⁸ Andenæs (2009) s. 96.

²⁹ Heretter kalt Finansklagenemnda eller nemnda.

³⁰ Nettsiden til Finansklagenemnda: <https://www.finkn.no/Fagomraader?id=107#107> (lest 28.01.2021)

³¹ Se Saksbehandlingsregler for Finansklagenemnda (2017) pkt. 1 og 14: <file:///Users/bruker/Downloads/Saksbehandlingsregler%2021.06.17.pdf>

³² NOU 1987: 24 s. 76.

³³ Bull (2008) s. 53.

(...) faktum er i disse vedtakene ofte knapt gjengitt og begrunnelsen kortfattet. Praksis er heller ikke helt konsekvent. Etter mitt syn er denne praksis ikke av en art og et omfang at den kan medføre en annen tolkning enn det lovens ordlyd, formål og forarbeider tilsier.

I denne saken forelå det enkelte avgjørelser fra klagenemndene for forsikringer som la til grunn et annet tolkningsresultat enn Høyesterett. I disse avgjørelsene synes det å være forutsatt at arbeidsgivers kunnskap om forsikringstilfellet var tilstrekkelig for å anse et krav meldt, og at pensjonskravet derfor ikke var foreldet. Høyesterett mente likevel at de ikke var bundet av den avvikende praksisen på bakgrunn av den begrensede vekten avgjørelser fra nemnden har. Verken ordlyden i de aktuelle bestemmelsene, deres formål eller forarbeidene ga grunnlag for å tolke forsikringsavtaleloven §§ 18-6 og 19-9 utvidende, slik som nemnden hadde gjort. Som påpekt i sitatet fra Høyesterett er nemndsavgjørelsene ofte kortfattet begrunnet. Det stilles ingen krav til begrunnelsens innhold,³⁴ slik som er tilfellet for dommer og kjennelser.³⁵ Dette innebærer at avgjørelsene fra Finansklagenemnda ikke vil få en like grundig og balansert behandling som en tvist som blir behandlet i domstolshierarkiet. Konsekvensen av dette er at det er vanskelig å trekke generelle slutninger fra avgjørelsene, og de vil derfor få en mindre rettskildemessig betydning.

Ved å etablere alternative konfliktløsningsorganer slik som Finansklagenemnda vil man imidlertid få en sakkyndig, rimelig og muligens raskere og mer samfunnsøkonomisk heldig konfliktløsning enn tvisteløsning gjennom instanser i det tradisjonelle domstolshierarkiet.³⁶ Avgjørelser fra Finansklagenemnda vil kunne påvirke rettsutviklingen og fange opp nye konfliktsituasjoner. Gjennomgangen illustrerer imidlertid at nemndspraksis har begrenset vekt ved motstrid, og vil som regel kun bli benyttet som et tolkningsmoment. Den rettskildemessige betydningen av nemndspraksis vil nok derfor ha størst betydning i sitt lukkede system.

I redegjørelsen vil det bli vist til eierskifteselskapenes egne forsikringsvilkår og egenerklæringsskjemaer for å illustrere hvordan forsikringsproduktet fungerer i praksis, samt eventuelle svakheter med produktet.

³⁴ Se Saksbehandlingsregler for Finansklagenemnda (2017) pkt. 14:

<file:///Users/bruker/Downloads/Saksbehandlingsregler%2021.06.17.pdf>

³⁵ Se lov 17. juni 2005 nr. 90 om meklings og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) § 19-6 fjerde ledd bokstav a til c hvor det stilles som krav at begrunnelsen skal omfatte en «fremstilling av saken», «partenes påstander med påstandsgrunnlag» og «rettens vurdering».

³⁶ Lunde (2000) s. 97.

1.3 Avgrensninger og presiseringer

I oppgaven vil jeg kun se på forsikringsproduktet boligselgerforsikring, og avgrenser derfor mot å behandle produktet boligkjøperforsikring. Sistnevnte er en forsikring kjøper av en bolig kan tegne og betraktes som en rettshjelpsforsikring. Det innebærer at forsikringen skal sikre nødvendig juridisk bistand, som oftest av spesialiserte advokater. Selv om oppgaven kun behandler produktet boligselgerforsikring, vil det i noen tilfeller være hensiktsmessig å se hen til andre forsikringsprodukter for å belyse særegenhetene ved en boligselgerforsikring.

Av hensyn til oppgavens rammer vil det bare bli redegjort for de tilfellene der selger gjennom egenerklæringen har gitt feilaktige eller mangelfulle opplysninger. Uriktige opplysninger gitt av tredjepersoner, typisk megler eller takstmenn, vil ikke bli behandlet i oppgaven.³⁷ Brudd på opplysningsplikten som følge av svik etter forsikringsavtaleloven § 4-2 første ledd faller også utenfor oppgavens tema. Bakgrunnen for dette er at bestemmelsen oppstiller en høy terskel for å påvise svik.³⁸ Som følge av det høye beviskravet vil det derfor være enklere å vinne frem dersom forsikringsselskapet anfører brudd på opplysningsplikten etter § 4-2 andre ledd. Dette er også grunnen til at det eksisterer mest rettspraksis og nemndspraksis om andre og tredje ledd, og begrunner min avgrensning mot første ledd.

For at forsikringsselskapet skal kunne kreve avkortning eller ansvarsfrihet som følge av brudd på opplysningsplikten er det en forutsetning at selskapet har overholdt reklamasjons- og meldeplikten overfor sikrede, jf. forsikringsavtaleloven § 4-14. Regelen legger til rette for at sikrede får tid til å innrette seg etter selskapets standpunkt, og eventuelt ta til motmæle. Det har vært en diskusjon i juridisk teori om forsikringsselskapet også har en reklamasjons- og meldeplikt overfor skadelidte når vedkommende retter et erstatningskrav direkte mot et forsikringsselskap under en ansvarsforsikring.³⁹ I 2019 ble det avsagt en dom i lagmannsretten hvor det etter en prinsipiell drøftelse ble konkludert med at § 4-14 ikke kan påberopes av den skadelidte under en ansvarsforsikring.⁴⁰ Ettersom en boligselgerforsikring anses som en form for ansvarsforsikring innebærer det at eierskifteselskapet heller ikke er

³⁷ Om problemstillingen, se Bratteng og Børjesson (2007) s. 21 flg.

³⁸ Forsikringstaker har opptrådt svikaktig dersom vedkommende positivt har kjennskap til at opplysningene som er gitt er uriktige eller ufullstendige. Videre må hensikten være å oppnå en vinning.

³⁹ Bull (2008) s. 419.

⁴⁰ LB-2019-167362. Det ble særlig lagt vekt på at skadelidte ikke er underlagt de samme forpliktelsene som sikrede hva gjelder opplysnings- og omsorgspliktene som er regulert i forsikringsavtaleloven kapittel 4.

underlagt pliktene i § 4-14. Av hensyn til oppgavens rammer vil det ikke bli foretatt en nærmere analyse av § 4-14.

1.4 Videre fremstilling

I det videre vil forsikringstakers passive og aktive opplysningsplikt etter forsikringsavtaleloven § 4-1 bli gjennomgått. Deretter vil skyldkravet «ikke bare er lite å legge ham eller henne til last» i § 4-2 andre ledd bli tolket etter sin ordlyd, forarbeider og rettspraksis i kapittel 3. Redegjørelsen av opplysningsplikten i § 4-1 og skyldkravet i § 4-2 andre ledd vil danne et bakteppe for den analysen som blir foretatt i kapittel 4. Her vil vurderingsmomentene i § 4-2 tredje ledd bli analysert.⁴¹ Deretter vil jeg i kapittel 5 se på virkningene av at forsikringsselskapet har konkludert med brudd på opplysningsplikten. Til slutt vil jeg komme med noen avsluttende betraktninger i kapittel 6. I betraktningene vil jeg særlig vurdere hvilken betydning det vil få for selgers opplysningsplikt og forsikringsproduktet generelt at Stortinget i 2019 vedtok en modernisering av avhendingsloven.

⁴¹ I analysen har jeg gjennomgått all nemndspraksis innenfor eierskifte som er publisert på Lovdata. Dette utgjør per 06.06.2021 rett i overkant av 70 avgjørelser. Basert på gjennomgangen har jeg trukket frem de mest rettskildemessige interessante avgjørelsene i oppgaven.

2 Forsikringstakers opplysningsplikt etter forsikringsavtaleloven § 4-1

2.1 Innledning

Forsikringsavtaleloven § 4-1 regulerer opplysningsplikten forsikringstaker har ved inngåelse eller fornyelse av en forsikringsavtale. Utgangspunktet etter § 4-1 er at forsikringstaker har en passiv opplysningsplikt, men i noen tilfeller kan forsikringstaker også ha en aktiv opplysningsplikt. Innholdet av selgers opplysningsplikt vil i det følgende bli redegjort for.

2.2 Bakgrunnen for at forsikringstaker har en opplysningsplikt

Formålet med opplysningsplikten er å danne grunnlaget for forsikringsselskapets «vurdering av risikoen» slik det fremgår av forsikringsavtaleloven § 4-1 første ledd. En rekke av de faktorene selskapet må basere sine risikoberegninger på, er faktorer forsikringstaker selv er nærmest til å kjenne til eller øve innflytelse på, og selskapet vil sjeldent ha mulighet til å kontrollere opplysningene fra forsikringstaker.⁴² Ved boligsalg vil selger eksempelvis være kjent med tidligere skader, og kan opplyse om eventuelle svakheter ved byggets konstruksjon. Den særlige kjennskapen forsikringstaker har om gjenstanden er bakgrunnen for at vedkommende har en opplysningsplikt. Det vil derfor påhvile en særlig streng opplysningsplikt for forsikringstaker ved avtaleinngåelse.⁴³

I de tilfellene der forsikringstaker objektivt sett har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger vil det foreligge brudd på opplysningsplikten etter forsikringsavtaleloven § 4-1. Ettersom selger i verste fall kan risikere å bli økonomisk ansvarlig for kjøpers mangelskrav ved brudd på opplysningsplikten, kan den strenge sanksjonen virke

⁴² Selmer (1982) s. 142.

⁴³ Nazarian (2007) s. 312.

preventivt.⁴⁴ Forsikringselskapet må imidlertid legge til rette for at spørsmålene som stilles i egenerklæringskjemaet gir et så lite spillerom som mulig for illojal opptreden.⁴⁵

2.3 En analyse av forsikringsavtaleloven § 4-1

Opplysningsplikten gjelder ved «inngåelse» eller «fornyelse» av forsikringsavtalen etter forsikringsavtaleloven § 4-1 første ledd. Ordlyden «inngåelse» tilsier at opplysningene må gis *før* avtalen er undertegnet. Ved tegning av boligselgerforsikring vil forsikringen i utgangspunktet tre i kraft fra det tidspunktet budaksept foreligger, og løper maksimalt fem år fra overtakelsen av eiendommen.⁴⁶ Det vil derfor ikke være aktuelt å fornye en boligselgerforsikring ettersom den løper for en tidsbestemt periode. Femårsfristen må sees i sammenheng med avhendingsloven § 4-19 andre ledd som oppstiller en reklamasjonsfrist på fem år etter overtakelse av eiendommen.

I utgangspunktet har forsikringstaker kun en passiv opplysningsplikt ved at vedkommende skal gi riktig og fullstendige «svar» på selskapets spørsmål, jf. § 4-1 første ledd første punktum. Forsikringstakeren har således ingen selvstendig plikt til å vurdere hvilke opplysninger som kan være aktuelt for selskapet å kjenne til, og kan derfor «nøye seg med å svare sannferdig og uttømmende på selskapets spørsmål», jf. NOU 1987: 24 s. 92. Det er dermed forsikringselskapets ansvar å be om de opplysningene de finner relevante for å vurdere risikoen. Ved tegning av boligselgerforsikring vil forsikringstakers svar i egenerklæringskjemaet utgjøre den passive opplysningsplikten.

Når selger skal utfylle egenerklæringskjemaet, vil noen av spørsmålene i skjemaet gi et større rom for egne vurderinger sammenliknet med andre forsikringsprodukter.⁴⁷ En gjennomgang av bransjepraksis illustrerer dette. I et av spørsmålene til forsikringselskapet HDI Global Specialty blir det spurt om selger kjenner til om «ufaglærte har utført arbeider

⁴⁴ I NOU 1987: 24 på s. 77 er det trukket frem at «[s]elskapets adgang til å fralegge seg ansvaret eller foreta avkortning i erstatningen ved grove tillitsbrudd spiller utvilsomt en stor rolle for prevensjonen.»

⁴⁵ Se kap. 2.3 om skjønsmessige spørsmål i egenerklæringskjemaet.

⁴⁶ Se pkt. 3 i forsikringsvilkårene til Protector Forsikring ASA (heretter Protector Forsikring) per 01.01.2020 og pkt. 2 i forsikringsvilkårene til HDI Global Specialty SE ved Söderberg & Partners NUF (heretter HDI Global Specialty) per 05.06.2019. Sistnevnte selskap er forsikringsformidler, mens HDI er forsikringselskapet.

⁴⁷ I AKN-2377 uttalte Avkortningsnemndas flertall følgende: «Det har vært reist en generell kritikk mot denne type ansvarsforsikringer om at enkelte av spørsmålene i skjemaene for egenerklæring er vanskelige å besvare for boligselgerne, da spørsmålene dels er upresise og dels forutsetter at selgerne må utøve et skjønn ved besvarelsen.»

som normalt bør utføres av faglærte personer.»⁴⁸ Et annet spørsmål er om selger kjenner til om det «er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade.»⁴⁹ Spørsmålene er både skjønnsmessige og vidtrekkende, noe som øker risikoen for at selger misforstår innholdet og omfanget av spørsmålene. Dette vil igjen øke risikoen for at selskapet påberoper seg brudd på den passive opplysningsplikten ettersom forsikringstaker ikke har gitt riktig og fullstendige «svar», jf. § 4-1 første ledd første punktum.⁵⁰

Iblant kan forsikringstakeren etter loven også ha en aktiv opplysningsplikt ved siden av den passive opplysningsplikten, jf. § 4-1 første ledd tredje punktum. For at forsikringstaker skal ha en selvstendig plikt til å gi ytterligere opplysninger til selskapet, må det dreie seg om «særlige forhold» som han eller hun «må forstå» er av vesentlig betydning for selskapet. Bestemmelsen oppstiller med dette henholdsvis et objektivt og et subjektivt krav.⁵¹ Det objektive kravet er oppfylt dersom det foreligger et forhold som er så spesielt at det ikke med rimelighet kan forventes at selskapet på eget initiativ vil reise spørsmål om.⁵² For at det objektive kravet skal være oppfylt må forsikringstaker videre ha positiv kunnskap om forholdet. Endelig tilsier ordlyden «må forstå» at forsikringstaker må skjønne at forholdet vil være av vesentlig betydning for selskapets risikovurdering for at det subjektive kravet skal være tilfredsstillt.⁵³

Hvis retten kommer frem til at det foreligger brudd på den aktive opplysningsplikten, vil det i de fleste tilfeller også innebære at skyldkravet mer enn «lite å legge (...) til last» i § 4-2 andre ledd er oppfylt. Bakgrunnen for dette er at kunnskapskravet «må forstå» i § 4-1 tilsier at forsikringstaker har utvist en grad av skyld. Når man da har fastslått at den aktive opplysningsplikten er brutt, vil det bare kreves at forsikringstaker har utvist en liten uaktsomhet etter § 4-2.⁵⁴ Dette kravet vil som hovedregel være oppfylt. Ved brudd på den passive opplysningsplikten derimot, er det tilstrekkelig at forsikringstaker har gitt uriktige eller mangelfulle svar på selskapets spørsmål. Forsikringstakers uriktige svar i

⁴⁸ Egenerklærings skjema per 05.06.19 pkt. 13.

⁴⁹ Ibid pkt. 10.

⁵⁰ Ved inngåelse av en husforsikring er det vanlig at selskapet f.eks. etterspør opplysninger om hvilke materiale bygningen er laget av, antall skader, byggeår, om det foreligger komfyrvakt og om boligen har en utleiedel. Spørsmålsformuleringen i denne tegningssituasjonen vil i mindre grad etterlate et skjønnsmessig spillerom for forsikringstaker.

⁵¹ Brynildsen mfl. (2014) s. 98.

⁵² Ot.prp. nr. 49 (1988-1989) på s. 63

⁵³ Ot.prp. nr. 49 (1988-1989) på s. 63

⁵⁴ Se eksempelvis avgjørelsen fra Bergen tingrett med saksnr.: 14-164596TVI-BBYR/02 på s. 22 hvor brudd på den aktive opplysningsplikten medførte at skyldkravet etter § 4-2 var oppfylt.

egenerklæringen kan i noen situasjoner anses som så bagatellmessig og av liten betydning, slik at skyldkravet i andre ledd ikke er oppfylt. En ser derfor at selskapet som regel vil få medhold i at forsikringstaker er mer enn «lite å legge (...) til last» dersom det er fastslått at forsikringstaker har brutt den aktive opplysningsplikten. Ved brudd på den passive opplysningsplikten derimot vil det som utgangspunkt innebære at det må foretas en mer helhetlig vurdering. Her vil det være sentralt å trekke inn om spørsmålene i egenerklæringen kunne misforstås av forsikringstaker.

En avgjørelse fra Bergen tingrett i 2015 illustrerer selgers aktive opplysningsplikt.⁵⁵ Forsikringstaker hadde hatt et omfattende kattehold i boligen, uten at dette ble opplyst om i egenerklæringen. Retten kom til at selger hadde brutt den aktive opplysningsplikten da hun unnlot å opplyse om katteholdet. Det ble lagt avgjørende vekt på at selger hadde vært i en tilsvarende tvist ved salg av sin forrige bolig, som endte med at kjøper hevet kjøpet og boligen ble tilbakeført til selger via forsikringsselskapet. Retten uttalte følgende på s. 19:

Saksøker hadde derfor i forbindelse med dette salget etter rettens syn en *klar oppfordring* til uttrykkelig å opplyse i egenerklæringsskjemaet at det hadde bodd katter i boligen, at boligen bar preg av kattehold og at saksøkers kattehold var av en slik karakter at det eventuelt kunne ha medført skader ved huset som ikke var synbare. (min kursivering)

Avgjørelsen er et klart eksempel på at forsikringstaker har en plikt til å gi supplerende opplysninger dersom svarene i egenerklæringen gir et feilaktig eller mangelfullt bilde av boligens tilstand. I denne saken viste retten til at Protector Forsikring hadde inntatt et generelt spørsmål hvor selskapet spurte om det er «(...) andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?».⁵⁶ Ettersom ingen av de øvrige spørsmålene omhandlet kattehold, mente retten at forsikringstaker hadde plikt til å opplyse om katteholdet under dette spørsmålet, som en del av forsikringstakers aktive opplysningsplikt.

Spørsmålsstillingen til Protector i egenerklæringen er vidtrekkende, og omfatter alle forhold ved eiendommen som ikke har blitt behandlet under de tidligere spørsmålene i skjemaet. Selv om det ikke ble problematisert av retten, kan det stilles et spørsmål ved om en slik formulering er i samsvar med forarbeidene. I NOU 1983: 56 s. 87 er det presisert at det er en

⁵⁵ Saksnr.: 14-164596TVI-BBYR/02.

⁵⁶ HDI Global Specialty har i egenerklæringsskjemaet et felt hvor det er mulig for selger å komme med en tilleggskommentar dersom det er behov for det. Feltet er derfor ikke formulert som et spørsmål slik som er tilfellet i egenerklæringsskjemaet til Protector.

«(...) forutsetning at de opplysninger selskapet ber om er rimelig konkrete. Det kan ikke kreves svar på spørsmål (...) som er så generelt utformet at de i realiteten overlater til forsikringstageren å vurdere hvilke opplysninger som er relevante.»⁵⁷ Ut ifra retningslinjene forarbeidene oppstiller kan det tas til orde for at spørsmålet ikke er tilstrekkelig spesifisert. På den annen side vil den aktive opplysningsplikten skje på «eget tiltak» i skadeforsikring etter § 4-1 første ledd tredje punktum. Dette til forskjell fra personforsikring hvor den aktive opplysningsplikten kun foreligger ved en «oppfordring fra selskapet».⁵⁸ Ettersom opplysningsplikten skjer på eget tiltak, taler det for at spørsmålet i egenerklæringen til Protector kun er ment som en påminnelse, og at selskapet har ansett spørsmålet som hensiktsmessig for å legge til rette for at forsikringstaker oppfyller opplysningsplikten. Selger må da selv foreta en vurdering av om de spørsmålene som allerede er besvart er tilstrekkelig for å oppfylle opplysningsplikten, og således unngå et eventuelt mangelskrav fra kjøper. Retningslinjene i forarbeidene kan derfor ikke anses som brutt ved Protectors generelle spørsmålsstilling.

Forsikringstaker har videre en aktiv korrigeringsplikt etter forsikringsavtaleloven § 4-1 andre ledd. Denne plikten gjør seg gjeldende dersom forsikringstaker på et senere tidspunkt blir klar over at han har gitt uriktige eller ufullstendige risikopplysninger. Av hensyn til oppgavens rammer vil det ikke bli redegjort for denne plikten.

⁵⁷ Forarbeidene gjelder lov om avtaler om personforsikring. I NOU 1987: 24 s. 93 er det imidlertid lagt til grunn at «[d]isse betraktningene vil også ha gyldighet ved skadeforsikring i forbrukerforhold.»

⁵⁸ Jf. forsikringsavtaleloven § 13-1a andre ledd tredje punktum.

3 Forsikringssselskapets adgang til å avkorte ved brudd på opplysningsplikten

3.1 Innledning

For den videre analysen legges det til grunn at forsikringstaker enten har forsømt den passive eller aktive opplysningsplikten som fremgår av § 4-1. Spørsmålet blir da om forsikringstaker har utvist tilstrekkelig grad av skyld slik at selskapet har adgang til å fastsette avkortningens størrelse. I noen tilfeller kan det tenkes at bakgrunnen for at forsikringstaker gir uriktige eller ufullstendige opplysninger i egenerklæringen er for å oppnå høyest mulig pris for boligen. Når en forbruker uten rettslig bakgrunn utfyller egenerklæringen kan det være vanskelig å forstå alvor og konsekvensene dersom man eksempelvis underdriver betydningen av en reparasjon, eller unngår å nevne at man for en tid tilbake var plaget av mugg i kjelleren. I andre tilfeller ønsker forsikringstaker å gi flest mulige opplysninger om salgsobjektet, nettopp for å forsøke og sikre seg mot et eventuelt etterfølgende erstatningsansvar. En ser derfor at forsikringstaker kan ha forskjellige fremgangsmåter og formål når egenerklæringen skal utfylles. Uavhengig av fremgangsmåte vil et brudd på opplysningsplikten ikke automatisk innebære at forsikringssselskapet har adgang til å påberope seg avkortning. Selskapet må foreta en konkret vurdering for å fastslå om forsikringstaker oppfylder skyldvilkåret i forsikringsavtaleloven § 4-2 andre ledd. Det er dette vilkåret som vil bli redegjort for i følgende kapittel.

3.2 Skyldkravet i forsikringsavtaleloven § 4-2 andre ledd

3.2.1 Hva menes med skyldkravet mer enn «lite å legge (...) til last»?

Bestemmelsens andre ledd hjemler de tilfellene der forsikringstaker har opptrådt klanderverdig, men ikke kan anses å ha opptrådt på en svikaktig måte. Av bestemmelsen fremgår det følgende:

Har forsikringstakeren ellers forsømt sin opplysningsplikt, og det ikke bare er lite å legge ham eller henne til last, kan selskapets ansvar overfor forsikringstakeren settes ned eller falle bort.

Ordlyden «og det ikke bare er lite å legge ham eller henne til last» er en henvisning til bestemmelsens skyldkrav, og tilsier at ikke enhver forsømmelse av opplysningsplikten medfører avkortning. Skyldkravet oppstiller en minimumsterskel for at selskapet i det hele tatt skal kunne reagere dersom opplysningsplikten er forsømt. Er det utvist beskjeden grad av uaktsomhet, svarer selskapet fullt ut.⁵⁹ Dette er hensiktsmessig med tanke på at forsikringstakeren er en forbruker, ofte uten rettslig bakgrunn, og kan derfor ha vanskeligheter med å forstå innholdet av opplysningsplikten. Videre vil selger i noen tilfeller ha få indikasjoner på at det foreligger en mangel, og det vil av den grunn være lite hensiktsmessig å opplyse om dette. I et slikt tilfelle vil det være for strengt å reagere med avkortning fra selskapets side. Selv om skyldkravet er oppfylt er det opp til selskapet å vurdere om de vil påberope seg ansvarsnedsettelse, jf. ordlyden «kan».

Ifølge forarbeidene medfører skyldkravet «ikke bare er lite å legge (...) til last» 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.⁶⁰ Det nedre området av den simple uaktsomhet er med dette skåret bort. Selskapet kan altså reagere ved alt mellom simpel uaktsomhet⁶¹ og forsett.⁶² I de tilfellene der selskapet ikke har tilstrekkelige holdepunkter for å påberope seg at opplysningene er gitt i sviks hensikt, kan selskapet istedenfor påberope seg forsett ettersom det ikke er et krav om vinnings hensikt. Ved forsett vil det i de fleste tilfeller innebære at selskapet er helt uten ansvar, i likhet med sviktilfellene, ettersom forsikringstaker følgelig har utvist en stor grad av skyld.⁶³

⁵⁹ Se LF-2020-59443 mfl. hvor retten uttalte følgende: «Selskapet kan i medhold av forsikringsavtaleloven § 4-2 reagere både ved forsettlig og uaktsom opplysningssvikt. Loven verner imidlertid forsikringstaker mot avkortning hvor hun har utvist uaktsomhet, men likevel bare er lite å bebreide.»

⁶⁰ NOU 1983: 56 s. 87 og s. 77.

⁶¹ Selskapet kan reagere med simpel uaktsomhet forutsatt at sikrede er mer enn lite å legge til last.

⁶² I tingrettsavgjørelsen 08-188046TVI-NERO på s. 10 ble det uttalt at med forsett menes det at «selgerne visste eller med overveiende grad av sikkerhet regnet med at et forsikringstilfelle ville oppstå som følge av de misvisende opplysningene.»

⁶³ Bratteng og Børjesson (2007) s. 18 og Brynildsen mfl. s. 105.

3.2.2 Hvordan har underrettspraksis tolket skyldkravet?

En gjennomgang av avgjørelser vil være nyttig for å illustrere hvordan det skjønnsmessige vilkåret i bestemmelsen har blitt tolket i praksis. På denne måten er det mulig å si noe generelt om hvilke tilfeller som vil omfattes av skyldkravet, og hvilke tilfeller som medfører at selger er fri for ansvar. Høyesterett har ikke tatt stilling til innholdet av skyldkravet.

Underrettspraksis vil av den grunn benyttes for å illustrere vilkåret, til tross for at avgjørelser fra tingrettene og lagmannsrettene har betraktelig mindre rettskildemessig vekt.⁶⁴

I tilfeller hvor sikrede har konkrete opplysninger om en mangel, og ikke formidler dette til forsikringsselskapet, er skyldkravet som hovedregel oppfylt. Dette var situasjonen i LB-2017-91439. Sikrede hadde under ett av spørsmålene i egenerklæringen opplyst at det var «[m]indre fukt i en bjelke som skyldes lekk takrenne som nå er reparert». Under spørsmålet om det forelå skaderapporter fra de siste fem årene besvarte sikrede at kun forelå en rutinemessig fuktkontroll. Det viste seg imidlertid at sikrede hadde innhentet en sakkyndig rapport som fastslo fuktvandring i grunnmuren og mangelfull drenering rundt huset. Etersom sikrede hadde konkrete opplysninger fra fagkyndig uten å opplyse om dette, ble vedkommende ansatt for å være «betydelig mer enn lite å legge til last» av lagmannsretten. Selskapet fremmet som følge av de uriktige opplysningene et regresskrav mot sikrede pålydende kr 189 000, som utgjorde 70 prosent avkortning. Selskapet fikk medhold i både tingretten⁶⁵ og lagmannsretten.

I en annen avgjørelse fra lagmannsretten, LF-2020-59443 mfl.,⁶⁶ ble også sikrede ansett for å ha oppfylt skyldkravet etter § 4-2 andre ledd. Saken omhandlet elektrisk arbeid på et hus hvor størstedelen av arbeidet var utført av ufaglærte. I saken var det fremlagt en sluttkontroll utført av faglærte elektrikere som godkjente det elektriske anlegget til boligen. Lagmannsretten uttalte at en ikke kan «forvente at en forbruker forstår at en elektriker kun godkjenner arbeidet som selskapet selv har utført uten at dette spesifiseres eksplisitt.» Sluttkontrollen omfattet med dette ikke det ufaglærte arbeidet som hadde funnet sted, og sikrede hadde objektivt sett svart uriktig på spørsmålene i egenerklæringen vedrørende ufaglært arbeid. Lagmannsretten uttalte følgende om skyldkravet:

⁶⁴ Se kap. 1.2 om vekten til underrettspraksis.

⁶⁵ Se TOSLO-2016-124947.

⁶⁶ Anken er forent til felles behandling etter tvisteloven § 15-6. Fullstendig referansenummer er LF-2020-59443-LF-2020-59454-LF-2020-59718.

Lagmannsretten har ovenfor lagt til grunn at A har brutt den passive opplysningsplikten ved at hun har gitt feilaktige opplysninger med hensyn til bruk av ufaglærte på det elektriske anlegget. *Når hun direkte gir feilaktige opplysninger mot bedre vitende kan hun vanskelig sies å være lite å legge til last.* (min kursivering)

Selskapets ansvar ble nedsatt med 1/3. Til tross for at sikrede også i denne avgjørelsen ga direkte feilaktige opplysninger, var skyldgraden mindre sammenliknet med 2017-avgjørelsen som omhandlet fukt. I sistnevnte avgjørelse ga opplysningene i egenerklæringen et «klart misvisende, og i alle fall ufullstendig, bilde av den faktiske situasjonen.» På bakgrunn av rapporten fra fagkyndige hadde sikrede klare holdepunkter for å opplyse om fuktproblemene i egenerklæringen. I avgjørelsen fra 2020 derimot var sikrede mindre å bebreide, da det kunne argumenteres for at hun hadde misforstått hva sluttkontrollen av faglærte innebar.

I en avgjørelse fra tingretten, som omhandlet ufaglært arbeid, fant retten det klart at sikrede var mer «enn lite å legge (...) til last», men likevel slik at det ikke var grunnlag for å sette skyldgraden høyere enn simpel uaktsomhet, jf. § 4-2 tredje ledd.⁶⁷ I begrunnelsen for at skyldkravet i andre ledd var oppfylt ble det vist til at sikrede hadde funnet frem til de aktuelle arbeiderne gjennom en rubrikkannonse i avisen, og sikrede la derfor til grunn at arbeiderne var faglærte. Retten påpekte at man som hovedregel ikke kan kreve at en privat kunde foretar kontroll av kvalifikasjonene til håndverkerne. I denne saken forelå det imidlertid «konkrete omstendigheter rundt avtaleinngåelsen som ga Karlsen [selger] en særskilt oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser». De konkrete omstendighetene var at betaling for arbeidet skjedde kontant, arbeidet gjaldt ulike fagområder, det ble aldri fremvist eller etterspurt et firmanavn og det ble heller aldri inngått en skriftlig oppdragsavtale. Samlet sett ga dette sikrede en klar oppfordring til å reagere. Retten foretok her en konkret vurdering av forholdets art, og hvilke forutsetninger sikrede hadde for å kjenne korrekt faktum. Avgjørelsen er derfor et godt eksempel på den skjønnsmessige helhetsvurderingen som må foretas for å fastslå hvorvidt sikrede er mer «enn lite å legge (...) til last».

De ovennevnte avgjørelsene viser at skyldvilkåret vil være oppfylt dersom forsikringstaker har positiv kjennskap til at det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger. Videre vil skyldkravet også være oppfylt i de tilfellene der det foreligger konkrete omstendigheter som tilsier at forsikringstaker burde forstått at vedkommende forsømte opplysningsplikten. Førstnevnte tilfelle vil som utgangspunkt innebære at forsikringstaker har utvist en større grad

⁶⁷ Avgjørelsen fra Bergen tingrett med saksnr.: 11-177477TVI-BBYR/01 på s. 11.

av skyld sammenliknet med de tilfellene der vedkommende burde visst at opplysningene var uriktige. Avgjørelsen fra tingretten illustrerer nettopp dette.⁶⁸ Her oppfylte sikrede skyldkravet i andre ledd, men avkortningens størrelse ble kun satt til 1/3 av selskapets utbetaling blant annet fordi retten fastsatte skyldgraden til simpel uaktsomhet, jf. § 4-2 tredje ledd. Som vi ser har forsikringsselskapene et relativt stort spillerom når det kommer til å sanksjonere for brudd på opplysningsplikten. Forsikringstakers grad av forsømmelse vil derimot gjenspeile avkortningens størrelse, noe som vil bli redegjort for i neste kapittel.

⁶⁸ Saksnr.: 11-177477TVI-BBYR/01.

4 Avkortningsvurderingen etter forsikringsavtaleloven § 4-2 tredje ledd

4.1 Innledning

Forutsetningen i det følgende er at selger er mer enn «lite å legge (...) til last» etter forsikringsavtaleloven § 4-2 andre ledd. Det blir da et spørsmål om avkortningens størrelse. Momentene som er opplistet i forsikringsavtaleloven § 4-2 tredje ledd danner grunnlaget for den sammensatte vurderingen selskapet skal foreta, og vil i dette kapitlet bli analysert. Ved en boligselgerforsikring vil avkortning innebære at selger helt eller delvis blir ansvarlig for mangelskravet fra kjøper. Normalordningen er at forsikringsselskapet utbetaler erstatning direkte til kjøper, for så å kreve hele eller deler av kravet i regress fra selger. Dette vil som regel få stor økonomisk betydning for selger, og tilsier at avkortningsgraden bør være godt forankret i de momentene som oppstilles i bestemmelsen. Praksis illustrerer imidlertid at det ikke alltid er tilfellet, og vil bli nærmere redegjort for i dette kapitlet. Videre vil det i kapittel 4.4 bli foretatt en vurdering av hvordan retts- og nemndspraksis har løst problemet med at forsikringsselskapet ikke foretar en risikovurdering ved tegning slik § 4-1 synes å forutsette.

4.2 Vurderingsmomentene

Når forsikringsselskapet skal ta stilling til avkortningens størrelse «skal» det tas hensyn til «hvilken betydning feilen har hatt for selskapets vurdering av risikoen», «skyldgraden», «skadeforløpet» og «forholdene ellers», jf. § 4-2 tredje ledd. Bestemmelsen oppstiller med dette fire momenter som *skal* tillegges vekt i den skjønnsmessige totalvurderingen. Momentet «forholdene ellers» tilsier at selskapet har anledning til å trekke inn alle forhold de mener er relevante for å fastsette avkortningsgraden. Bestemmelsen inneholder med dette nærmere retningslinjer for det skjønnets som skal utøves etter andre ledd med hensyn til om bortfall eller avkortning skal finne sted.

Dersom skyldkravet i § 4-2 andre ledd er oppfylt, vil graden av skyld spille en rolle for avkortningens størrelse. Utgangspunktet er at desto mer klanderverdig forsikringstakeren

har opptrådt, desto høyere avkortning tilsier dette isolert sett.⁶⁹ Avgjørelsen inntatt i FinKN-2012-461 illustrerer betydningen av selgers skyld. I egenerklæringen hadde selger besvart spørsmål om kjennskap til råteskader og ufaglært arbeid benektende. Dette til tross for at det fremgikk av salgsdokumentene da selger selv kjøpte eiendommen noen år tilbake at eiendommen var utsatt for betydelige råteskader. I tillegg hadde selger lagt nytt panel og gulv, og dette ga derfor selgeren «en ekstra grunn (...) til å opplyse om de råteskadene som lå skjult i konstruksjonen.» Selgerens grove forsømmelse av opplysningsplikten medførte at forsikringsselskapet fikk medhold i regresskravet på 100 prosent. Avgjørelsen illustrerer at det foreligger et grovere brudd på opplysningsplikten dersom man selv har positiv kunnskap om mangelen, uten å opplyse om den.

Rettspraksis viser at det ved vurdering av selgers skyld også vil være relevant å trekke inn meglerens eller takstmannens rolle i forbindelse med salget.⁷⁰ Selv om det ikke følger direkte av ordlyden at man kan trekke inn tredjepersoners handlemåte, legger § 4-2 tredje ledd likevel opp til en helhetsvurdering. Det vil derfor medføre en mer korrekt avkortningsgrad når meglers eller takstmanns rolle trekkes inn i vurderingen da det kan tilsi at selger har utvist en mindre grad av skyld. Avgjørelsen fra Bergen tingrett i 2015, om tilbakeholdte opplysninger vedrørende kattehold, er et eksempel på dette. Retten anså meglers manglende veiledning i forbindelse med utfylling av egenerklæringsskjemaet til å «reducere den subjektive skyld saksøk[te] utviste.» Etter rettens syn hadde megleren en klar oppfordring til å anmode selger om å gi opplysninger om katteholdet i egenerklæringen, «særlig i lys av at han også uttrykkelig anbefalte henne eierskifteforsikring, dels på bakgrunn av slik det så ut og luktet i boligen.»⁷¹

I tillegg til skyldgraden vil momentet «skadeforløpet» få betydning ved fastsettelsen av selskapets ansvar. I nemnds- og rettspraksis har momentet blitt benyttet for å vurdere om den uriktige eller mangelfulle opplysningen har fremkalt og/eller styrket mangelsforløpet. Opplysninger om faglært arbeid vil eksempelvis styrke mangelskravet dersom det viser seg at arbeidet er utført av ufaglærte. Dette fordi det er alminnelig kjent at ufaglært arbeid vil øke

⁶⁹ I avgjørelsen fra Bergen tingrett med saksnr.: 11-177477TVI-BBYR/01 blir det påpekt at «skyldgraden hos sikrede [vil] normalt tillegges stor vekt» ved vurderingen av regresskravets størrelse.

⁷⁰ Se eksempelvis avgjørelsen fra Bergen tingrett med saksnr.: 14-1645596TVI-BBYR/02, Rt. 2008 s. 1078 og HR-2015-1092-A.

⁷¹ Saksnr. 14-1645596TVI-BBYR/02 på s. 23.

risikoen for feil og mangler.⁷² Vurderingsmomentet vil både omfatte de årsaker som førte til at det inntraff et forsikringstilfelle, og hvilken betydning opplysningssvikten har hatt for den videre skadeutviklingen.⁷³ Ved tegning av boligselgerforsikring svarer selskapet for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. I avhendingsloven er det et krav at den manglende eller uriktige opplysningen har «verka inn på avtala».⁷⁴ Det innebærer at kjøper ikke kan reklamere på uriktige opplysninger i egenerklæringen dersom den uriktige opplysningen uansett ikke ville ha innvirket på kjøpekontrakten.⁷⁵ Ved andre forsikringstyper vil momentet «skadeforløpet» kun være en del av en helhetsvurdering, og ikke utgjøre et vilkår for at selskapet skal kunne reagere overfor sikrede slik som er tilfellet ved boligselgerforsikring.⁷⁶

Ordlyden «forholdene ellers» gir anvisning på en rimelighetsbasert sekkepost, og tilsier at bestemmelsen ikke er uttømmende hva gjelder hvilke momenter som kan tillegges vekt i avkortningsvurderingen.⁷⁷ Et sentralt element i vurderingen vil etter forarbeidene være hvorvidt avkortningen vil få urimelige økonomiske konsekvenser for sikrede.⁷⁸

Bestemmelsen blir ofte indirekte sett i sammenheng med forsikringsavtaleloven § 4-12, som legger til grunn at sosiale hensyn i visse forsikringstyper skal tas i betraktning ved avgjørelsen om selskapets ansvar skal settes ned eller falle bort.⁷⁹ I LF-2020-59443 mfl.,⁸⁰ som omhandlet ufaglært arbeid ved el-anlegg, ble nettopp sosiale hensyn tillagt vekt i avkortningsvurderingen:

Sosiale virkninger for sikrede og ikke minst tredjeperson som er økonomisk avhengig av sikrede, taler for et delt ansvar mellom selskapene og A, jf. forsikringsavtaleloven § 4-2, tredje ledd, «forholdene for øvrig» og lovens § 4-12.

⁷² Se eksempelvis avgjørelsen fra Bergen tingrett med saksnr.: 11-177477TVI-BBYR/01 og FinKN-2011-199 hvor det i begge tilfeller var tale om ufaglært arbeid som det ikke var opplyst om.

⁷³ NOU 1987: 24 s. 95.

⁷⁴ Jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 andre ledd.

⁷⁵ Se eksempelvis AKN-1864 og AKN-2255 hvor nemnda legger til grunn at opplysningen må ha innvirket på kjøpekontrakten.

⁷⁶ Se eksempelvis FinKN-2016-271 hvor Finansklagenemnda Skade uttaler eksplisitt at «[s]kadeforløpet er ikke oppgitt.» Til tross for dette konkluderte nemnda likevel med at 50 prosent av selskapets utbetaling bør danne maksimum for selskapets avkortning.

⁷⁷ Bull (2008) s. 287.

⁷⁸ NOU 1987: 24 s. 95.

⁷⁹ Brynildsen mfl. (2014) s. 107 og avgjørelsen fra Bergen tingrett med saksnr.: 11-177477TVI-BBYR/01 på s. 11 hvor det blir påpekt at § 4-12 blant annet får anvendelse for forsikring av bolig og innbo, og vil ikke ha direkte anvendelse ved boligselgerforsikring. Likevel er det «(...) lagt til grunn i juridisk teori at de økonomiske konsekvenser for sikrede kan vektlegges også utenfor disse forsikringstypene.»

⁸⁰ Avgjørelsen er omtalt overfor i kap. 3.2.2. Se også avgjørelsen med saksnr.: 11-177477TVI-BBYR/01 på s. 12 hvor retten la vekt på at et «høyt regresskrav utvilsomt vil få store konsekvenser for sikrede som ung skoleelev.»

Etter en totalvurdering ble selskapets ansvar bare nedsatt med 1/3. Vurderingsmomentet kan anses som en slags sikkerhetsventil hvor domstolen kan vektlegge særskilte omstendigheter ved sikredes situasjon for å fastlegge en passende reaksjon. At forsikringsselskapet på sin side i større grad kan pulverisere kostnadene vil også kunne tillegges vekt ved vurderingen av selskapets ansvar.⁸¹ En for ensidig vektlegging av dette momentet vil imidlertid kunne medføre at selskapene i liten grad avkorter. Poenget i denne sammenheng er at pulveriseringshensyn vil kunne få større vekt i situasjoner hvor den sikrede rammes hardt av en eventuell avkortning.

Det siste momentet i helhetsvurderingen er «hvilken betydning feilen har hatt for selskapets vurdering av risikoen», jf. § 4-2 tredje ledd. Ordlyden legger opp til en pro rata-tankegang og innebærer at det skal sees hen til den hypotetiske avtalen selskapet ville ha inngått dersom forsikringstaker hadde gitt korrekte opplysninger.⁸² Hvis selskapet ville overtatt risikoen, men til en annen premie, må dette forstås slik at det ikke kan avkortes for mer enn den uriktige opplysningen tilsier. I motsetning til hvordan situasjonen var etter forsikringsavtaleloven 1930, er dette momentet ikke avgjørende ved spørsmålet om selskapets ansvar.⁸³

Vurderingsmomentet er heller ikke direkte overførbart til eierskifteproduktet ettersom forsikringsselskapet ville ha inngått forsikringsavtalen, uavhengig av hva selger hadde opplyst om i egenerklæringen. Ved å se vurderingsmomentet i sammenheng med § 4-1 første ledd første punktum⁸⁴ samt legge til grunn en streng språklig forståelse av ordlyden, kan det tale for at forsikringsselskapet ikke kan påberope seg de uriktige opplysningene, og dermed heller ikke foreta en forsikringsavkortning. Hvordan nemnda og domstolen har løst dette vil bli redegjort for i punkt 4.4.

⁸¹ Retten påpekte på s. 12 i avgjørelsen fra Bergen tingrett med saksnr.: 11-177477TVI-BBYR/01 at «(...) generelle pulveriseringshensyn taler for at regresskravet settes lavt.»

⁸² NOU 1987: 24 s. 94.

⁸³ Bull (2008) s. 286.

⁸⁴ Bestemmelsen innebærer at selskapet kan be om opplysninger som har betydning for «dets vurdering av risikoen».

4.3 En analyse av vanlige avkortningstilfeller

4.3.1 Innledning

Eierskifteselskapene svarer for selgers mangelskrav etter avhendingsloven.⁸⁵ Det innebærer et vidt spekter av mulige mangelskrav som kjøper kan påberope seg. Siktemålet med dette kapittelet er derfor å illustrere hvilke mangelskrav som hyppig blir påberopt av kjøper. På denne måten kan man si noe generelt om de vurderingene Finansklagenemnda og domstolene foretar innenfor de spesifikke mangelskravene. Analysen har videre tydeliggjort noen generelle poenger som også gjør seg gjeldende utenfor det aktuelle mangelskravet.

Det er hovedsakelig praksis fra Finansklagenemnda som vil bli gjennomgått. Bakgrunnen for dette er at de fleste tvistene innenfor eierskifte blir endelig avgjort i nemnda. Dette medfører at det er relativt få avgjørelser som har blitt behandlet i domstolene vedrørende selgers brudd på opplysningsplikten etter § 4-2. Vurderingene Finansklagenemnda har foretatt og utfallet av avgjørelsene vil imidlertid ikke være rettslig bindende for domstolene.⁸⁶ Nemndspraksis vil likevel være av betydning for å illustrere typiske konfliktsituasjoner, slik som er tilfellet for den videre analysen.

4.3.2 Egeninnsats og ufaglært arbeid

Det foreligger en rekke avgjørelser fra Finansklagenemnda hvor forsikringselskapet har påberopt seg avkortning som følge av at selger ikke har opplyst om egeninnsats eller ufaglært arbeid.⁸⁷ Dette er en risikoopplysning som selskapet har stor interesse av å få kjennskap til ettersom det øker faren for etterfølgende ansvar. I egenerklæringsskjemaet er det vanlig at selskapet spør om arbeid med spesifikke bygningsdeler er utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, for eksempel bad eller drenering.⁸⁸ På denne måten retter selskapet søkelyset mot de bygningsdelene selskapet erfaringsmessig er kjent med blir utført av personer uten byggeteknisk bakgrunn.

⁸⁵ Se eksempelvis Protectors forsikringsvilkår pkt. 4.1.

⁸⁶ Se kap. 1.2.

⁸⁷ Det er også behandlet noen saker om ufaglært arbeid i underrettspraksis. En av disse avgjørelsene vil bli redegjort nærmere for i dette kapittelet.

⁸⁸ Se egenerklæringsskjemaet til Protector Forsikring per 01.01.2018 pkt. 1.4, 3.3, 7.3, 8.3 og 9.3 samt egenerklæringsskjemaet til HDI Global Specialty pkt. 2.4, 4.1 og 13.

Etter en analyse av nemndspraksis må det trekkes en grense mellom de tilfellene der selger unnlater å formidle i egenerklæringen om ufaglært arbeid, og de tilfeller der selger glemmer å opplyse om ufaglært arbeid. I noen tilfeller vil forglemmelsen anses som unnskyldelig. Dette var tilfellet i FinKN-2014-235.⁸⁹ Da selger kjøpte eiendommen var det opplyst i egenerklæringen at tidligere eier hadde gjort mye arbeid selv uten at omfanget var kjent, samt at nåværende eier hadde gjort noe oppussing. Da sikrede skulle selge huset seks år senere svarte han nei på spørsmålet om han kjente til bygningsmessige arbeider utført av ufaglærte personer. Selskapet hevdet at sikrede hadde opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke opplyse om egenarbeid utført av de to tidligere eierne av huset. Nemnda var imidlertid ikke enig i selskapets standpunkt:

Sikrede hadde ut fra de opplysningene han selv fikk, ikke grunnlag for detaljert kunnskap av hva som var gjort av ufaglærte. Når sikrede fikk opplysningen seks år tilbake i tid, når han ikke selv hadde fått kjennskap til enkeltheter og når han ikke hadde opplevd noen problemer i sin eiertid, kan forsømmelsen ha preg av en forglemmelse.

Nemnda konkluderte med at sikredes skyldgrad var for liten til å kunne gi grunnlag for regress. Avgjørelsen illustrerer at nemnda vil vektlegge hvor lang tid som har gått fra sikrede fikk opplysningene fra tidligere eier og om mangelen har gjort seg gjeldende i sikredes eiertid. Videre vil sikrede ha en større oppfordring til å opplyse om ufaglært arbeid foretatt av tidligere eier dersom sikrede har konkrete opplysninger om hvilke bygningsdeler som er oppført av ufaglærte.

I de tilfellene der sikrede selv har utført egenarbeidet vil dette gjenspeile avkortningsgraden, og innebærer som oftest en grovere forsømmelse av opplysningsplikten. Selger vil i disse tilfellene være godt kjent med arbeidet som er utført, og på den måten har vedkommende en sterk oppfordring til å opplyse om ufaglært arbeid i egenerklæringen. I en sak for tingretten i 2013 hadde selger unnlatt å opplyse om at boligen var oppført som selvbygger/dugnadsprosjekt.⁹⁰ Selger var utdannet tømrer, men hans beskjedne erfaring tilsa etter rettens syn at han ikke kunne regnes som faglært. Selger burde derfor ha opplyst om arbeidet i egenerklæringen, særlig i lys av at det mangelfulle arbeidet hadde et stort

⁸⁹ Se også FinKN-2012-376 hvor nemnda konkluderte med at «(...) det må ha vært en forglemmelse fra selgerens side at opplysningen om sluket ikke kom med i salgsdokumentasjonen.» Selskapet fikk ikke medhold i regresskravet på 50 prosent. Avgjørelsen illustrere at selger kan bli hørt med at det foreligger en unnskyldelig forglemmelse også ved saker som ikke omhandler ufaglært arbeid.

⁹⁰ Øvre Romerike tingrett saksnr.: 12-033919TVI-OVRO.

skadepotensiale.⁹¹ Retten konkluderte med at selskapets ansvar overfor sikrede falt bort i sin helhet, samt at selskapet også var ansvarsfri overfor kjøper.⁹²

Videre vil sikredes feilopplysning i egenerklæringen få mindre vekt i helhetsvurderingen dersom det er gitt riktige opplysninger i øvrige salgsdokumenter. Dette er et generelt poeng som vil gjøre seg gjeldende i alle de tilfellene der de øvrige salgsdokumentene inneholder korrekte opplysninger.⁹³ Poenget er godt illustrert i FinKN-2014-18:

Når det gjelder skadeforløpet, vil nemnda peke på at andre deler av salgsdokumentasjonen inneholder *klare opplysninger* om egenarbeider fra selgerens side. (...) Det er tvilsomt om selgerens feilopplysning om disse forholdene kan ha virket inn på kjøpet. (min kursivering)

Uttalelsen illustrerer at fraværet av en klar årsakssammenheng mellom den uriktige opplysningen og forsikringstilfellet må komme til uttrykk i avkortningsgraden. Samlet sett tilsa skyldgraden og skadeforløpet en regress på 30 prosent basert på en skjønnsmessig fastsettelse. Nemnda foretok ingen vurdering av de andre momentene i § 4-2 tredje ledd.

I de tilfellene der selskapet har delvis skyld i selgers opplysningssvikt, vil det også få betydning for avkortningsgraden. I FinKN-2014-422 var spørsmålet i egenerklæringen om ufaglært arbeid upresist formulert, og nemnda uttalte følgende:

Spørsmålet i egenerklæringen er ikke helt presist og klart når det vises til arbeid som krever faglige kvalifikasjoner. Det er rom for misforståelse av hvilke ufaglærte arbeider som skal opplyses.

Regressansvaret for sikrede ble på bakgrunn av den upresise formuleringen satt til 25 prosent av selskapets utbetaling til kjøper. Uklarhetsregelen underbygger det lave regresskravet og innebærer at uklarheten i egenerklæringen må gå utover selskapet.⁹⁴ Regelen kan ses som et utslag av prinsippet om at vilkår skal tolkes mot den part som burde ha formulert seg klarere.

⁹¹ Dette var særlig med hensyn til at selger var hovedansvarlig for utførelse og kontroll av utførelsen, således av tømmer-, mur- og betongarbeidene. Etter rettens syn hadde ikke selger kompetanse til å være ansvarlig for prosjektet.

⁹² Forsikringsselskapet hadde påberopt seg forsikringsavtaleloven § 7-6 fjerde ledd andre punktum. Dette innebar at selskapet også var ansvarsfri overfor kjøper. Avgjørelsen er ytterligere behandlet i kap. 5.3.

⁹³ Se eksempelvis LH-2020-141491 som omhandlet regresskrav mot selger som følge tilbakeholdte opplysninger om manglende bygge- og brukstillatelse. Retten påpekte på s. 9 at avkrysningen i pkt. 16 i egenerklæringen isolert sett var «uten særlig betydning idet tilbygget ble tydelig fremhevet i salgsoppgaven.» Som følge av at selger krysset av nei på pkt. 16 behøvde ikke selger å krysse av for hvorvidt tilbygget var omsøkt i pkt. 16.1, noe det ikke var. Avkrysningen i pkt. 16 medførte derfor at kjøper ikke fikk opplysninger om tilbygget var omsøkt.

⁹⁴ I Rt. 1997 s. 1807 *Cigna* blir uklarhetsregelen beskrevet slik av Høyesterett: «I tilfelle det er tvil om forståelsen av forsikringsavtalen, må uklarheten normalt gå ut over selskapet.»

Formålet med regelen er å skape balanse i kontraktsforholdet. Dette gjør seg gjeldende med full styrke i standardiserte massekontrakter som er ensidig utformet, slik som er tilfellet ved en boligselgerforsikring.

Sekretariatet for Finansklagenemnda⁹⁵ uttalte i FinKN-2021-208 at «[p]å generelt grunnlag, vil vi vise til at det i tidligere nemndspraksis er lagt til grunn en avkortning på ca. 25- 50 % av selskapets ansvar ved tilbakeholdte opplysninger om ufaglært arbeid, jf. f.eks. FinKN 2014-018, FinKN 2014-422 og FinKN 2020-160.» Dette vil derfor kunne være en generell veiledning når avkortningsgraden ved tilbakeholdte opplysninger om ufaglært arbeid skal fastsettes.

4.3.3 Mangelfull drenering

I egenerklæringsskjemaet er det vanlig at eierskifteselskapene etterspør opplysninger om husets drenering.⁹⁶ Dreneringens formål er å sørge for at vann ledes bort fra huset slik at grunnmuren ikke står konstant fuktig. Dette for å forhindre soppkader, råte og øvrige fuktskader, samt forlenge grunnmurens levetid. Mangelfull drenering vil som oftest innebære store kostnader og inngrep på tomten. Korrekte og presise opplysninger om eiendommens drenering vil derfor kunne redusere selskapets risiko for etterfølgende ansvar.

I den tidligere nevnte avgjørelsen, LB-2017-91439, hadde selger unnlatt å opplyse om en sakkyndig rapport som fastslo fuktvandring i grunnmuren og mangelfull drenering rundt huset.⁹⁷ Selger hadde med dette konkrete opplysninger som han burde ha videreformidlet i egenerklæringen. Avgjørelsen i lagmannsretten skiller seg fra typetilfellet i nemndspraksis hvor det som regel tvistes om de tilfellene der selger har vært upresis i sitt svar hva gjelder husets drenering. Dette ved at den nye dreneringen kun er lagt rundt deler av huset, uten at det blir presisert i egenerklæringen. Dette var tilfellet i FinKN-2012-79 og FinKN-2019-265. I de to avgjørelsene hadde selgerne i egenerklæringsskjemaene gitt opplysninger om ny drenering. I avgjørelsen fra 2012 viste det seg imidlertid at det kun var lagt ny drenering

⁹⁵ I sekretariatet vil saken bli behandlet av en jurist eller advokat. Sekretariatet vil vurdere om man har et rettmessig krav mot forsikringsselskapet. Saken kan behandles i nemnda dersom selger eller kjøper har fått avslag eller dersom selskapet påklager avgjørelsen fra sekretariatet. Mer informasjon om behandlingen i nemnda se <https://www.finkn.no/Saksgangen2> (lest 25.03.2021)

⁹⁶ Se egenerklæringsskjemaet til Protector Forsikring pkt. 3.1 og egenerklæringen til HDI Global Specialty pkt. 5.

⁹⁷ Avgjørelsen er behandlet ytterligere i kap. 3.2.2.

på 4 meter av nordsiden, noe selger var kjent med. Videre var det i avgjørelsen fra 2019 kun lagt delvis ny drenering på én av boligens sider, og rundt det ene hjørnet. Nemnda konkluderte med at selskapet kunne gjøre gjeldende regress med 25 prosent i begge sakene. Bakgrunnen for at selger hadde lagt ny drenering rundt deler av huset i 2012-avgjørelsen var fordi denne delen av dreneringen hadde vært utsatt for en vannlekkasje fra naboens vannledning. Nemnda hadde en viss forståelse for selgers forklaring, og fant selgers uaktsomhet i den «nedre terskel for selskapets rett til å reagere etter § 4-2 annet ledd.» Ettersom opplysningen om ny drenering hadde stor betydning for kjøpers krav mot selskapet, ble regress på 25 prosent av selskapets utbetaling til kjøper ansett som hensiktsmessig. Nemnda la med dette vekt på vurderingsmomentet «skadeforløpet» ved fastsettelsen av selskapets ansvar.

I FinKN-2019-265 ble det ikke foretatt en selvstendig vurdering av momentene i tredje ledd. Nemnda nøyde seg med å vise til blant annet 2012-avgjørelsen og påpekte at sakens faktum hadde store likhetstrekk noe som begrunnet en tilsvarende regressprosent. Avgjørelsen ville imidlertid fått en mer grundig og balansert behandling dersom nemnda hadde vist til hvorfor sakene hadde likhetstrekk.

Til forskjell fra de ovennevnte avgjørelsene kom nemnda i AKN-2299 frem til at sikrede var mindre enn lite å legge til last for den uriktige opplysningen om husets drenering.⁹⁸ Nemnda uttalte følgende:

Det dreier seg her ikke om å svare på spørsmål i egenerklæringen, men om tilleggsopplysninger. *I utgangspunktet må det stilles relativt store krav til sikredes nøyaktighet når slike tilleggsopplysninger gis. På den annen side mener nemnda at feilen mer har karakter av upresis språkbruk enn av en klart uaktsom handling.* Særlig fordi det vesentlige her var å fremheve at det var drenert, og at formuleringen «rundt» også kan brukes i forhold til «rundt to sider» av huset, mener nemnda under noe tvil at dette er unnskyldelig (...). (min kursivering)

I utgangspunktet vil tilleggsopplysninger bedømmes strengt ettersom dette er opplysninger sikrede selv velger å opplyse om, og selskapet må da kunne kreve en høy grad av nøyaktighet ved disse opplysningene. Ettersom formuleringen «rundt» ga rom for ulike tolkninger i den nevnte avgjørelsen, ble sikrede ansett som mindre enn lite å laste for den uriktige

⁹⁸ I denne saken hadde selger gitt følgende opplysning i egenerklæringen: «drenering rundt huset utført i 2000.» Etter at kjøper overtok boligen viste det seg at det kun var gravd en grøft på to av sidene til huset.

opplysningen. Opplysningene om dreneringen var mer utfyllende i de to avgjørelsene fra henholdsvis 2012 og 2019, hvor selger i begge tilfellene hadde påpekt at dreneringen var ny. Dette til forskjell fra AKN-2299 hvor nyansene i selgers opplysninger vedrørende dreneringen rundt huset kan forklare hvorfor det ikke ble krevd regress i denne saken. På bakgrunn av de nevnte avgjørelsene vil presise opplysninger om utført arbeid på dreneringen gi kjøper en større forventning om dreneringens tilstand. Dette vil igjen kunne begrunne en høyere regressprosent dersom de gitte opplysningene ikke stemmer.

4.3.4 Samlet vurdering etter gjennomgangen av praksis

Gjennomgangen illustrerer at Finansklagenemnda sjelden foretar en konkret vurdering av hvert moment som er opplistet i § 4-2 tredje ledd. Bestemmelsens ordlyd tilsier imidlertid at alle momentene skal hensyntas i helhetsvurderingen. Dette er også bekreftet i NOU 1987: 24 på s. 94.⁹⁹ At nemnda foretar en helhetsvurdering uten at det blir lagt vekt på alle momentene særskilt, kan stride imot lovgiverintensjonen all den tid man har fremsatt fire momenter. Det kan imidlertid tenkes at momentene blir hensyntatt i helhetsvurderingen uten at det blir eksplisitt nevnt av nemnda. Det stilles ingen krav til nemndas begrunnelse,¹⁰⁰ og det kan være en av årsakene til hvorfor kun noen av momentene eksplisitt blir vurdert. En annen mulig årsak kan være at nemnda under drøftelsen av om sikrede er mer enn lite å legge til last implisitt har forholdt seg til noen av momentene i tredje ledd. Praksisen til nemnda er imidlertid problematisk ettersom partene ikke får kjennskap til hvordan momentene har blitt vektlagt, og hvilken betydning dette får for avkortningsgraden. Konsekvensen er at det blir vanskelig for partene å etterprøve begrunnelsen.

En gjennomgang av eldre underrettspraksis viser også at domstolen ikke alltid foretar en eksplisitt vurdering av samtlige momenter i tredje ledd.¹⁰¹ I nyere underrettspraksis derimot er tendensen at domstolen i større grad enn tidligere eksplisitt gjennomgår

⁹⁹ Forarbeidene viser til NOU 1983: 56 s. 87-88 som omhandler personforsikringsloven hvor det fremgår følgende: «I annet punktum gis det, i samsvar med utvalgets generelle syn, visse retningslinjer for det skjønn som skal utøves ved fastsettelsen av selskapets ansvar. Det angis her tre forhold det **skal** (min utheving) tas særlig hensyn til ved skjønnsutøvelsen.» I forsikringsavtaleloven er det angitt fire forhold som skal hensyntas både i skadeforsikring og personforsikring, se § 4-2 og § 13-2. Utvalget påpeker i NOU 1987: 24 på s. 94 at det som er redegjort for antas å gjelde tilsvarende ved tolkning av forsikringsavtaleloven § 4-2.

¹⁰⁰ Se kap. 1.2.

¹⁰¹ Se eksempelvis LF-2007-106310, avgjørelsen fra Nedre Romerike tingrett saksnr.: 08-188046TVI-NERO og avgjørelsen fra Øvre Romerike tingrett saksnr.: 12-033919TVI-OVRO.

vurderingsmomentene og anvender de relevante momentene opp mot faktum.¹⁰² På denne måten synliggjør domstolen at det er fire momenter som i utgangspunktet skal hensyntas i vurderingen. Avgjørelsen fra Bergen tingrett i 2015, som omhandlet omfattende kattehold, er illustrerende.¹⁰³ Her ga retten en begrunnelse for hvorfor vurderingsmomentet «hvilken betydning feilen har hatt for selskapets vurdering av risikoen» ikke vil gjøre seg gjeldende ved boligselgerforsikringsaker.¹⁰⁴ At det her blir gitt en begrunnelse skiller seg fra tidligere praksis hvor normalløsningen har vært å unnlate å vurdere momentet, uten å redegjøre for bakgrunnen. Utviklingen i underrettspraksis tyder på at rettsanvendelsen er i samsvar med hvordan Høyesterett trolig ville ha foretatt vurderingen. Dette fordi det er i tråd med ordlyden at alle momentene i tredje ledd hensyntas som igjen innebærer en grundig, helhetlig og etterprøvbar analyse.

Basert på gjennomgangen i punkt 4.3.1 til 4.3.3 vil momentene «skyldgraden» og «skadeforløpet» som oftest bli eksplisitt vurdert. Momentet «forholdene ellers» blir sjeldent nevnt direkte, men inngår som en del av totalvurderingen som blir foretatt. Disse momentene er direkte overførbare til en boligselgerforsikring, og det vil derfor foreligge tilstrekkelige holdepunkter for å vurdere disse. Momentet «hvilken betydning feilen har hatt for selskapets vurdering av risikoen» er imidlertid ikke tilpasset boligselgerforsikring da det ikke foretas en risikovurdering ved tegning. Dette kan være begrunnelsen for hvorfor Finansklagenemnda som oftest unnlater å ta stilling til dette vurderingsmomentet.

Videre illustrerer analysen at det er noen forhold nemnda og domstolene på generelt grunnlag kan legge vekt på ved fastsettelsen av avkortningsgraden. Her vil det som regel dreie seg om forhold som gjør at forsikringstaker er mindre å bebreide, noe som tilsier en lavere avkortningsgrad. Dette vil gjøre seg gjeldende der forsikringsselskapet har utformet upresise spørsmål i egenerklæringen eller der selgers feilopplysning må tillegges mindre vekt fordi øvrige salgsdokumenter inneholder korrekte opplysninger. Ettersom § 4-2 tredje ledd legger opp til at det skal foretas en helhetsvurdering, er det nettopp vektleggingen av slike forhold som medfører at man kan komme frem til en ulik avkortningsgrad, til tross for at noen saker har store likhetstrekk.

¹⁰² Se eksempelvis avgjørelsene fra Bergen tingrett saksnr.: 11-177477TVI-BBYR/01 og 14-164596TVI-BBYR/02 samt LH-2020-141491.

¹⁰³ Saksnr.: 14-164596TVI-BBYR/02. Se kap. 2.3 for en nærmere redegjørelse av avgjørelsen.

¹⁰⁴ Se kap. 4.4 hvor begrunnelsen blir nærmere redegjort for.

Selv om det er vanskelig å si noe generelt om hvor mye selskapet kan avkorte i gitte situasjoner, kan det synes at nemnda og domstolen opererer med en skala hvor selskapet gis medhold i en regressprosent fra 50 prosent og nedover dersom sikrede har utvist simpel uaktsomhet.¹⁰⁵ Ved alminnelig culpaansvar vil regresskravet ligge et sted mellom 50 til 70 prosent,¹⁰⁶ og ved grov uaktsomhet vil regresskravet ligge opp til 100 prosent.¹⁰⁷ Selskapene har generelt vært tilbakeholdne med å kreve regress dersom sikredes skyldgrad er lav.¹⁰⁸ Hovedårsaken til dette er nok at selger er den viktigste informasjonskilden hva gjelder kjøpers mangelskrav. For å vurdere kravet til kjøper er selskapet ofte avhengig av den informasjonen selgeren har om eiendommen, og selgers innvendinger hva gjelder mangelskravet. Ved en påberopelse av avkortning vil det som regel medføre at selger er mindre samarbeidsvillig og det blir vanskeligere for selskapet å løse konflikten på en hensiktsmessig måte. Det kan derfor være strategisk lønnsomt for eierskifteselskapene å ikke rette et regresskrav mot selger i de tilfellene der selger har oppfylt skyldkravet, men likevel er lite å bebreide. Videre vil kommersielle hensyn bidra til selskapets tilbakeholdenhet med å påberope seg avkortning overfor egen forsikringstaker.¹⁰⁹

4.4 Hvordan har retts- og nemndspraksis løst problemet med at forsikringsselskapet ikke foretar en risikovurdering ved tegning?

4.4.1 Hypotetisk risikovurdering

Opplysningsplikten til forsikringstaker knytter seg til forhold som kan ha betydning for «selskapets vurdering av risiko», jf. § 4-1. Videre skal det ved selskapets fastsettelse av avkortningsgraden hensyntas «hvilken betydning feilen har hatt for selskapets vurdering av

¹⁰⁵ Se eksempelvis FinKN-2014-18 hvor regresskravet ble satt til 30 prosent av selskapets utbetaling.

¹⁰⁶ Se eksempelvis FinKN-2014-518 hvor regresskravet ble satt til 50 prosent av selskapets utbetaling og avgjørelsen fra Bergen tingrett 14-164596TVI-BBYR/02 hvor regresskravet ble satt til 50 prosent.

¹⁰⁷ Se eksempelvis FinKN-2015-173 hvor nemnda uttalte følgende: «Det er videre nemndas oppfatning at selger har opptrådt med en uaktsomhet som er grov og på grensen mot forsett. Nemnda gir derfor selskapet medhold i at det bør foretas full avkortning (...).» Se også LH-2020-141491 hvor lagmannsretten kom til samme konklusjon som tingretten, og innebar at forsikringsdekningen bortfalt fullt ut.

¹⁰⁸ I FinKN-2015-169 krevde selskapet 35 prosent regress av selger som følge av omfattende kattehold som det ikke var opplyst om i egenerklæringen. Nemnda var enig i kravet fra selskapet. Som regel vil selskapet imidlertid påberope seg en høy regressprosent så er det opp til nemnda å vurdere om regressprosenten er riktig ut fra forholdene.

¹⁰⁹ Det vil blant annet være vanskelig å markedsføre forsikringen dersom det er kjent blant forbrukere at selskapet regelmessig krever regress av selger. En mer utfyllende redegjørelse av de kommersielle hensynene blir gjort i kap. 5.3.

risikoen», jf. § 4-2 tredje ledd. Bestemmelsene synes derfor å forutsette at forsikringstakers tilbakeholdte opplysninger må ha påvirket hvilke vilkår og til hvilken pris forsikringen ble tilbudt. Ettersom eierskifteselskapene ikke foretar en individuell risikovurdering ved tegning av en boligselgerforsikring, har det medført at det i eldre nemndspraksis er blitt foretatt en hypotetisk risikovurdering for å fastslå hvilken betydning feilen kan ha hatt for selskapets vurdering av risikoen.¹¹⁰ Av nemndspraksis fremgår det at regresskravet, på bakgrunn av en hypotetisk risikovurdering, skal tilsvare «selskapets reaksjon ved inngåelsen av avtalen dersom det hadde korrekte opplysninger», jf. AKN-2299.

I en avgjørelse fra 2006, AKN-2298,¹¹¹ ble forsikringsdekningen avkortet med 100 prosent etter en hypotetisk risikovurdering.¹¹² Kjøper hadde i denne saken fremsatt et krav under boligselgerforsikringen da det ble oppdaget at loftsetasjen på 10 kvadratmeter ikke var godkjent som boligareal. Nemnda la til grunn at selskapet ikke ville overtatt risikoen for den aktuelle mangelen da det dreide seg om en mangel som var stadfestet i en dom mot tidligere eier, som selger unnlot å opplyse om. I denne saken forelå det derfor klare holdepunkter som tilsa at selskapet ikke ville overtatt risikoen. I de fleste tilfeller vil det imidlertid ikke foreligge slike klare holdepunkter noe som innebærer at selskapet vil ha vanskeligheter med å sannsynliggjøre hvordan man ville ha reagert i etterkant av mangelskravet.

I motsetning til den ovennevnte avgjørelsen, ble det i FinKN-2011-339 ikke foretatt en hypotetisk risikovurdering. Saken omhandlet tilbakeholdte opplysninger om en ulovlig plassert oljetank. Nemnda påpekte at vurderingsmomentet «hvilken betydning feilen har hatt for selskapets vurdering av risikoen» ikke ville gjøre seg gjeldende ved tegning av boligselgerforsikring. Men det var etter nemndas syn likevel «ikke til hinder for en fornuftig praktisering av reglene». Bestemmelsen ble derfor anvendt til tross for at momentet i tredje ledd ikke inngikk i avkortningsvurderingen. Det samme synspunktet inntok Bergen tingrett i 2015 hvor det ble vist til uttalelsen fra nemnda i FinKN-2011-339.¹¹³ Selv om man etter ordlyden «skal» legge vekt på vurderingsmomentet, er det ikke et krav at momentet må være oppfylt for å kunne avkorte. Momentet er kun en del av den helhetsvurderingen

¹¹⁰ Se AKN-1864, AKN-2298 og AKN-2299.

¹¹¹ Se også AKN-2299 hvor nemnda foretok en hypotetisk risikovurdering og konkluderte med at avkortning ikke kunne foretas. Dette fordi den uriktige opplysningen ikke uten videre ville ha hatt betydning for selskapets risikovurdering.

¹¹² Nemnda uttalte følgende: «I mangel av en faktisk individuell risikovurdering i forkant må man derfor foreta en hypotetisk risikovurdering i etterkant.»

¹¹³ Saksnr.: 14-164596TVI-BBYR/02 på s. 23. Saken omhandlet tilbakeholdte opplysninger om kattehold. Se kap. 2.3 for en nærmere redegjørelse.

forsikringselskapet skal foreta ved fastsettelsen av avkortningens størrelse. Regelen vil derfor kunne bli praktisert fornuftig til tross for at det ikke foretas en individuell risikovurdering. I sin argumentasjon trekker nemnda også frem at forsikringsproduktet kom i stand etter forsikringsavtaleloven. Lovgiver har på den måten ikke tatt høyde for forsikringsprodukter med avvikende tegningsrutiner. Som et supplement til nemndas argumentasjon påpekte retten i tingrettsavgjørelsen at ordlyden i § 4-1 heller ikke forutsetter at «opplysningene rent faktisk har eller har hatt betydning for selskapet ved avtaleinngåelse».¹¹⁴

Basert på det ovennevnte vil det ikke lenger være aktuelt å foreta en hypotetisk risikovurdering for å fastslå regresskravets størrelse. Ettersom det var bevismessig vanskelig for nemnda å foreta en slik vurdering, er det positivt at nemnda har fraveket denne praksisen.

I nyere underrettspraksis, LH-2020-141491, har betydningen av at det ikke foretas en risikovurdering ved tegning igjen blitt tatt stilling til. Retten uttalte følgende om vurderingsmomentet i tredje ledd:

Ved vurderingen vektlegges for det første at AmTrust ikke foretar noen konkret risikovurdering ved tegning av boligselgerforsikring. De uriktige opplysningene var dermed ikke avgjørende for hvorvidt Klaussen fikk tegnet slik forsikring, premiens størrelse eller vilkårene for øvrig. *Samtidig er opplysningene av betydning for AmTrusts risiko for å måtte foreta utbetaling til boligkjøper under forsikringen (...) og slik av betydning for den samlede risikoen selskapet tok.* Momentet tillegges av den grunn begrenset vekt. (min kursivering)

Til tross for at selskapet ikke foretar en konkret risikovurdering, vil de uriktige eller ufullstendige opplysningene generelt øke risikoen for en utbetaling til boligkjøper. Uttalelsen tyder på at retten går ut ifra at uriktige opplysninger som regel vil ha betydning for den risikoen selskapet påtar seg. Ettersom vurderingsmomentet ikke gjør seg direkte gjeldende ved tegning av en boligselgerforsikring, vil momentet kun tillegges begrenset vekt slik som påpekt av lagmannsretten i 2021-avgjørelsen.

Det er videre av betydning at eierskifteselskapene fortløpende vil foreta generelle risikovurderinger når dekningsfeltet til forsikringen skal fastsettes. Denne vurderingen er basert på tidligere skadehistorikk og kan påvirke spørsmålene i egenerklæringen, vilkårene og forsikringspremien. Protector Forsikring endret for eksempel forsikringsvilkårene fra 1.

¹¹⁴ Se saksnr.: 14-164596TVI-BBYR/02 på s. 11.

november 2018 som følge av store tap tilknyttet skadedyret skjeggkre.¹¹⁵ Med endringen utgjorde ikke lenger funn av skjeggkre en mangel, og selskapet er derfor ikke erstatningsansvarlig ved denne typen funn. Dette illustrerer at selskapene foretar justeringer i forsikringens dekningsfelt basert på den generelle utviklingen i skadefrekvensen. På den måten sørger selskapene for å minimere den risikoen man erfaringsmessig ser etablerer seg i markedet. Fraværet av en risikovurdering ved tegning av boligselgerforsikring tilsier at domstolen og nemnda må tolke vurderingsmomentet «hvilken betydning feilen har hatt for selskapets vurdering av risikoen» i lys av forsikringens særegenhet. Avgjørelsen fra lagmannsretten, LH-2020-141491, illustrerer at momentet vil få liten selvstendig betydning ettersom uriktige opplysninger alltid vil øke risikoen for etterfølgende ansvar. At lagmannsretten likevel redegjorde for vurderingsmomentet og ga en begrunnelse for hvorfor momentet ville få begrenset vekt, er trolig i samsvar med hvordan Høyesterett ville løst tvisten. Grunnen til dette er at lagmannsretten på denne måte tydeliggjør at det er fire momenter som «skal» hensyntas i vurderingen, uten at det er et krav om at alle momentene må gjøre seg gjeldende.

¹¹⁵ <https://e24.no/boers-og-finans/i/bKJBBA/protector-trekker-seg-ut-av-boligselgerforsikring> (lest 22. februar 2021)

5 Virkningene av at forsikringssselskapet har konkludert med brudd på opplysningsplikten

5.1 Innledning

Når forsikringssselskapet har konkludert med at selger har forsømt opplysningsplikten etter forsikringsavtaleloven §§ 4-1 jf. 4-2 andre og tredje ledd, blir spørsmålet hvilke virkninger som inntreer mellom selger og forsikringssselskapet. Normalordningen er at selskapet utbetaler erstatning til kjøper for så å kreve hele eller deler av utbetalingen dekket av selger.

Forsikringssselskapet fremmer med dette et såkalt regresskrav mot selger.¹¹⁶ En slik løsning er også i samsvar med forsikringsavtaleloven § 4-2 andre ledd da det her presiseres at selskapets ansvar «overfor forsikringstaker» kan nedsettes eller falle bort ved brudd på opplysningsplikten.

I noen tilfeller velger selskapet likevel å påberope seg selgers brudd på opplysningsplikten direkte overfor kjøper, jf. forsikringsavtaleloven § 7-6 fjerde ledd andre punktum.¹¹⁷

Bestemmelsen legger til grunn at skadelidte ikke skal få noen bedre posisjon overfor selskapet enn hva sikrede ville ha hatt, jf. NOU 1987: 24 s. 160. Skadelidte må derfor tåle bortfall eller avkortning i den grad sikrede må tåle det. Et avkortningskrav etter § 7-6 fjerde ledd må anses som en spesiell form for avkortning ettersom det i realiteten er en begrensning av skadelidtes erstatningskrav mot selskapet, på bakgrunn av at selskapet har rett til å avkorte overfor forsikringstaker.¹¹⁸ Når selskapet direkteavkorter innebærer det at selskapet er ansvarsfri overfor kjøper, og kjøper må da kreve mangelskravet dekket av selger istedenfor. Kjøper kan da risikere at selger har manglende betalingsevne noe som vil gå utover kjøpers dekningsmuligheter for sitt erstatningskrav. Dette i motsetning til tilfellet ved regress, hvor det er forsikringssselskapet som vil bære et eventuelt tap dersom selger ikke kan betale for seg.

¹¹⁶ Ved at selskapet har adgang til å kreve regress vil dette kunne virke preventivt og selger vil kunne få en sterke oppfordring til å opptre redelig.

¹¹⁷ Forutsetningen for at § 7-6 skal komme til anvendelse er at sikrede har tegnet en ansvarsforsikring. Ettersom en boligselgerforsikring anses som en form for ansvarsforsikring kommer bestemmelsen til anvendelse, se kap. 1.1.

¹¹⁸ Et avkortningskrav etter § 7-6 fjerde ledd vil i det følgende bli omtalt som et direkteavkortningskrav ettersom selgers forsømmelse blir påberopt direkte overfor kjøper.

Forsikringselskapets gjennomføringsmåte av avkortningskravet vil derfor være av stor betydning for kjøper.

Forsikringsavtaleloven § 7-6 fjerde ledd ble for første gang påberopt av et eierskifteselskap i 2006, og saken endte opp i daværende Avkortningsnemnda.¹¹⁹ Nemnda godtok at avkortningskravet ble gjort gjeldende direkte overfor kjøper, men tok forbehold om at resultatet kunne bli annerledes dersom kjøper kunne dokumentere at selskapet i andre og lignende tilfeller hadde betalt kravet fullt ut overfor kjøper. Videre har også underrettspraksis understreket at det er tvilsomt og uavklart i hvilken utstrekning en skadelidt må tåle bortfall av erstatning etter forsikringsavtaleloven § 7-6 fjerde ledd andre punktum.¹²⁰ På bakgrunn av dette vil det i kapittel 5.3 bli vurdert om bestemmelsen må tolkes innskrenkende slik at boligselgerforsikring faller utenfor bestemmelsens anvendelsesområde. Før jeg tar fatt på en slik redegjørelse er det hensiktsmessig å forklare forskjellen mellom avkortning og regress. Dette fordi avkortning etter § 7-6 fjerde ledd andre punktum anses som en spesiell form for avkortning og det er derfor nødvendig å forklare avkortning og regress først.

5.2 Forholdet mellom avkortning og regress

Under arbeid med ny forsikringsavtalelov mente utvalget at det ikke var nødvendig å lovfeste særskilte regler om regress.¹²¹ Bakgrunnen for dette var erfaringer fra 1930-loven hvor regressadgangen i forsikringsavtaleloven § 25 sjelden ble benyttet. Videre har selskapene som praksis å regulere regressadgangen i forsikringsvilkårene.¹²² På bakgrunn av det ovennevnte vil selskapets mulighet til å påberope seg regress være uproblematisk. Det omtvistede har imidlertid vært etableringen av avkortningskravet som selskapet eventuelt kan kreve regress for. Spørsmålet som har vært reist i nemndspraksis har derfor vært hvorvidt selskapets ansvar kan settes ned etter forsikringsavtaleloven §§ 4-1 jf. 4-2 eller § 4-9.¹²³ Bakgrunnen for at hjemmelsgrunnlaget har vært omdiskutert er fordi det ikke foretas noen konkret og individuell risikovurdering i forbindelse med tegning av en boligselgerforsikring. Ettersom § 4-9¹²⁴ ikke forutsetter at det blir foretatt en risikovurdering basert på opplysningene fra forsikringstaker,

¹¹⁹ Se AKN-2298. Gjennomgangen er basert på avgjørelsene som er publisert på Lovdata.

¹²⁰ Saksnr.: 12-033919TVI-OVRO. Se kap. 5.3 for en nærmere redegjørelse av saken.

¹²¹ NOU 1987: 24 s. 152.

¹²² Se vilkårene til Protector Forsikring pkt. 10.2 og vilkårene til HDI Global Specialty pkt. 7.1.

¹²³ FinKN-2015-351, FinKN-2016-334, FinKN-2017-349 og FinKN-2019-265.

¹²⁴ Bestemmelsen regulerer forsikringstakers forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet og innebærer at selskapet ikke er ansvarlig.

kan det derfor synes at bestemmelsen passer bedre for boligselgerforsikring. I LB-2017-91439 er det imidlertid slått fast at §§ 4-1 jf. 4-2 gir hjemmelsgrunnlag for avkortning i saker om boligselgerforsikring. Diskusjonen anses som avklart frem til lovgiver eventuelt vedtar en lovendring eller Høyesterett fraviker lagmannsrettens standpunkt.

I praksis har selskapet kalt ethvert krav for et regresskrav når de holder sin egen forsikringstaker ansvarlig for et forhold. Dette til tross for at det i realiteten er tale om en avkortning i forsikringsdekningen. Selve avkortningen etablerer kravet – og regress blir derfor instituttet som blir benyttet for å gjennomføre avkortningen i de tilfeller hvor selskapet utbetaler til skadelidte. Forskjellen mellom avkortning og regress viser seg først når man ser på de praktiske virkningene av kravene. Ved et regresskrav er det sikrede, herunder selger, som vil få avkortet forsikringsdekningen som følge av brudd på opplysningsplikten. Selskapet vil til tross for selgers forsømmelse utbetale erstatning til kravsteller som ved boligselgerforsikring vil være kjøper. Derimot vil et avkortningskrav fra selskapet kunne få virkning for både forsikringstaker og skadelidte tredjemann dersom forsikringsselskapet påberoper seg forsikringsavtaleloven § 7-6 fjerde ledd andre punktum. I et søksmål vil kjøper måtte rette erstatningskravet mot både selger og forsikringsselskapet, der partene er solidarisk ansvarlig for kravet.¹²⁵

Til tross for at normalordningen blant eierskifteselskapene er at selskapet utbetaler erstatning til kjøper for så å kreve regress av selger, finnes det likevel et fåtall av avgjørelser hvor selskapet har påberopt seg § 7-6 fjerde ledd andre punktum overfor kjøper. Selskapets direkteavkortningsadgang ved boligselgerforsikring vil i det følgende bli redegjort for.

5.3 Skal forsikringsavtaleloven § 7-6 fjerde ledd andre punktum tolkes innskrenkende slik at boligselgerforsikring faller utenfor bestemmelsens anvendelsesområde?

Forsikringsavtaleloven § 7-6 første ledd slår fast at skadelidte har rett til å holde seg til selskapet med sitt krav om erstatning, uten å måtte gå veien om sikrede.¹²⁶ Når kjøper har rettet et krav direkte mot selskapet etter første ledd har selskapet imidlertid anledning til å

¹²⁵ Se eksempelvis avgjørelsen fra Øvre Romerike tingrett med saksnr.: 12-033919TVI-OVRO.

¹²⁶ NOU 1987: 24 s. 158.

komme med innsigelser mot kravet som kjøper fremmer, jf. § 7-6 fjerde ledd.¹²⁷
Bestemmelsen skiller mellom erstatningsrettslige og forsikringsrettslige innsigelser.¹²⁸
Selskapets forsikringsrettslige innsigelser er hjemlet i fjerde ledd andre punktum og lyder som følger:

Selskapet kan også gjøre gjeldende sine innsigelser overfor sikrede, hvis ikke innsigelsene knytter seg til sikredes forhold etter at forsikringstilfellet er inntrådt.

Med «innsigelser» siktes det til alle begrensninger i forsikringsavtalen mellom selskapet og sikrede.¹²⁹ En slik begrensning kan være at selskapet foretar helt eller delvis avkortning overfor sikrede som følge av at vedkommende har brutt opplysningsplikten.¹³⁰ Bestemmelsen må tolkes i lys av § 7-6 fjerde ledd første punktum hvor det fremgår at selskapet kan anvende alle erstatningsrettslige innsigelser overfor direktekravet til «skadelidte». Tilsvarende vil gjelde for de forsikringsrettslige innsigelsene da det dreier seg om selskapets innsigelser overfor sikrede i relasjon til den skadelidte. Ettersom «selskapet kan gjøre gjeldende alle innsigelser mot skadelidte som det kunne ha gjort gjeldende mot sikrede», vil det innebære at selskapet kan påberope seg selgers opplysningssvikt og avkortning overfor kjøper, jf. NOU 1987: 24 s. 160.¹³¹ På bakgrunn av at boligselgerforsikringen markedsføres som en likviditetsgaranti overfor kjøper vil det innebære at et av hovedformålene med en boligselgerforsikring blir uthulet.¹³² Problemstillingen som oppstår i den sammenheng er om boligselgerforsikring er en type ansvarsforsikring som medfører at § 7-6 fjerde ledd må tolkes innskrenkende.

Både underrettspraksis og nemndspraksis har godtatt at forsikringsselskapet har anledning til å anvende § 7-6 fjerde ledd overfor kjøper.¹³³ I LF-2007-106310 ble det foretatt

¹²⁷ Brynildsen mfl. (2014) s. 266.

¹²⁸ Det er kun de forsikringsrettslige innsigelsene som vil bli behandlet i oppgaven, da det er disse som kommer på spissen ved forsømmelse av opplysningsplikten.

¹²⁹ Brynildsen mfl. (2014) s. 267.

¹³⁰ Forsikringen vil i et slikt tilfelle ikke dekke det aktuelle ansvaret fordi «(...) sikrede har opptrådt i strid med selskapets forutsetninger for ansvar», jf. NOU 1987: 24 s. 160.

¹³¹ Forutsetningen er at innsigelsen må knytte seg til forhold *før* forsikringstilfellet inntrådte. Dette vil være tilfelle ved en boligselgerforsikring ettersom egenerklæringsskjemaet som opplysningsplikten knytter seg til blir fylt ut på forhånd.

¹³² Se eksempelvis nettsiden til Söderberg & Partners hvor det blir påpekt at «(...) kjøper er sikret en likvid motpart.»: <https://eiendom.soderbergpartners.no/boligselgerforsikring/> (lest 11.05.2021)

¹³³ Se LF-2007-106310 og avgjørelsen fra Øvre Romerike tingrett saksnr.: 12-033919TVI-OVRO. I nemndspraksis foreligger følgende avgjørelser som er publisert på Lovdata: AKN-2298, FKN-2010-435 og FinKN-2013-537. I FKN-2010-435 påberopte selskapet først direkteavkortning, og informerte kjøper om at de måtte forholde seg direkte til selger. Noen dager senere ombestemte selskapet seg og det ble inngått en minnelig

direkteavkortning, og selger ble ansvarlig for 1/3 av mangelskravet til kjøper som følge av selgers tilbakeholdte opplysninger om en takstrappport som fastslo fuktproblemer ved eiendommen.¹³⁴ Retten foretok ingen vurdering av hvorvidt § 7-6 fjerde ledd får anvendelse ved en boligselgerforsikring. I en sak for tingretten i 2013 derimot, ble det ved drøftelsen av sakskostnadsspørsmålet uttalt følgende:¹³⁵

For det første synes det tvilsomt og uavklart i hvilken utstrekning en skadelidt må tåle bortfall av erstatning etter FAL § 7-6 fjerde ledd. Det synes å være sparsom rettspraksis. Som regel synes sakene å bli løst ved at eierskifteselskapet gjør opp overfor skadelidte og deretter krever regress hos sikrede. *Retten sitter med et inntrykk av at selskapet har brukt saken som en "prøvesak".* (min kursivering)

Retten konkluderte med at selskapets ansvar overfor sikrede falt bort i sin helhet, noe som innebar at selskapet også var ansvarsfri overfor kjøper etter § 7-6 fjerde ledd andre punktum.¹³⁶ Til tross for at selskapet hadde fått medhold i det vesentlige etter tvisteloven § 20-2 andre ledd, måtte partene likevel bære sine egne sakskostnader. I rettens begrunnelse ble det vist til at selskapet har «(...) prøvd seg frem med en løsning som er lite brukt i praksis» og at forsikringstaker derfor hadde gode grunner for å prøve bortfalls- eller avkortningsspørsmålet.

Forsikringsselskapets adgang til å påberope seg § 7-6 fjerde ledd overfor kjøper har ikke blitt behandlet i Høyesterett. Etersom Høyesterett verken er bundet av underrettspraksis eller nemndspraksis, kan det tenkes at Høyesterett vil komme frem til et annet resultat.¹³⁷

Bakgrunnen er for det første at boligselgerforsikring markedsføres som en garanti for en betalingsdyktig motpart ved at kjøper kan forholde seg direkte til forsikringsselskapet. Både forsikringsavtaleloven § 4-2 andre ledd og forsikringsvilkårene gir uttrykk for at det er selskapet som er ansvarlig overfor kjøper, og at selskapet i ettertid eventuelt kan kreve regress

løsning vedrørende erstatningsutbetalingen til kjøper. Selskapet ga ingen begrunnelse på hvorfor de ombestemte seg.

¹³⁴ Avkortningen ble begrenset til 1/3 grunnet saksbehandlingsfeil hos både eierskifteselskapet og eiendomsmeglerselskapet.

¹³⁵ Saksnr.: 12-033919TVI-OVRO. Avgjørelsen omhandlet tilbakeholdte opplysninger om at boligen var oppført som selvbygger/dugnadsprosjekt. Se kap. 4.3.2 for en nærmere redegjørelse av saken.

¹³⁶ I denne saken hadde selskapet i to tidligere brev gitt beskjed om at noen forhold ville bli behandlet under boligselgerforsikringen. Retten kom derfor frem til at selskapet var bundet av dette, noe som innebar at selskapet var solidarisk ansvarlig for en del av prisavslaget pålydende kr 70 000.

¹³⁷ Andenæs (2009) s. 97.

ovenfor selger ved forsømmelse av opplysningsplikten.¹³⁸ Av den grunn vil kjøper ha en berettiget forventning om at det er forsikringsselskapet som er ansvarlig for erstatningsoppgjør.

Muligheten til å tegne boligselgerforsikring eksisterte ikke da forsikringsavtaleloven trådte i kraft i 1989. Lovgiver har derfor ikke tatt stilling til de spesielle problemstillingene som oppstår ved en slik forsikring. Dette underbygges av at forsikringsproduktet ikke anses som en tradisjonell ansvarsforsikring, og taler for at § 7-6 heller ikke burde benyttes ved en boligselgerforsikring.¹³⁹

På den annen side kan det spørres om § 7-6 fjerde ledd likevel ville vært en mer korrekt hjemmel å benytte istedenfor å kreve regress. Formålet med regress er å plassere tapet der det endelig hører hjemme. Når selger har forsømt opplysningsplikten synes det derfor å være rimelig at også ansvaret plasseres hos selger fra begynnelsen av. Dette vil man oppnå dersom selskapet påberoper seg direkteavkortning. Da må kjøper kreve erstatning direkte fra selger, som nettopp var ansvarlig for at tapet oppstod i første omgang. At forsikringsproduktet markedsføres som en likviditetsgaranti vil imidlertid svekke dette momentet.

For at § 7-6 fjerde ledd skal komme til anvendelse er det tilstrekkelig at selskapet har en «innsigelse» til kjøpers direktekrav. Anvendelsesområdet er derfor ikke forbeholdt de tilfellene der selger har vært betydelig mer enn «lite å legge (...) til last». Gode grunner taler for at anvendelsesområdet uansett bør begrenses til de tilfellene der selger har utvist en stor grad av skyld. Dette for å begrense selskapets mulighet til å påberope seg bestemmelsen, samt legge til rette for en mer forutberegnelig rettsstilling for kjøper. En gjennomgang av nemnds- og underrettspraksis tilsier imidlertid at det ikke er en sammenheng mellom skyldgrad og direkteavkortning.¹⁴⁰ Det er kun i tingrettsavgjørelsen fra 2013 at retten fant det «utvilsomt» at selger var mer enn lite å legge til last, uten at direkteavkortningsadgangen ble sett i sammenheng med selgers skyld.¹⁴¹

Det er uvisst om Høyesterett vil tolke § 7-6 fjerde ledd innskrenkende ved en boligselgerforsikring. Analysen illustrerer imidlertid at det er visse betenkeligheter rundt selskapets adgang til å påberope seg § 7-6 fjerde ledd overfor kjøper. Det er derfor

¹³⁸ Se ordlyden «overfor forsikringstaker» i § 4-2 andre ledd, samt forsikringsvilkårene til Protector Forsikring og HDI Global Specialty hvor det fremgår at selskapet kan kreve regress overfor selger dersom selger har brutt opplysningsplikten, se henholdsvis pkt. 10.2 og pkt. 7.1.

¹³⁹ Se kap. 1.1.

¹⁴⁰ Se LF-2007-106310, AKN-2298, FKN-2010-435 og FinKN-2013-537.

¹⁴¹ Saksnr.: 12-033919TVI-OVRO s. 22.

nærliggende å gå ut ifra at Høyesterett vil foreta en konkret vurdering av hvorvidt bestemmelsen er anvendelig ved en boligselgerforsikring. I en eventuell vurdering vil det være av betydning at det er tale om et forbrukerforhold samt at det vil være svært gunstig for forsikringsselskapet å benytte § 7-6 fjerde ledd overfor kjøper. Med dette oppstår det et ujevnt styrkeforhold mellom partene som kan tilsi at bestemmelsen bør tolkes innskrenkende.

6 Avsluttende betraktninger

Det overordnede og generelle formålet med opplysningsplikten i forsikringsavtaleloven er å tilrettelegge for at forsikringsselskapene får den informasjonen som er nødvendig for å beregne og eventuelt begrense ansvaret sitt overfor forsikringstaker. Som analysen illustrerer, vil ikke dette overordnede formålet gjøre seg gjeldende ved tegning av boligselgerforsikring. Grunnen til dette er at forsikringen blir tegnet på samme vilkår, uavhengig av de opplysningene som blir gitt. Eierskifteselskapene er derfor avhengige av å foreta fortløpende generelle risikovurderinger basert på skadehistorikk, for deretter å bruke informasjonsgrunnlaget til å utforme egenerklæringen. Forsikringsselskapenes manglende risikovurdering ved tegning av forsikringen illustrerer at boligselgerforsikringen ikke er tilpasset forsikringsavtaleloven.

Videre ser man at eierskifteselskapene ofte trekker seg ut av markedet etter relativt kort tid fordi det ikke er tilstrekkelig profittgivende for selskapet.¹⁴² Forutsetningen for en mer balansert og begrunnet avslagspraksis er en høyere pris på forsikringsproduktet, som igjen vil medføre et dyrere forsikringsprodukt som er vanskeligere å markedsføre. På denne måten er fokuset blant eierskifteselskapene i noen tilfeller blitt flyttet fra kunden og over til måter å bli mest mulig profittgivende på. En boligselgerforsikring skiller seg videre fra andre mer tradisjonelle forsikringsprodukter, eksempelvis reise- eller innboforsikring da man ikke har anledning til å si opp forsikringen og tegne boligselgerforsikring hos et annet selskap i forsikringsperioden. I de tilfellene der forsikringstaker er misfornøyd med selskapets oppfølging eller behandlingen av et erstatningskrav fra kjøper, vil selskapet likevel beholde vedkommende som kunde. At forsikringsavtaleloven § 4-2 andre og tredje ledd innebærer at selskapet må foreta en skjønsmessig vurdering når avkortningsgraden skal fastsettes, kan også medføre at forsikringsselskapene utnytter det skjønsmessige spillerommet på bekostning av forsikringstaker. Gjennomgangen av nemndspraksis viser at Finansklagenemnda i flere tilfeller er uenig med den avkortningsgraden forsikringsselskapet har fastsatt, og dette kan derfor tyde på at selskapene forsøker å sette avkortningsgraden så høyt som mulig for å minske erstatningsansvaret overfor kjøper.¹⁴³

¹⁴² Rapport fra Forbrukerrådet (2017) s. 7.

¹⁴³ Se eksempelvis FinKN-2019-265 og FinKN-2014-18. I begge sakene krevde eierskifteselskapene 75 prosent regress, men kravet ble henholdsvis satt ned til 25 prosent og 30 prosent av nemnda.

Boligselgerforsikringens dekningsfelt omfatter som nevnt selgers ansvar etter avhendingsloven. At Stortinget den 16. mai 2019 vedtok en modernisering av avhendingsloven, vil derfor kunne få betydning for forsikringsproduktet.¹⁴⁴ Formålet med lovendringen er å skape en tryggere bolighandel for både kjøper og selger, hvor det er et krav om et godt informasjonsgrunnlag knyttet til eiendommen som skal selges. For å gjennomføre dette vil selger etter loven ha en sterk oppfordring til å innhente en forskriftsmessig tilstandsrapport som er utformet av en autorisert takstmann.¹⁴⁵ Dette legger til rette for at takstmenn får bedre forutsetninger til å vurdere eiendommene, samt at fremgangsmåtene i større utstrekning samordnes. For selger kan kravene til tilstandsrapporten medføre at opplysningene som blir gitt i egenerklæringen får mindre betydning, og at selger i færre tilfeller bevisst eller ubevisst bryter opplysningsplikten. Bakgrunnen for dette er at tilstandsrapporten vil kunne gi et bedre informasjonsgrunnlag ved at takstmannen kan oppklare eventuelle feilopplysninger eller misforståelser som selger har i forbindelse med utfyllingen av egenerklæringen. Gjennomgangen av dreneringssakene i punkt 4.3.3 illustrerer nettopp dette ved at selger hadde vært upresis i sin gjengivelse. Takstrapporten vil imidlertid ikke avdekke enhver feil ved eiendommen. Det er fortsatt selger som i de fleste tilfellene er best kjent med eiendommen, og som må utfylle egenerklæringen så sannferdig og presist som mulig for å unngå etterfølgende ansvar.

Videre kan lovendringen også få virkninger for forsikringsbransjen, herunder eierskifteselskapene. I lovforslaget er det trukket frem at det vil kunne bli et «(...) økt behov for at selgere tegner ansvarsforsikring» ettersom selger vil få et utvidet mangelsansvar gjennom forslaget.¹⁴⁶ Hvordan boligselgerforsikringen vil se ut i fremtiden er det ingen som vet. Det kan tenkes at selger vil få en større valgfrihet med tanke på hvilken dekning man ønsker å tegne, og således også betaler for. Et mulig alternativ er at eierskifteselskapene vil kunne tilby begrensede forsikringsdekninger. Selger vil eksempelvis kunne tegne en forsikring som dekker mangelskrav tilknyttet bad, tak og drenering. Dette er mangelskrav som erfaringsmessig blir hyppig påberopt av kjøper, og vil innebære at selskapet er uten ansvar ved andre type mangler. Forsikringsbransjen er i stadig endring, og det er derfor ikke

¹⁴⁴ Lovvedtak 57 (2018-2019). Lovsaken er ferdigbehandlet og sanksjonert i statsråd, men den er ikke trådt i kraft enda. Det er uvisst når loven trer i kraft.

¹⁴⁵ Se forslag til ny utforming av avhendingsloven § 3-10 første ledd tredje punktum som fremgår av lovvedtak 57 (2018-2019).

¹⁴⁶ Prop. 44 L (2018-2019) s. 83. Grunnen til at selger vil få et utvidet mangelsansvar er fordi selgeren ikke lenger kan ta et «som den er»-forbehold ved forbrukerkjøp. Dette innebærer at risikoen forflyttes fra kjøper til selger.

utenkelig at en slik begrenset dekning vil kunne være et aktuelt forsikringsprodukt om noen år. I så fall vil kjøper i mindre grad være beskyttet under forsikringsdekningen til selger ettersom kjøper bare kan kreve erstatning innenfor den forsikringsdekningen selger har tegnet.¹⁴⁷

¹⁴⁷ Jf. forutsetningen i forsikringsavtaleloven § 7-6 første ledd som innebærer at skadelidte bare kan kreve erstatning dersom forsikringen «dekker» sikredes erstatningsansvar.

Litteraturliste

Norske lover

Grunnloven	Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov
Forsikringsavtaleloven	Lov 6. juni 1930 nr. 20 om forsikringsavtaler (forsikringsavtaleloven) [opph.]
Forsikringsavtaleloven	Lov 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler (forsikringsavtaleloven)
Avhendingsloven	Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova)
Tvisteloven	Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)

Forarbeider

NOU 1983: 56	NOU 1983: 56 Lov om avtaler om personforsikring (personforsikringsloven)
NOU 1987: 24	NOU 1987: 24 Lov om avtaler om skadeforsikring (skadeforsikringsloven)
NOU 2008: 20	NOU 2008: 20 Skadeforsikringssekskapenes virksomhet utredning nr. 20 fra Banklovkommisjonen
NOU 2009: 6	NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig
Ot.prp. nr. 49 (1988-1989)	Ot.prp. nr. 49 (1988-1989) Om lov om forsikringsavtaler m.m.
Prop. 44 L (2018-2019)	Prop. 44 L (2018-2019) Endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel)

Lovvedtak 57 (2018-2019)

Lovvedtak 57 (2018-2019) Lov om endringer i
avhendingslova (tryggere bolighandel)

Norske rettsavgjørelser

Høyesterett

Rt. 1997 s. 1807 *Cigna*

Rt. 2008 s. 1078 *Informasjonsansvar I*

Rt. 2011 s. 1198

HR-2015-1092-A *Informasjonsansvar II*

Lagmannsrettene

LA-2003-427

LF-2007-106310

LB-2017-91439

LB-2019-167362

LF-2020-59443/LF-2020-59454/LF-2020-59718

LH-2020-141491

Tingrettene

08-188046TVI-NERO

11-177477TVI-BBYR/01

14-164596TVI-BBYR/02

12-033919TVI-OVRO

TOSLO-2016-124947

Nemndspraxis

AKN-1864

AKN-2255

AKN-2298

AKN-2299

AKN-2377

FKN-2010-435

FinKN-2011-199

FinKN-2011-339

FinKN-2012-376

FinKN-2013-537

FinKN-2014-18

FinKN-2014-422

FinKN-2014-518

FinKN-2015-169

FinKN-2015-173

FinKN-2015-351

FinKN-2016-271

FinKN-2016-334

FinKN-2017-349

FinKN-2019-265

Juridisk litteratur

Bøker

- Andenæs (2009) Andenæs, Mads Henry, *Rettskildelære*, 2. utg., 07 Gruppen AS 2009
- Anderssen (2018) Anderssen, Harald Benestad, *Forsikringsrett i et nøtteskall*, 1. utg., Gyldendal 2018
- Brynildsen mfl. (2014) Brynildsen, Claus, Lid, Børre, Nygård, Truls, *Forsikringsavtaleloven med kommentarer*, 3. utg., Gyldendal 2014
- Bull (2008) Bull, Hans Jacob, *Forsikringsrett*, 1. utg., Universitetsforlaget 2008
- Lunde (2000) Lunde, Tore, Doktoravhandling: *God forretningskikk næringsdrivande imellom*, 2000
- Nazarian (2007) Nazarian, Henriette, *Lojalitetsplikt i kontraktsforhold*, Cappelen 2007
- Nygaard (2004) Nygaard, Nils, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utg., Universitetsforlaget 2004
- Selmer (1982) Selmer, Knut, *Forsikringsrett*, 2. utg., Universitetsforlaget 1982

Artikler

- Anderssen (2009) Anderssen, Harald Benestad, *Hva slags forsikring er en eierskifteforsikring?*, Tidsskrift for eiendomsrett 2009 s. 214-238

Bratteng og Børjesson (2007)

Bratteng, Einar og Børjesson, Gunnar E., *Regress i eierskifteforsikring*, Norsk forsikringsjuridisk forenings publikasjoner (2007) nr. 85

Graver (2008)

Graver, Hans Petter, *Vanlig juridisk metode? Om rettsdogmatikken som juridisk sjanger*, *Tidsskrift for Rettsvitenskap (TfR)*, 2008, s. 149-178

Rapporter

Rapport utformet av Forbrukerrådet, *Eierskifteforsikring og boligkjøperforsikring: effektene for forbrukerne i bolighandelen* (2017)

PDF-dokumenter

Saksbehandlingsregler for Finansklagenemnda, sist revidert 21.06.2017:

<file:///Users/bruker/Downloads/Saksbehandlingsregler%2021.06.17.pdf>

Vedtekter for Finansklagenemnda, sist revidert 23.11.2018:

[file:///Users/bruker/Downloads/Vedtekter%20for%20Finansklagenemnda%2001%2001%202019%20\(1\).pdf](file:///Users/bruker/Downloads/Vedtekter%20for%20Finansklagenemnda%2001%2001%202019%20(1).pdf)

Egenerklæringsskjema HDI Global Specialty SE ved Söderberg & Partners NUF med forsikringsvilkår per 05.06.2019

https://www.soderbergpartners.no/globalassets/no/partnersside/1_felles-dokumenter-05.06.19/egenerklaringsskjema-med-vilkar_05.06.19_v2.pdf

Forsikringsvilkår boligselgerforsikring per 01.01.2020 Protector Forsikring ASA

<file:///Users/bruker/Downloads/FORSIKRINGSVILK%C3%85R%20BOLIGSELGERFORSIKRING%2001.01.2020.pdf>

Nettsider

<https://e24.no/boers-og-finans/i/bKlBBA/protector-trekker-seg-ut-av-boligselgerforsikring> (sist lest 22.11.2021)

<https://www.finkn.no/Fagomraader?id=107#107> (sist lest 28.01.2021)

<https://www.finkn.no/Saksgangen2> (sist lest 25.03.2021)

<https://eiendom.soderbergpartners.no/boligselgerforsikring/> (sist lest 11.05.2021)

<https://www.soderbergpartners.no/produkter-og-tjenester/eiendom/boligselgerforsikring/> (sist lest 06.06.2021)

Vedlegg

Vedlegg 1: Egenerklæringsskjema Protector Forsikring ASA per 01.01.2018