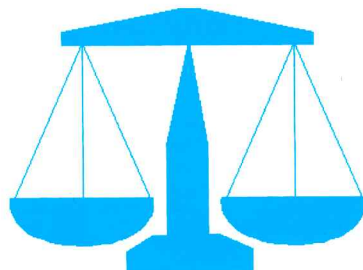


Einar Bratteng og Gunnar E. Børjesson

Advokater

REGRESS I EIERSKIFTEFORSIKRING

Foredrag holdt på foreningens medlemsmøte
29. mars 2007



REGRESS I EIERSKIFTEFORSIKRING

Forord

Denne artikkelen er ment å gi en oversikt og gjennomgang av de rettslige problemstillingene som regress i eierskifteforsikringen reiser. Det er vårt ønske at denne artikkelen kan være et nyttig arbeidsverktøy for de som arbeider innenfor feltet og andre som måtte være interessert i temaet. Det må rettes en takk til advokatfirma Kogstad Lunde & Co som med sitt fagmiljø har bidratt og gitt verdifulle innspill til artikkelen. En takk går også til advokat Claus Brynildsen som har vært til stor hjelp som diskusjonspartner og faglig støtte.

Oslo, 16.10.2007

Advokat Gunnar Børjesson

Advokat Einar Bratteng

Innhold

Innledning	s. 3
1. Del I – generell del	
1.1 Kort om regress	s. 4
1.1.1 Hjemmelsgrunlaget for regress	s. 4
1.1.2 Ensidig regress	s. 4
1.1.3 Solidarregress	s. 5
1.2 Eierskifteforsikringens egenart og rettslige plassering	s. 5
1.2.1 Hva slags type forsikring er eierskifteforsikring	s. 6
1.2.2 Rettslige konsekvenser av plasseringen	s. 7
1.2.3 Eierskifteforsikringens egenart	s. 7
2. Del II – regress mot forsikringstaker	s. 8
2.0 Alminnelige forutsetninger for ansvar	s. 9
2.1 Forsikringsrettslige innsigelser mot skadelidte	s. 9

2.2 Forbehold om regress	s. 9
2.3 Forsikringstakers opplysninger ved tegning	s. 10
2.3.1 Kravet til årsakssammenheng	s. 11
2.3.2 Egenerklæringskjemaet	s. 11
2.3.3 Opplysningenes betydning for selskapets risikovurdering	s. 12
2.3.4 Problemstilling	s. 12
2.4 Vår vurdering av kravet til årsakssammenheng	s. 12
2.4.1 Hypotetisk risikovurdering	s. 13
2.4.2 Praksis	s. 14
2.4.3 Konklusjon	s. 17
2.5 Kan det foreligge svik ved tegning?	s. 17
2.5.1 Forsettlig og uaktsomt uriktige opplysninger	s. 18
2.6 Hvem har opplysningsplikt?	s. 18
2.6.1 Eiendomsmeglers rolle	s. 19
2.6.2 Konklusjon	s. 19
2.7 Forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet	s. 19
2.7.1 Definisjonen av forsett	s. 20
2.7.2 Forsikringstilfellet må omfattes av forsettet	s. 20
2.7.3 Delvis ansvar	s. 21
2.7.4 Konklusjon	s. 21
2.8 Oppsummering	s. 21
3. Del III – regress mot kontraktsmedhjelpere	s. 21
3.1 Direkte krav mot selgers kontraktsmedhjelpere	s. 22

3.2 Regress mot selgers kontraktsmedhjelpere	s. 23
3.2.1 Regress for prisavslag	s. 23
3.2.2 Kan selger tre inn i kjøpers krav mot megler?	s. 26
3.2.3 Regress for erstatning	s. 27
3.2.4 Dekkes et regresskrav mot selger av eierskifteforsikringen?	s. 28
4. Del IV – regress mot andre	s. 29
4.1 Regress mot tidligere salgsledd	s. 29
4.2 Regress mot håndverker	s. 32
5. Del V – konklusjon	s. 32

Innledning

Vi har tatt utgangspunkt i en hypotese om at eierskifteforsikringsselskapet har like store muligheter til å kreve regress for sine utbetalinger som andre tings- og formuesskadeforsikringsselskaper. Det er holdbarheten av denne hypotesen vi ønsker å teste ved en full gjennomgang av mulighetene for regress i eierskifteforsikring.

Årsaken til at dette er et interessant tema er at eierskifteforsikringen er et relativt nytt og egenartet produkt som gjør at det kan være vanskelig å tilpasse forsikringen til forsikringsavtalelovens regler. Regress i eierskifteforsikring reiser derfor prinsipielle problemstillinger av forsikringsrettslig og erstatningsrettslig art, både i forhold til regress mot egen forsikringstaker (selger) og selgers kontraktsmedhjelpere mfl.

I denne artikkelen tar vi utgangspunkt i at et eierskifteforsikringsselskap har blitt påført en utbetaling som de ønsker dekket av den som anføres å være ansvarlig. Den mulige ansvarlige kan være forsikringstaker (selger), selgers kontraktsmedhjelper eller andre. Artikkelen er bygget etter dette mønsteret.

Del I – generell del

Del II – regress mot forsikringstaker (selger)

Del III – regress mot selgers kontraktsmedhjelpere

Del IV – regress mot andre

Før vi ser nærmere på hvilke begrensninger som kan foreligge i regressadgangen mot de ovennevnte persongrupper, er det nødvendig å slå fast de generelle utgangspunktet innenfor "regressretten". Det er også nødvendig å se nærmere på hva som skiller

eierskifteforsikringen fra andre forsikringer og plassere den i en forsikringsrettslig sammenheng. Årsaken til dette, er at hvilke begrensninger selskapet møter i regressomgangen vil avhenge av hva slags type forsikring man står ovenfor. Dette har igjen betydning for hvilke innsigelser som selskapet kan gjøre gjeldene overfor forsikringstaker (selger) og kjøper. Vi har valgt å kalle dette eierskifteforsikringens egenart. Disse temaene vil vi behandle innledningsvis i den generelle delen.

Del I – generell del

1.1 Kort om regress

Regress er et tilbakesøkningskrav for en som har dekket et tap, som en annen helt eller delvis er ansvarlig for. Det finnes etter hvert en utførlig fremstilling av emnet¹. I denne delen skal vi se kort på hjemmelsgrunlaget for regress og skillet mellom den såkalte ensidige regress og solidarregress.

1.1.1 Hjemmelsgrunlaget for regress

For en stund tilbake var det en oppfatning om at regresskrav måtte ha særskilt hjemmel i lov eller avtale. Denne tilnæringsmåten er forlatt i senere rettspraksis fra Høyesterett, jf. bla. Rt. 1986 s. 381 og Rt. 1997 s. 1029. I Rt.1997 s. 1029, uttaler førstvoterende på s. 1036;

”Her vil jeg peke på at det følger av alminnelige rettsgrunnsetninger at den som har dekket en annens forpliktelse, normalt og som utgangspunkt, har et regresskrav i behold. Det er avskjæring av regress som krever særskilt hjemmel”.

I denne dommen legger Høyesterett til grunn det ikke er adgangen til regress om krever hjemmel, men begrensningen i adgangen. Det må derfor kunne legges til grunn at en som har dekket et tap en annen er ansvarlig for, i alminnelighet vil ha hjemmel for et regresskrav mot den ansvarlige².

Utgangspunktet er altså at man har hjemmel for regress. Det er begrensningene som krever hjemmel. Utgangspunktet er noe modifisert for regress for utgifter til offentlige ytelser³. Det skilles mellom to typer regress. Den ensidige regress og solidarregress.

1.1.2 - Ensidig regress

Den ensidige regressen kjennetegnes ved at en tredjemann som selv ikke er erstatningsansvarlig dekker skadelidtes tap, for å så kreve hele sin betaling fra den erstatningsansvarlige⁴. Eksempelvis et bygningsforsikringsselskap som har dekket vannskade hos sin forsikringstaker som følge av uaktsomhet fra en håndverker. Bygningsforsikrer vil i et slikt tilfelle ha regress mot håndverker og dennes ansvarsforsikrer.

¹ Se blant annet Bjarte Eskeland ”Tapsfordeling og regress ved erstatningsoppgjør”, publ. 2006.

² Se blant annet Lødrup ”Lærebok i erstatningsrett” 5. utg. s. 72.

³ Se Rt. 2003 s. 1601

⁴ Askeland ”Tapsfordeling og regress ved erstatningsoppgjør” s. 16.

Tradisjonelt har regress bygget på subrogasjon. Det vil si at den regressberettigede trer inn skadelidtes krav mot den ansvarlige skadevolder. Dette reiser spørsmål om hvor langt den regressberettigede kan utnytte skadelidtes rettsposisjon, som panterettigheter med mer. Dette må løses konkret og vi skal ikke gå nærmere inn på det i denne artikkelen.

Et eierskifteforsikringsselskap som har dekket selgers tap og som mener en annen er ansvarlig, vil i tråd med de alminnelige rettsgrunnsetninger tre inn i selgers krav mot dem eller den som anføres å være ansvarlige for tapet. Dette innebærer som et utgangspunkt⁵ at den regressberettigede ikke kan kreve dekket et større tap, enn det selger selv kunne ha gjort.

1.1.3 – Solidarregress

Solidarregress innebærer at det er to eller flere skadevoldere som hefter solidarisk for samme skade overfor skadelidte. Dersom den ene skadevolder betaler skadelidtes tap oppstår det spørsmål om den etterfølgende fordelingen av tapet mellom skadevolderne. Et solidaransvar forutsetter derfor at det kan finne sted et etterfølgende regressoppgjør mellom de solidarisk ansvarlige skadevoldere. Dersom dette ikke var tilfellet, ville skadelidtes valg av hvem han rettet kravet mot være bestemmende for hvem som ville sitte igjen med tapet. Dette ville undergrave begrunnelsen for et solidaransvar å åpne for spekulasjon fra de respektive skadevoldere.

Dette etterfølgende oppgjøret mellom de ansvarlige skadevoldere kalles solidarregress. Hvordan det etterfølgende tapet fordeles avgjøres etter en konkret vurdering, hvor ansvarsgrunlaget mellom skadevolderne er av særlig betydning.

I solidarregress *utenfor* kontrakt følger dette av skadeerstatningslovens § 5-3 nr. 2, hvor det fremgår at:

”I hvilken utstrekning den som har betalt erstatning for samme skade eller oppreisning kan gjøre krav gjeldende mot andre ansvarlige, avgjøres under hensyn til ansvarsgrunlaget og forholdene ellers”.

Det samme⁶ utgangspunktet vil kunne gjøre seg gjeldene i kontraktsforhold, forutsatt manglende regulering i kontrakten. I et tilfelle hvor to skadevoldere er like mye å bebreide vil regelen om solidarregress tilsi at tapet fordeles likt mellom de ansvarlige, men også andre fordelingsnøkler kan tenkes.

1.2 Eierskifteforsikringens egenart og rettslige plassering

I denne delen skal vi først ta stilling til hva slags dekning eierskifteforsikringen er i forsikringsrettslig sammenheng. Dernest må det redegjøres for hvilke rettslige konsekvenser dette har for eierskifteselskapet. Til sist skal vi redegjøre for på hvilken måte eierskifteforsikringen skiller seg fra andre forsikringer. Dette er viktig for å forstå hvorfor eierskifteforsikring reiser spesielle problemstillinger i regressomgangen.

⁵ For nærmere om omfanget av regressretten, se ”Obligasjonsretten”, Hagstrøm s. 697

⁶ Rt. 2005 s. 870

1.2.1 Hva slags type forsikring er eierskifteforsikringen?

For å avgjøre dette spørsmålet må det tas utgangspunkt i eierskifteforsikringens dekningsomfang, for deretter å se nærmere på hvilke sammenlignbare trekk som foreligger med andre forsikringstyper.

Gjennom eierskifteforsikringen har selskapet påtatt seg å dekke selgers (sikredes) kontraktsansvar overfor kjøper (skadelidte). Forpliktelsen omfatter selgers ansvar som følge av tilbakeholdte og uriktige opplysninger, jf. avhendingslovens §§ 3-7 og 3-8, samt de tilfeller hvor det foreligger et "vesentleg" avvik fra kjøpers forventninger, jf. avhendingslovens § 3-9 2. pkt. Et ansvar for selskapet forutsetter altså at selger er i en ansvarsposisjon over kjøper etter kontrakten dem i mellom.

Vi kan grovt dele forsikring inn i tre grupper, tings- og formuesskadeforsikringer, ansvarsforsikring og personforsikringer. Det må være klart at en eierskifteforsikring ikke kan karakteriseres som en personforsikring. Størst likhetstrekk har eierskifteforsikringen med formuesskade- og ansvarsforsikring. Det er imidlertid ingen legaldefinisjoner av ansvarsforsikring eller formuesskadeforsikring.

Begrepet formuesskade er imidlertid forsøkt definert i forarbeidene til forurensningsloven på side 81 i NOU 1982:19 (Generelle regler om erstatning for forurensningsskade). Av disse forarbeidene er formuesskade definert som "en skade som rammer en persons alminnelige økonomiske stilling, ikke hans kroppslige integritet eller fysiske gjenstand som han eier".

En ansvarsforsikring⁷ kjennetegnes ved at selskapets ansvar etter forsikringsavtalen omfatter sikredes rettslige erstatningsansvar overfor en tredjeperson. Normalt må tapet ha oppstått utenfor kontrakt, med visse forbehold for forsikringer for enkelte profesjoner. Det går også et prinsipielt skille mellom ansvarsforsikring og tings- og formuesskadeforsikring. En ansvarsforsikring vil være en forsikring for skadevolder som dekker ham for det erstatningsansvar som han pådrar seg overfor en tredjeperson. Tings- og formuesskadeforsikring er en forsikring som dekker en juridisk person mot ytre begivenheter helt eller delvis utenfor dennes kontroll. Slike forsikringer forutsetter derfor ikke at en tredjepersons interesse er krenket.

Ut fra definisjonen av formuesskade kan det argumenteres for at eierskifteforsikringen kan oppfattes som en formuesskadeforsikring. Eierskifteforsikringen dekker i utgangspunktet selgers tap i penger og er ikke knyttet til inntreden av skade på en fysisk gjenstand. Dette kan imidlertid i seg selv ikke være avgjørende.

Det dominerende trekket ved eierskifteforsikringen er at selskapets betalingsplikt inntrer som følge av et rettslig kontraktsansvar for sikrede overfor en tredjemann. Det kan ikke være avgjørende for den rettslige plasseringen at det et pengetap selskapet til syvende og sist dekker. Det er med andre ord en forutsetning for selskapets betalingsplikt at en tredjemannsinteresse er krenket, dette skiller den klart fra tings- og formuesskadeforsikring. Dessuten synes det heller ikke naturlig å behandle en forsikring

⁷ Se også Bull "innføring i forsikringsrett" utkast til lærebok 8. utg. s. 8

som dekker sikredes ansvar i kontrakt på en annen måte en forsikring som dekker sikredes ansvar utenfor kontrakt.

Det bør derfor konkluderes med en eierskifteforsikring må anses for å være en ansvarsforsikring i forsikringsrettslig sammenheng.

1.2.2 Rettslige konsekvenser av å rubrisere eierskifteforsikring som ansvarsforsikring

I det øyeblikket man fastslår at eierskifteforsikringen er en ansvarsforsikring, vil dette få rettslig betydning som vi kort skal se på nedenfor.

For det første vil det innebære at selger av eiendommen vil være å anse som sikrede i forsikringsavtalelovens forstand, jf. fal. § 1-2 1. ledd bokstav c, og at kjøper vil være å anse som skadelidte.

Kjøpers stilling som skadelidte gir ham et direkte krav mot eierskifteselskapet, jf. fal. § 7-6 1. ledd, og gir samtidig kjøper et visst vern mot selskapets innsigelser som det har overfor sikrede. Vernet gjelder imidlertid bare innsigelser, som grunner seg på omstendigheter *etter* at forsikringstilfellet er inntrådt, jf. fal. § 7-6 4. ledd. Et eksempel på en innsigelse selskapet ikke kan gjøre gjeldene overfor skadelidte er at sikrede ikke har overholdt sin tapsbegrensningsplikt, jf. fal. § 4-10. Forsikringsrettslige innsigelser som egenandel og forsikringssum vil selskapet alltid kunne gjøre gjeldende overfor kjøper.

Selskapet har i utgangspunktet også mulighet til å påberope seg selgers forsømmelse av opplysningsplikten som grunnlag for ansvarsnedsettelse overfor kjøper, jf. fal. §§ 4-1, jf. 4-2. Sistnevnte mulighet er etter vår kjennskap, bare benyttet unntaksvis.

Det følger videre av fal. § 7-6 at sikrede ikke kan forhandle om sitt ansvar overfor skadelidte med bindende virkning for selskapet. Selskapet kan også kreve at sikrede blir saksøkt i samme sak.

En annen konsekvens av at eierskifteforsikringen oppfattes som en ansvarsforsikring, er at selskapet ikke kan påberope seg sikredes uaktsomme eller grovt uaktsomme fremkallelse av forsikringstilfellet, jf. forsikringsavtalelovens § 4-9 2. ledd. Det er altså bare i tilfeller hvor sikrede forsettelig har fremkalt forsikringstilfellet at selskapet kan avslå kravet overfor sikrede.

Dersom selskapet skal påberope seg uaktsomhet overfor sin forsikringstaker som grunnlag for ansvarsnedsettelse, må dette være i medhold av de øvrige bestemmelsene i fal. kap. 4. Om og i hvilken utstrekning selskapet har anledning til dette, er temaet i Del II.

1.2.3 Eierskifteforsikringens egenart

Eierskifteforsikringen skiller seg på mange områder fra en "tradisjonell" ansvarsforsikring. Forsikringen dekker utelukkende selgers ansvar i kontrakt, jf. avhendingslovens § 3-9, noe en ansvarsforsikring normalt ikke gjør.

Dessuten er selskapets ansvar etter forsikringsavtalen ikke knyttet til en inntreden av skadegjørende begivenhet, slik som tilfellet vil være i annen ansvarsforsikring.

I annen ansvarsforsikring vil dette være lettere å konstatere som eksempelvis feilbehandling av en lege, uaktsom montering av rør fra en rørlegger som fører til vannskade etc. I eierskifteforsikringen utløses selskapets betalingsplikt av at det inntreier et kontraktsstridig forhold, uten at dette nødvendigvis kan klandres selger (skjulte feil og mangler). Dette skaper et problem i forhold til forsikringsavtalelovens kap. 4 i forhold til hva som anses for å være forsikringstilfellet. Dette får igjen konsekvens for hvilke bestemmelser selskapet kan påberope seg i regressomgangen overfor selger. Dette kommer vil nærmere tilbake til i Del II.

En annen forskjell man bør være oppmerksom på er hvordan forsikringsavtalen med selger inngås. I forbindelse med tegningen av forsikringen ber forsikringssselskapet, gjennom en megler, om et såkalt egenerklæringsskjema. I egenerklæringsskjemaet har selskapet utformet spørsmål om selgers kjennskap til eiendommen. Dette har avgjørende betydning for den risiko som selskapet påtar seg gjennom avtalen. Det sentrale for selskapet er at de opplysninger som gis faktisk er riktige, ikke hva slags opplysninger som gis. Hva selger måtte svare på disse spørsmålene er således egentlig ikke av interesse for selskapet ved inngåelsen av avtalen. I denne sammenheng påpekes det at selskapet heller ikke har noen reell mulighet til å etterprøve om opplysningene faktisk er riktig, noe tilfellet vil være i andre forsikringer. Selskapet foretar derfor ingen egen vurdering av risikoen, slik tilfellet eksempelvis vil være i personforsikring hvor det innhentes helseerklæringer. Lojalitet mellom partene er derfor av sentral betydning ved tegning av eierskifteforsikring.

I annen ansvarsforsikring vil det normalt ikke være særlig praktisk med regress. Årsaken til dette er at ansvarsforsikringssselskapet er avskåret fra å påberope seg at sikrede uaktsomt eller grovt uaktsomhet har fremkalt forsikringstilfellet, jf. fal. § 4-9. I eierskifteforsikring er betydningen av regress langt større, fordi selskapets ansvar veldig ofte vil knytte seg til selgers illojalitet ved forsikringstegningen. Med andre ord at det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger overfor selskapet så vel som kjøper. Dette vil normalt ikke være tilfellet ved annen ansvarsforsikring.

Ovennevnte forhold kan by på problemer i regressomgangen overfor selger i forhold til forsikringsavtalelovens kap. 4, noe vi kommer tilbake til under artikkelens del II.

Avslutningsvis påpekes det at selskapet og forsikringstaker vil ha helt motstridende interesser i tegningssituasjonen. Forsikringstaker vil på sin side ha interesse i at minst mulig negative opplysninger blir gitt, for å få høyest mulig salgssum for eiendommen. Selskapet vil på sin side ha interesse i at flest mulig negative opplysninger blir gitt om eiendommen, slik at risikoen for selskapet blir tilsvarende mindre.

DEL II – Regress mot egen forsikringstaker

Innledning

Det er liten tvil om at eierskifteforsikringssselskapene i dag legger til grunn at de, i det minste i det vesentligste, har de samme muligheter til å reise innsigelser/kreve regress mot egen forsikringstaker som "alminnelige" tingsskade-/ansvarsforsikringssselskap som følge av brudd på alminnelige forutsetninger for forsikringsavtalen/selskapets ansvar. Dersom eierskifteforsikringens "egenart" og eventuelt manglende "tilpasningsdyktighet" til forsikringsavtaleloven tilsier at disse mulighetene er begrensede vil dette kunne nødvendiggjøre en endring av produktet, en generell premieøkning eller lignende.

2. Alminnelige forutsetninger for ansvar/forsikringsrettslige innsigelser

I utgangspunktet baseres selskapets ansvar på visse forutsetninger, som for eksempel at det er gitt riktige opplysninger ved tegning av forsikringen, at sikrede ikke selv fremkaller forsikringstilfellet mv. Bestemmelser om alminnelige forutsetninger for selskapets ansvar finner vi i Forsikringsavtaleloven av 16.6.1989 nr. 69 (FAL) kapittel 4. I NOU 1987: 24 side 72 er det uttalt:

"Ved forsikringsavtalen påtar selskapet seg, mot vederlag, å bære en bestemt økonomisk risiko. Avtalen hviler på visse forutsetninger med hensyn til risikoen... De forutsetninger som danner grunnlaget for selskapets risikovurdering, baserer seg i stor utstrekning på forhold som forsikringstakeren eller sikrede kjenner til eller kan øve innflytelse på..."

Bestemmelsene inneholder regler om når selskapet har adgang til å reagere ved forsikringstakers/sikredes subjektive brudd på forutsetningene for selskapets ansvar og hva reaksjonen skal gå ut på – nedsettelse av ansvar eller full ansvarsfrihet.

Dersom en forutsetning for ansvaret er brutt vil vi ofte si at selskapet har en "forsikringsrettslig innsigelse" mot kravet eller overfor sikrede/forsikringstaker.

2.1 Forsikringsrettslige innsigelser mot skadelidte (kjøper).

I henhold til FAL § 7-6 fjerde ledd vil selskapet i utgangspunktet også kunne gjøre sine forsikringsrettslige innsigelser overfor forsikringstaker/sikrede (selger) i medhold av FAL kapittel 4 gjeldende mot skadelidte (kjøper). Se pkt. 1.2.2 ovenfor om hvilke forsikringsrettslige innsigelser som kan gjøres gjeldende mot kjøper.

Etter vår kjennskap er det bare unntaksvis at eierskifteselskapene gjør sine forsikringsrettslige innsigelser mot kravet/overfor selger gjeldende direkte mot skadelidte (kjøper). Muligheten er likevel til stede.

2.2 Forbehold om regress

Eierskifteforsikringssselskapene har imidlertid forbeholdt seg retten til regress for tilfeller som omfattes bla. av FAL §§ 4-2, jf. 4-1, 4-9 og 4-10. Det vises i denne forbindelse til Protector Forsikring ASAs vilkår for eierskifteforsikring av 1.1.2006 pkt. 6.1:

"Dersom selskapet foretar utbetaling til kjøper forbeholder selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om misligholdt opplysningssvikt og unnlattelse som regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5."

Som nevnt ovenfor regulerer bestemmelsene i FAL kapittel 4 i utgangspunktet ikke spørsmål om regress, men alminnelige forutsetninger for ansvar. Vi kan imidlertid ikke se at det foreligger noen prinsipielle motforestillinger mot at selskapet i første omgang dekker kjøpers (skadelidtes) krav og deretter gjør sine forsikringsrettslige innsigelser gjeldende overfor selger (forsikringstaker/sikrede) som grunnlag for regress. Det kan i denne forbindelse vises til Bull; "Innføring i forsikringsrett", utkast til lærebok 8. utg., som er av samme oppfatning. Den eneste som eventuelt vil tape på en slik fremgangsmåte er selskapet, som tar risikoen for forsikringstakers/sikrede betalingsevne og -vilje.

Vi vil i det følgende se nærmere på to situasjoner (brutte forutsetninger) som kan gi grunnlag for ansvarsnedsettelse eller regress overfor egen forsikringstaker; Brudd på opplysningsplikt ved tegning, jf. FAL §§ 4-2, jf. 4-1 og forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet, jf. FAL § 4-9.

I det øyeblikket selskapet mener sikrede (normalt selger) er å bebreide for at selskapet er kommet i ansvar, er det reglene i FAL kapittel 4 som danner grunnlaget for selskapets krav mot selger. Det innebærer at varslingsregelen i forsikringsavtalelovens § 4-14 kommer til anvendelse. Vi går imidlertid ikke i denne artikkelen nærmere inn på de krav denne bestemmelsen stiller.

2.3 Forsikringstakers opplysninger ved tegning.

Når et selskap vurderer å inngå en forsikringsavtale har det åpenbart et behov for opplysninger om den risiko som eventuelt skal overtas/den interesse som skal forsikres. Som det fremgår av avsnittet fra NOU 1982: 24 side 72 sitert over vil den sentrale kilde til opplysninger om risikoen være forsikringstaker selv.

I henhold til FAL § 4-1 har forsikringstakeren en "passiv" eller "uselvstendig" opplysningsplikt i forbindelse med tegning jf. første ledd, første og andre pkt. Forsikringstaker plikter å gi "riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål". Selskapet må således selv vurdere hvilke forhold/opplysninger det anser som relevant for risikoen som eventuelt skal overtas og stille forsikringstaker konkrete spørsmål. Unntaksvis har forsikringstaker en "aktiv" opplysningsplikt om "særlige forhold... av vesentlig betydning", jf. første ledd, tredje pkt.

Skal selskapet kunne reagere på uriktige eller tilbakeholdte opplysninger i forbindelse med forsikringstegningen må forsikringstaker kunne klandres for opplysningssvikten.

I medhold av FAL § 4-2 er selskapet helt eller delvis fri for ansvar dersom forsikringstakeren svikaktig eller uaktsomt (mer enn "lite å legge til last") har forsømt sin opplysningsplikt etter § 4-1, jf. første og andre ledd. Selskapet må i samme utstrekning

kunne kreve hel eller delvis regress overfor selger (forsikringstaker) for sine utbetalinger til kjøper (skadelidte).

2.3.1 Kravet til årsakssammenheng

For uten uriktige/tilbakeholdte opplysninger og svik (sviks hensikt) eller uaktsomhet (ut over lite å legge til last) er det et objektive vilkår for å kunne reagere med ansvarsnedsettelse eller regress, at uriktige/tilbakeholdte opplysninger (om bestemte forhold) har hatt betydning for selskapets risikovurdering. Med risikovurderingen siktes det til selskapets vurderingen av om, på hvilke vilkår og til hvilken pris selskapet er villige til å inngå en forsikringsavtale (påta seg risiko), jf. Ot.prp. nr. 49 (1988-1989) side 64. Kravet følger av henvisningen i FAL § 4-2 til § 4-1 ("opplysningsplikt etter § 4-1"; med andre ord "opplysninger om forhold som kan ha betydning for dets vurdering av risikoen") og av FAL § 4-4 andre pkt. Vilkåret kan uttrykkes som et krav om årsakssammenheng:

Dersom den bevisst uriktige eller tilbakeholdte opplysningen (om et forhold) ikke hadde noen betydning for den forsikringen forsikringstaker faktisk fikk, kan ansvaret ikke settes ned/falle bort. Regress kan følgelig heller ikke kreves.

I eierskifteforsikring skaper både dette kravet til årsakssammenheng og kravet til "sviks hensikt" særegne problemer. Eiendomsmeglers rolle ved forsikringstegningen er et ytterligere problemområde vi skal se nærmere på.

For å kunne vurdere disse problemstillingene må vi se nærmere på tegningssituasjonen i eierskifteforsikringen og da spesielt betydningen av det såkalte egenerklæringsskjemaet.

2.3.2 Egenerklæringsskjemaet

Det er den aktuelle eiendomsmegleren som bistår i forbindelse med eiendomssalget som tilbyr selger å tegne eierskifteforsikring. Selger får i denne forbindelse presentert et såkalt "egenerklæringsskjema". I dette skjemaet skal forsikringstaker på selskapets oppfordring svare på flere spørsmål om hans/hennes kjennskap til eventuelle svakheter og feil ved eiendommen. Spørsmålene er utformet som "ja/nei" spørsmål, men med en mulighet for tilleggsbemerkninger. Videre skal forsikringstaker bekrefte at opplysningene som gis er gitt etter beste skjønn. Forsikringstaker bekrefter videre at han/hun "er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger...".

I egenerklæringsskjemaet skal forsikringstaker videre krysse av for om han ønsker eierskifteforsikring. Når dette er gjort, skjemaet er fylt ut og undertegnet foreligger det etter vår mening en bindende aksept av et tilbud om eierskifteforsikring.

Egenerklæringsskjemaet skal også fremlegges for kjøper sammen med salgsoppgave, eventuell takst og annen salgsdokumentasjon i forbindelse med salget av eiendommen. På denne måten blir selgers (forsikringstakers/sikredes) kjennskap til eventuelle svakheter ved eiendommen gjort kjent både for selskapet og kjøper.

2.3.3 Opplysningenes betydning for selskapets risikovurdering

I den grad forsikringstaker har fylt ut (besvart), undertegnet og bekreftet at opplysningene i egenerklæringsskjemaet er gitt etter beste skjønn, foretar selskapet (ved megler) ingen konkret risikovurdering av de opplysningene som er gitt, i betydningen om, på hvilke vilkår og til hvilken pris forsikring vil bli tilbudt. Forsikringsvilkårene er standardiserte, og premien baseres på en andel av salgssummen uavhengig av om forsikringstaker bekrefter eller avkrefter kjennskap til feil og svakheter ved boligeiendommen i egenerklæringsskjemaet.

2.3.4 Problemstilling

Når det ikke foretas noen individuell risikovurdering kan det reises spørsmål om eierskifteforsikringsselskapet i det hele tatt kan påberope seg brudd på opplysningsplikten ved tegning som grunnlag for ansvarsnedsettelse/regress. I henhold til det ovenstående gjelder det jo et krav om at de uriktige eller tilbakeholdte opplysningene har hatt betydning for den avtalen forsikringstaker fikk.

2.4 Vår vurdering av kravet til årsakssammenheng

Lovens krav til årsakssammenheng hviler på en presumpsjon om at (opplysninger om) bestemte objektive forhold har eller mangler betydning for den risiko selskapet faktisk påtar seg. Kravet til årsakssammenheng er på denne bakgrunn rimelig. Dersom selskapet tross forholdet (opplysningene gjaldt) ville ha overtatt risikoen på samme vilkår til samme pris bør ikke selskapet kunne sette ned sitt ansvar eller kreve regress for opplysningssvikten.

Et tingsskadeforsikringsselskap vil i utgangspunktet med enkelhet kunne dokumentere, ved henvisning til premieberegningsystem eller lignende (om riktige opplysninger) om bestemte objektive forhold som bygningens konstruksjon og bestanddeler, bilførerens alder eller lignende representerte en risiko som ville ha medført avslag på forsikringssøknad, andre vilkår, høyere premie eller den samme avtale forsikringstaker faktisk fikk. I eierskifteforsikring er dette annerledes.

Objektive og bestemte forhold som feil og svakheter ved eiendommen har i seg selv ingen betydning for risikoen som faktisk overtas av et eierskifteforsikringsselskap. Foreligger det en feil ved eiendommen (som det er gitt opplysninger om) vil eiendommen med feilen være kontraktsmessig ytelse. Feilen kan derfor ikke påberopes som en mangel og utgjør således ingen økt risiko for ansvar. Sagt med andre ord:

En eiendom med et problem i forhold til fuktinntrengning representerer ikke en større risiko for ansvar enn en eiendom uten, så fremt det er opplyst at eiendommen har et problem i forhold til fuktinntrengning.

Det eneste som har betydning for risikoen er følgelig at det faktisk gis opplysninger og opplysningenes "riktighet".

Riktige opplysninger (i egenerklæringsskjemaet – i eierskifteforsikring) vil alltid, i motsetning til hva som kan være tilfellet i alminnelig tingsskadeforsikring, være

opplysninger om forhold som reduserer selskapets risiko for ansvar. Riktige opplysninger om et bestemt forhold vil aldri i seg selv begrunne avslag på forsikringssøknad, andre (presumptivt strengere vilkår) eller en høyere premie. Dette skiller åpenbart eierskifteforsikringen fra alminnelige tingsskade- og ansvarsforsikringer.

I eierskifteforsikring er det videre praktisk umulig for selskapet å vite om et bekreftende eller benektende svar på spørsmål om kjennskap til feil og svakheter ved boligeiendommen i seg selv utgjør en høy eller lav risiko. Det er således umulig å foreta noen individuell vurdering av risikoen og tilpasse premie/vilkår på bakgrunn av svarene på spørsmålene i egenerklæringsskjemaet.

Samtidig er det klart at det har betydning for risikoen (for ansvar) at det faktisk gis riktige og fullstendige opplysninger og at selskapet har et behov for opplysningene.

Eierskifteforsikringsselskapet er alltid interessert i å overta en så liten risiko som mulig. Det har derfor et behov for at forsikringstaker uttrykkelig og skriftlig redegjør for sin kjennskap til eventuelle feil og svakheter ved eiendommen. Dersom forsikringstaker (selger) ikke ble pålagt å redegjøre skriftlig for sin kjennskap til feil og svakheter ved eiendommen ville selskapets eksponering for ansvar vært langt større. Selskapet ville i så fall ha vært avhengig av at forsikringstaker (selger) på annen måte fikk kommunisert sin kjennskap til feil og svakheter til potensielle kjøpere. Det hører med i denne sammenhengen at det nok vil være selger (selskapet) som har bevisbyrden for at opplysninger om svakheter ved eiendommen er kommunisert muntlig overfor kjøper dersom opplysningene ikke uttrykkelig fremgår av det skriftlige materialet kjøper har fått i forbindelse med salget.

2.4.1 Hypotetisk risikovurdering

Som nevnt har selskapet et behov for opplysninger om forsikringstakers kjennskap til eventuelle feil ved boligen og opplysningenes riktighet er videre av avgjørende betydning for risikoen som overtas. På den annen side har selskapet ingen mulighet til å verifisere opplysningene og kan ikke vite om et benektende eller bekreftende svar utgjør en høy eller lav risiko ved tegningen. Følgelig vil også eierskifteselskapene etter vår mening ha et legitimt behov for å kunne reagere på klanderverdig opplysningssvikt ved tegningen av forsikringen.

Dersom det tross særegenheter ved eierskifteforsikringen skal oppstilles et absolutt krav om sammenheng mellom de uriktige/tilbakeholdte opplysningene og selskapets vurdering av risikoen må man på denne bakgrunn i så fall foreta en hypotetisk risikovurdering i etterkant hvor spørsmålet må bli:

Ville selskapet ha påtatt seg risikoen, eventuelt på hvilke vilkår og til hvilken pris, om det var kjent med de uriktige/tilbakeholdte opplysningene?

At det gis opplysninger og at disse er riktige og fullstendige er for så vidt det eneste som er av betydning i forbindelse med inngåelsen av en avtale om eierskifteforsikring.

I egenerklæringsskjemaet (i det minste fra Protector Forsikring ASA og ACE Europe) bekrefter forsikringstaker at "opplysningene er gitt etter beste skjønn" og at han/hun "er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger...".

Etter vår mening er dette et uttrykk for at avtalen inngås på gitte vilkår til gitt premie under forutsetning av at forsikringstaker har gitt riktig og fullstendige svar i egenerklæringsskjemaet. Vi har for øvrig vanskelig for å finne noen rimelig begrunnelse for at forsikringstaker skal beskyttes ved illojal opptreden i forbindelse med forsikringstegningen.

Etter vår vurdering må det i lys av det ovenstående være en presumpsjon for at selskapet ikke ville ha overtatt risikoen (tegnet forsikringen) om det var kjent med at forsikringstaker tilbakeholdt eller ga uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet.

Dersom opplysningen eller tilbakeholdelsen gjaldt et forhold som faktisk var uten betydning for risikoen må det derimot stille seg annerledes.

2.4.2 Praksis

Vi har ikke funnet konkrete eksempler fra rettspraksis hvor problemstillingen knyttet til kravet om årsakssammenheng er vurdert i tilknytning til eierskifteforsikring. Imidlertid har avkortningsnemnda nå behandlet/belyst problemstillingen ved fire anledninger (AKN uttalelse 1864 datert 28.11.01, AKN uttalelse 2255 datert 12.12.05, AKN uttalelse 2298 og 2299 begge datert 28.6.2006.

AKN uttalelse 1864 omhandlet et regresskrav mot forsikringstaker hvor forsikringstaker (selger) hadde gitt flere uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet blant annet knyttet til fall på baderomsgulv, fukt og setningsskader. Det var liten tvil om at forsikringstaker var mer enn lite å legge til last for opplysningssvikten. Nemnda så deretter nærmere på spørsmålet om kravet til årsakssammenheng mellom de uriktige opplysningene og selskapets risikovurdering.

Nemnda påpekte av opplysningene i egenerklæringsskjemaet verken ga "grunnlag for premieberegning eller forsikringsvilkår" eller var "egnet som grunnlag for en risikovurdering". Samtidig fremheves imidlertid at gale eller ufullstendige opplysninger ville medføre en "markert økning i risikoen" for ansvar. Resultatet måtte bli en generell premieøkning eventuelt at dekningen bortfalt dersom selskapet var avskåret fra å kunne reagere på opplysningssvikt ved tegning og nemnda oppfattet regressadgangen "som en forutsetning for å kunne opprettholde eierskifteforsikringen i sin nåværende form uten individuell risikovurdering".

Nemnda uttaler videre:

"Det regresskravet gale eller misvisende opplysninger gir grunnlag for kan nærmest sammenlignes med et premietillegg for den økning i risikoen som de gale opplysningene innebærer."

Nemnda oppfattet dette som "tilstrekkelig til å si at de gale opplysningene har betydning for selskapet, selv om fremgangsmåten for tegning gjør at betydningen får en annen karakter enn normalt."

Vi følger nemndas uttalelse langt på vei.

AKN uttalelse 2255 omhandlet regresskrav mot forsikringstaker hvor det i salgsoppgave og takst var gitt uriktige opplysninger om at det var motorvarmer på parkeringsplassen som fulgte med leiligheten. Det hører med til saken at selskapet i første omgang hadde avslått mangelskravet fra kjøper med den begrunnelse at den uriktige opplysningen ikke hadde hatt noen innvirkning på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Etter samtaler både med kjøper, selger og megler fant man imidlertid grunnlag for ansvar og dekket kjøpers krav. De uriktige opplysningene var ikke gitt i egenerklæringsskjemaet og således ikke omfattet av forsikringstakers "passive" opplysningsplikt etter FAL § 4-1 første ledd, første og andre pkt. Nemnda la videre til grunn at forsikringstaker ikke "måtte forstå" at opplysningene knyttet til parkeringsplassen var av "vesentlig betydning" for selskapets risikovurdering, jf. FAL § 4-1 første ledd, tredje pkt. Allerede av denne grunn var det ikke grunnlag for regress mot forsikringstaker i medhold av FAL § 4-2 jf. § 4-1. Spørsmålet om årsakssammenheng var derfor ikke av direkte betydning for resultatet. Nemnda uttalte likevel følgende:

"Selskapet har heller ikke dokumentert at disse opplysningene ville ha hatt betydning. Når det gjelder betydningen av de gale opplysningene for selskapet, er det avgjørende om opplysningene ville ført til høyere premie eller at selskapet avslø dekningen. Selskapet har ikke dokumentert at dette var tilfelle. Tvert om tilsier selskapets umiddelbare reaksjon på mangelen at det ikke tilla denne typen informasjon betydning. Opplysningsplikten er derfor ikke brutt og avkortning kan ikke finne sted."

Vi følger ikke nemnda i disse vurderingene. Som vi har redegjort for ovenfor er riktige og fullstendige opplysninger det sentrale for risikoen som faktisk overtas, noe også nemnda synes å ha lagt til grunn i uttalelse 1864. Selskapet har imidlertid ikke mulighet for å vurdere hvilken risiko de konkrete opplysningene medfører (på tegningstidspunktet). Selskapet vil aldri kunne legge frem "dokumentasjon" som viser at forsikringen ikke ville blitt inngått/inngått på andre vilkår/høyere premie.

Nemnda synes videre å legge til grunn at opplysningssvikten ikke hadde noen betydning for selskapet idet selskapet overfor kjøper initialt argumenterte for at opplysningssvikten ikke hadde noen betydning for kjøpsavtalen. Dette kan tyde på at nemnda leser inn krav om årsakssammenheng mellom opplysningssvikten og selskapets ansvar før selskapet kan påberope seg FAL § 4-2, jf. § 4-1. Dette kan vi ikke se at det er grunnlag for i bestemmelsene. Årsakssammenheng mellom skaden/ansvaret og opplysningssvikten er slik vi forstår det verken nødvendig eller tilstrekkelig for å kunne sette ned ansvaret (kreve regress) etter FAL § 4-2

Spørsmålet må etter vår mening være: Ville selskapet ha tegnet forsikringen (eventuelt på hvilke vilkår og til hvilken pris) om det var klar over at det tross opplysning om motorvarmer på parkeringsplassen ikke var noen motorvarmer på parkeringsplassen? Opplysningen var helt konkret og direkte feil. Det var ikke snakk om "løst skryt" eller unøyaktigheter. Etter vår mening representerer forholdet en risikøkning, selv om den må sies å være liten. Etter vår mening kan det derfor hevdes at selskapet i det minste ville ha krevd et premietillegg dersom det var klar over at det var gitt positivt uriktige opplysninger. Nødvendig årsakssammenheng etter en hypotetisk etterfølgende risikovurdering skulle i så fall være etablert.

AKN uttalelse 2298 omhandler en sak hvor forsikringsselskapet avsto skadelidtes (kjøpers) krav som følge av forsikringstakers (selgers) misligholdte opplysningsplikt, jf. FAL §§ 4-2, jf. 4-1 og 7-6 fjerde ledd. Forsikringstaker hadde gitt uriktige opplysninger om størrelsen av boligarealet mot bedre vitende. Med henvisning til kravet i FAL § 4-4 tok nemnda på nytt opp problemstillingen knyttet til den manglende risikovurderingen, men uttalte at

"Feilens betydning i forhold til selskapet kommer frem ved at regresskravet skal tilsvare selskapets reaksjon ved inngåelsen av avtalen dersom det hadde korrekte opplysninger. I mangel av en faktisk individuell risikovurdering i forkant må man derfor foreta en hypotetisk risikovurdering i etterkant."

Vi følger i stor grad nemnda i denne vurderingen, hvor det legges til grunn at det må og kan foretas en hypotetisk risikovurdering i etterkant.

Likevel kan uttalelsen trekke i retning av at det argumenteres for et slags "pro rata prinsipp" hvor regresskravet skal "tilsvare selskapets reaksjon ved inngåelsen av avtalen...". Dette kan vi ikke se at det foreligger grunnlag for. Foreligger først årsakssammenheng skal regresskravets størrelse eventuelt vurderes i henhold til reglene i FAL § 4-2 tredje ledd, hvor både skyldgraden, skadeforløpet og opplysningenes betydning for selskapets risikovurdering skal vektlegges. Etter en nærmere teoretisk beskrivelse av den hypotetiske risikovurderingen uttaler nemnda:

"Normalt vil man imidlertid i slike saker ikke ha et tilsvarende grunnlag for å si at selskapet ikke ville overta risikoen for det ikke opplyste forholdet, eller eventuelt forlangt en premieøkning, jf AKN 2255."

Nemnda legger med andre ord til grunn at det normalt ikke vil være grunnlag for selskapet til å påberope seg forsikringstakers opplysningssvikt ved tegning som grunnlag for regress. Vi følger ikke nemnda her. Dersom det foreligger positivt uriktige opplysninger og man aksepterer en etterfølgende hypotetisk risikovurdering vil presumsjonen etter vår mening være at avtalen ikke ville ha blitt inngått.

Nemndas uttalelse skaper klart nok usikkerhet i forhold til hvilke muligheter selskapet faktisk har til å påberope seg brudd på opplysningsplikten. Selv i denne saken synes resultatet være preget av at det ville virke svært urimelig å avvise et regresskrav.

Nemnda viser for øvrig til at det i denne forsikringstypen er mer nærliggende å benytte §4-9 om fremkallelse av forsikringstilfellet enn reglene om brudd på opplysningsplikten. Etter vår mening har imidlertid selskapet også et legitimt behov for å kunne reagere ved grovere former for uaktsom opplysningssvikt/illojal opptreden ved forsikringstegningen.

AKN uttalelse 2299 omhandler regresskrav mot forsikringstaker som hadde gitt uriktige opplysninger om at det var drenert "rundt huset" i egenerklæringsskjemaet. Rent faktisk var det bare drenert langs to sider av huset. Nemnda fant imidlertid at feilen hadde mer karakter av upresis språkbruk enn av en klart uaktsom handling og mente under noe tvil at dette var unnskyldelig. Spørsmålet om årsakssammenheng mellom den uriktige opplysningen og selskapets risikovurdering var derfor ikke avgjørende for resultatet. Nemnda vurderte likevel spørsmålet.

På nytt la nemnda til grunn at selskapet ikke hadde dokumentert at de uriktige opplysningene ville ha hatt betydning for selskapet. Nemnda betraktet videre opplysningssvikten som uten betydning for den kjøpsavtale som ble inngått, jf. avhl § 3-8 og la kunne derfor ikke se at den uriktige opplysningen hadde hatt betydning for selskapets risikovurdering. På nytt synes nemnda å lese inn et krav om årsakssammenheng mellom opplysningssvikt og skade/ansvar.

2.4.3 Konklusjon

Etter vår vurdering foreligger det i utgangspunktet ikke gode grunner som tilsier at eierskifteforsikringsselskapet skal være avskåret fra å påberope seg brudd på opplysningsplikten som grunnlag for ansvarsnedsettelse (regress). Det er imidlertid foreløpig et åpent spørsmål hvordan domstolene vil håndtere de problemstillingene som vi har reist. I henhold til praksis fra AKN kan det i det minste legges til grunn at Nemnda anerkjenner eierskifteforsikringsselskapets behov for å kunne påberope seg brudd på opplysningsplikten i visse tilfeller. AKN har da også i uttalelse 1864 og 2298 akseptert at selskapet kan påberope seg brudd på opplysningsplikten tross en noe dårlig "harmoniforhold" med lovens krav til årsakssammenheng mellom opplysninger ved tegning og selskapets risikovurdering. Nemndas uttalelser peker imidlertid i retning av at det skal mye til før det kan sies at opplysningssvikten ville ha hatt betydning for selskapets risikovurdering. Det er således usikkert hvor gode regressmulighetene som følge av brudd på opplysningsplikten egentlig er.

Vi skal nå se nærmere på et annet vilkår for å kunne påberope opplysningssvikt ved tegning som grunnlag for regress. Også her kan det som nevnt oppstå problemer som er særegne for eierskifteforsikringen.

2.5 Kan det foreligge svik ved tegning?

Dersom forsikringstaker har gitt uriktige eller tilbakeholdt opplysninger i egenerklæringsskjemaet og opplysningene har hatt betydning for selskapets risikovurdering (etter ovennevnte vurdering) blir det neste spørsmålet om forsikringstaker kan lastes for opplysningssvikten. I henhold til FAL § 4-2 kan selskapet redusere sitt ansvar (eller kreve regress) hvor opplysningssvikten var svikaktig, jf. første

ledd, og hvor den var uaktsom (mer en bare lite å legge til last), jf andre ledd. I sistnevnte tilfelle vil selskapet imidlertid kunne pålegges delvis ansvar (delvis regress) etter en helhetlig vurdering, jf. tredje ledd.

For å kunne påberope svik ved tegning må selskapet kunne godtgjøre at forsikringstakeren har gitt bevisst uriktige eller bevisst tilbakeholdt opplysninger i den hensikt få en forsikringsavtale, eller en bedre forsikringsavtale enn det han ellers ville ha fått, jf. Ot.prp. nr. 49 (1988-1989) side 64.

Slik vi ser det vil eierskifteforsikringsselskapet vanskelig kunne godtgjøre at motivet for de uriktige/tilbakeholdte opplysningen var å få en avtale/bedre avtale enn han ellers ville. Riktige og fullstendige opplysninger vil jo alltid gi forsikringstaker en forsikringsavtale. Forsikringstaker vil da aldri ha et behov for å gi uriktige opplysninger for å få en avtale om eierskifteforsikring.

Dersom forsikringstaker først gir bevisst uriktige opplysninger vil vi anta at motivet i de aller fleste tilfeller er et ønske om å oppnå mest mulig for den aktuelle boligen. Det er først og fremst kjøper selger (forsikringstaker) har tenkt til å "lure". Vi minner her om at egenerklæringsskjemaet jo også fremlegges for kjøper. Grunnen til at det (likevel) tegnes eierskifteforsikring er trolig et håp om at feilene/svakhetene som i ettertid oppdages, dekkes av selskapet. Muligens kan det godtgjøres at selgers motiv også var å velte et ansvar han med stor sikkerhet regnet med måtte komme som følge av bevisst uriktige opplysninger han hadde gitt om eiendommen over på selskapet. Dette er imidlertid ikke det samme som en hensikt om å få en forsikringsavtale han eller hun ikke ville ha fått.

2.5.1 Forsettlig og uaktsomt uriktige opplysninger ved tegning

Selskapet vil imidlertid kunne påberope forsettlig eller uaktsom (ut over lite å legge til last) opplysningssvikt ved tegning. Dersom opplysningssvikten var forsettlig vil dette gi grunnlag for en streng reaksjon. Hovedregelen vil etter vår oppfatning være at selskapet er helt uten ansvar/at selskapet kan kreve regress for alle sine utbetalinger. Selv om eierskifteforsikringsselskapet vil ha større problemer med å kunne bevisse at opplysningene var gitt i sviks hensikt, vil mulighetene for ansvarsnedsettelse eller regress derfor ikke påvirkes nevneverdig.

2.6 Hvem har opplysningsplikt?

Opplysningsplikten påhviler forsikringstaker, jf. FAL § 4-1. Forsikringstaker kan imidlertid fra tid til annen benytte hjelpere i forbindelse med tegningen. Forsikringstaker vil kunne bli identifisert med disse etter alminnelige avtale- og fullmaktsrettslige regler. FAL § 4-11 regulerer ikke identifikasjon mellom forsikringstaker og dennes hjelpere i forbindelse med tegning. Dersom selger (forsikringstaker) får "hjelp" av sine barn/sin ektefelle, eller andre i forbindelse med tegningen og overlater det til dem å fylle ut egenerklæringsskjemaet, vil det gå ut over forsikringstaker dersom disse bryter opplysningsplikten. Dette må også gjelde hvor "fullmektigen" selv står for opplysningene eller har innhentet opplysningene et annet sted. Det vises til Forsikringsavtaleloven med kommentarer, utg. 1, 2001 side 65, 66 og 115.

2.6.1 Eiendomsmeglers rolle

I eierskifteforsikring kan det også godt tenkes at eiendomsmegler bistår forsikringstaker i forbindelse med utfylling av egenerklæringsskjemaet. Dette kan skape noen spesielle problemstillinger i eierskifteforsikring.

På den ene siden kan det hevdes at eiendomsmegleren i slike situasjoner er forsikringstakers hjelper og fullmektig, hvis uriktige opplysninger må gå ut over forsikringstaker etter alminnelige avtalerettslige/fullmaktsrettslige regler om identifikasjon.

På den annen side er eiendomsmeglers oppgave (i forhold til forsikringstegningen) å tilby selger å tegne eierskifteforsikring og sørge for at dekningen blir plassert i selskapet. Mye taler derfor for at eiendomsmegleren i forhold til forsikringstegningen må oppfattes som selskapets agent som selskapet må identifiseres med.

Dersom meglere forut for utfyllingen av egenerklæringsskjemaet på bakgrunn av sine undersøkelser, gjennomgang av leiligheten eller på annen måte er blitt kjent med feil eller svakheter som det ikke gis utrykk for i egenerklæringsskjemaet, og han ikke selv reagerer, vil selskapet kunne hevdes å ha akseptert den økte risikoen de uriktige/manglende opplysningene medførte, jf. FAL § 4-4. Dersom eiendomsmegleren selv har gitt bevisst uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet må løsningen i utgangspunktet bli den samme. Selskapet, ved eiendomsmegleren, har jo da positiv kunnskap om den økte risikoen, men forsikringstaker får likevel tegnet avtalen. Dette må gjelde hvor selger også selv kan bebreides for at det ble gitt uriktige/tilbakeholdt opplysninger.

2.6.2 Konklusjon

Selskapets muligheter til regress mot egen forsikringstaker vil derfor kunne avhenge av hvilken kjennskap eiendomsmegleren har hatt til eventuelle feil og mangler og hvordan man oppfatter meglers rolle når han "bistår" selger/forsikringstaker med utfylling av egenerklæringsskjemaet. Vi går i denne omgang ikke nærmere inn på disse problemstillingene.

2.7 Forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet, jf. FAL § 4-9

I henhold til FAL § 4-9 første ledd og alminnelige vilkår for eierskifteforsikring kan selskapet også kreve regress i de tilfeller sikrede forsettlig (og ved svik) har fremkalt forsikringstilfellet.

Slik vi ser det er det i eierskifteforsikring vanskelig å tenke seg tilfeller av klanderverdig atferd på sikredes side som ikke naturlig refererer seg til uriktige eller tilbakeholdte opplysninger i forbindelse med tegning.

Det kan muligens hevdes at FAL § 4-9 passer dårlig på situasjoner hvor atferden det reageres på er selgers (forsikringstakers) opplysningssvikt ved tegning og at selskapets reaksjonsmuligheter da skulle være begrenset til FAL § 4-2 jf. § 4-1. Så lenge faktum lar

seg subsumere under ordlyden i § 4-9 kan vi imidlertid ikke se at FAL stenger for en slik mulighet.

Slik vi forstår AKN i uttalelse 2298 åpnes det da også for å benytte FAL § 4-9 i slike tilfeller.

2.7.1 Definisjonen av forsett

Regress forutsetter at sikrede visste eller med stor grad av sikkerhet måtte regne med at et forsikringstilfellet/skaden ville inntreffe som følge av hans handling/unnløstelse, jf. NOU 1987: 24 side 100. Det er videre krav om årsakssammenheng mellom den forsettlige handlingen/unnløstelsen og forsikringstilfellet.

Selskapet er i utgangspunktet uten ansvar, eller kan kreve full regress dersom sikrede har opptrådt forsettlig.

2.7.2 Forsikringstilfellet – må omfattes av forsett

Hva som skal betraktes som "forsikringstilfellet" i eierskifteforsikring er ikke umiddelbart klart. Verken FAL eller alminnelige vilkår for eierskifteforsikring gir noen definisjon av begrepet "forsikringstilfellet". En klargjøring er viktig idet forsett skal omfatte forsikringstilfellets inntreden.

Forsikringstilfellet er generelt et uttrykk for de begivenheter som utløser rett til forsikringsdekning. Dette vil variere fra forsikring til forsikring. I teorien er forsikringstilfellet ofte betraktet som en "koblingssentral" mellom et farefelt og et tapsfelt. "Farene" som kan føre til et forsikringstilfelle og dermed et tap for selger er i eierskifteforsikring først og fremst misligholdt opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, uriktige opplysninger etter avhl § 3-8 og eiendommens eventuelle vesentlige avvik fra forventbar stand etter avhl § 3-9, andre pkt. Vi forutsetter her at eiendommen er solgt "som den er", jf. avhl § 3-9. "Tapsfeltet" i eierskifteforsikring vil være de tap som følger av mangelsbeføyelser kjøper (skadelidte) kan gjøre gjeldende mot selger, herunder prisavslag, erstatning og hevning, jf. avhl §§ 4-12 til 4-14. I eierskifteforsikringen vil det etter vår oppfatning derfor være naturlig å betrakte kravet som reises eller reklamasjonen mot selger/forsikringselskapet som "forsikringstilfellet".

Det er reklamasjonen ("...krav reist...") som også utløser en plikt og rett for selskapet til å behandle saken på sikredes vegne, jf. for eksempel Protector Forsikrings vilkår for eierskifteforsikring pkt. 5.4. og 5.5.

5.4 Blir krav reist mot selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelsen av mangelskravet...."

5.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen har selskapet rett til å

- Behandle kravet;
- Utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger
- Forhandle med kravstiller
- Prosedere saken for domstolene.

Det er videre først når selger mottar reklamasjonen (eller et krav) det er mulig for ham/henne (sikrede) å melde fra til selskapet, samt å iverksette eventuelle sikringstiltak, jf. FAL §§ 4-10 og 8-5.

2.7.3 Delvis ansvar ved forsettelig fremkallelse av forsikringstilfellet

I henhold til FAL § 4-9 andre pkt. kan selskapet i unntakstilfeller likevel bli pålagt et visst ansvar, eller kan kun kreve delvis regress, dersom sikrede ikke har opptrådt svikaktig. Svik vil i denne sammenheng si når handlingen er foretatt i den hensikt å få utbetalt erstatning fra selskapet, jf. Ot.prp. nr. 49 (1988-1989) side 67.

I henhold til tredje pkt. "gjelder i så fall § 4-12 tilsvarende". Ordlyden er ikke klar med hensyn til om adgangen til delvis erstatning/eller kun delvis regress er begrenset til de forsikringstilfellene som reguleres av § 4-12; bestemmelsen omhandler kun tingsskadeforsikringer. Imidlertid synes dette forutsatt i forarbeidene. Vi kan således ikke se at det kan foreligge grunnlag for delvis ansvar under eierskifteforsikringen selv om sikrede ikke har utvist svik, idet eierskifteforsikringen må karakteriseres som en ansvarsforsikring.

2.7.4 Konklusjon

Dersom selskapet i tilstrekkelig grad kan sannsynliggjøre at sikrede visste eller med stor grad av sikkerhet måtte regne med at krav ville bli reist/at kjøper ville reklamere som følge av hans bevisst uriktige/tilbakeholdte opplysninger, må selskapet kunne påberope seg FAL § 4-9 som grunnlag for ansvarsfrihet/full regress.

2.8 Oppsummering

På bakgrunn av nemndspraksis må det sies å hefte usikkerhet med hensyn til hvor langt selskapet kan påberope seg brudd på opplysningsplikten ved tegning som grunnlag for ansvarsnedsettelse eller regress mot egen forsikringstaker. Å godtgjøre sviks hensikt ved tegning synes videre vanskelig. Ved forsikringstakers egen fremkallelse av forsikringstilfellet foreligger det kun ansvarsfrihet eller grunnlag for regress dersom fremkallelsen av forsikringstilfellet var forsettlig. Dette kan være svært vanskelig å bevise. Selskapet vil etter gjeldende nemndspraksis heller ikke kunne "formulere" forsikringstakers opplysningsplikt ved sikkerhetsforskrifter i medhold av FAL § 4-8, jf. AKN 1722. I alt er det liten tvil om at det i eierskifteforsikring er færre og mer begrensede muligheter enn i annen forsikring til å påberope brudd på alminnelige forutsetninger for ansvar som grunnlag for regress.

DEL III. Regress mot selgers kontraktsmedhjelpere

I denne delen av artikkelen skal vi se nærmere på hvilke muligheter selskapet har for å få dekket sitt tap som følge av uaktsomme handlinger fra selgers kontraktsmedhjelpere. I praksis vil det stort sett være takstmann og megler som det kan være aktuelt å rette et regresskrav mot. Det er på det rene at selger overfor kjøper svarer for kontraktsmislighold som følge av forhold på kontraktsmedhjelpernes side, jf. Rt. 2001 s.369 (takstmanndommen).

Det kan tenkes to rettslige grunnlag for eierskifteselskapet for å kreve sitt tap dekket:

1. Direkte krav mot selgers kontraktsmedhjelpere
2. Regress mot selgers kontraktsmedhjelpere

I forhold til et direkte krav, blir det et spørsmål om det foreligger grunnlag for et selvstendig erstatningskrav på selskapets hånd. Dette skal vi se nærmere på i pkt. 3.1.

Den andre rettslige grunnlaget for selskapet er et regresskrav mot selgers kontraktsmedhjelpere, som vi skal se nærmere på i pkt. 3.2. Dette reiser problemstillinger i flere retninger. Det må i denne sammenheng skilles mellom prisavslagskravet og erstatningskravet, fordi spørsmålet om selger har lidt et tap kan stille seg annerledes avhengig av hva slags type krav selskapet krever i regressomgangen.

3.1 Direkte krav mot selgers kontraktsmedhjelpere?

Et direkte krav innebærer at selskapet på selvstendig grunnlag (uavhengig av selger) har et krav mot selgers kontraktsmedhjelpere basert på alminnelige erstatningsrettslige regler. Ansvarsgrunnlag, økonomisk tap og årsakssammenheng må her som ellers foreligge for at kravet skal kunne føre frem

Problemstillingen om forsikringselskapets har et avledet eller et selvstendig krav mot skadevolder er ikke ny. Problemstillingen ble diskutert allerede ved utarbeidelsen av den gamle forsikringsavtaleloven⁸. Ved utarbeidelsen av forsikringsavtaleloven av 1930 la man til grunn at forsikringselskapet krav skulle anses for å være avledet fra sikrede.

Imidlertid ble det ikke akseptert at den ansvarlig skadevolder burde gå ansvarsfri i de tilfeller hvor skadelidte hadde en tingsskadeforsikring. Skadevolders ansvar burde komme selskapet til gode og kunne derfor tre inn i (subrogasjon) skadelidtes krav mot skadevolder⁹. En slik uavkortet regressrett kunne imidlertid slå urimelig hardt ut og det er bakgrunnen for reglene om regressavkjøring¹⁰.

Standpunktet om at selskapets krav er avledet fra sikrede har senere blitt lagt til grunn og akseptert innen norsk rettstradisjon, og i dag må dette kunne legges til grunn som et alminnelig forsikringsrettslig prinsipp.

Det vil derfor være vanskelig å hevde at eierskifteselskapet skulle ha et selvstendig krav mot selgers uaktsomme kontraktsmedhjelpere.

På den annen side skiller eierskifteforsikringen seg som produkt så markant fra andre forsikringer at det kan være grunn til å reise problemstillingen, særlig i forhold til eiendomsmegler. Som vi har vært inne på i del II kan dette reise særskilte problemer i forhold til opplysningsplikten i fal. § 4-1, jf. § 4-4.

⁸ Se Askeland "Tapsfordeling og regress ved erstatningsoppgjør" s. 53 flg.

⁹ Utkast til Fal. 1930 s. 65

¹⁰ Se blant annet reglene i skadeerstatningslovens §§ 4-2, jf. 4-3.

Det er eiendomsmegler som forestår et eiendomssalg og er også den som tilbyr selgeren å tegne eierskifteforsikring. Megleren vil normalt ha en distribusjonsavtale med eierskifteselskapet og vil være den som gir melding om at forsikringen er tegnet. Megleren vil også være den som presenterer egenerklæringsskjemaet for selger og vil derfor være klar over at et eventuelt tap som følge av en uaktsom handling fra meglers side vil medføre et ansvar og tap for selskapet. Tilknytningen mellom selgers kontraktsmedhjelpere og selskapet er derfor relativt direkte.

Imidlertid er det på det rene at et prinsipp om direkte krav fra eierskifteselskapet mot megler vil representere et så markant brudd med norsk rettstradisjon at det neppe vil være rom for en avvikende oppfatning. Et eventuelt grunnlag for direkte krav fra eierskifteselskapet mot megler kan derfor ikke foreligge¹¹.

En slik mulighet må i så fall søkes på avtalemessig i grunnlag i en eventuell distribusjonsavtale mellom selskapet og meglerforetaket.

3.2 Regress mot selgers kontraktsmedhjelpere

Innledningsvis bemerkes det at selgers krav mot sin kontraktsmedhjelpere er et krav i kontrakt. Eierskifteselskapet har i tråd med alminnelig rettsgrunnsetninger hjemmel for regress for sine utlegg mot den ansvarlige skadevolder, jf. pkt. 1.1. Selskapet kan derfor tre inn i selgers krav mot sine kontraktsmedhjelpere, men får ingen bedre rett enn det selger selv har, jf. diskusjonen ovenfor i pkt. 3.1.

Spørsmålet om eierskifteselskapet kan kreve regress for sine utlegg fra selgers kontraktsmedhjelpere, avhenger derfor om selger selv kan gjøre et krav gjeldende. Det er sistnevnte spørsmål vi tar utgangspunkt i den videre fremstillingen. For enkelthets skyld forutsetter vi at det er megler som har opptrådt uaktsomt ved å gi en uriktig opplysning som har medført at selger måtte betale et prisavslag til kjøper. Det er som nevnt innledningsvis nødvendig å skille mellom prisavslag og erstatning.

Vi skal som nevnt først se på hvilke muligheter selskapet har til å kreve regress for prisavslaget, jf. nedenfor pkt. 3.2.1. Forutsatt at selger ikke kan kreve regress for prisavslaget blir det et spørsmål om selger kan gis en bedre rett ved å tre inn i kjøpers krav mot den uaktsomme kontraktsmedhjelpere, jf. nedenfor pkt. 3.2.2. Dernest skal vi se nærmere på mulighetene for regress for erstatningskravet, jf. nedenfor i pkt. 3.2.3. Avslutningsvis skal vi se på om et eventuelt regresskrav fra kontraktsmedhjelperne mot selger vil være dekket av eierskifteforsikringen, jf. nedenfor i pkt. 3.2.4.

3.2.1 Regress for prisavslaget

Av meglerdommen (Rt. 2005 s. 870) følger det at selger og dennes kontraktsmedhjelpere er å anse som solidarisk ansvarlig for kjøpers tap.

¹¹ Asker og Bærum tingrett berørte problemstillingen om direkte krav i dom av 19.10.2006 (sak 06-021212TVI-AHER). Ikke overraskende kom man til at eierskifteselskapet ikke hadde et direkte krav mot den uaktsomme takstmann. Saken er ventet opp for Borgarting lagmannsrett høsten 2007.

Saksforholdet i dommen var i korte trekk at salgsoppgaven ga inntrykk av at samtlige leiligheter i en eebolig kunne leies ut, men dette stemte bare for to av leilighetene. Megleren hadde ikke korrigert den uriktige opplysningen og ble ansett for å handlet uaktsomt. Kjøperen av eneboligen rettet et mangelskrav mot selger. Kjøper og selger inngikk et forlik for noen av de negative forholdene og det ble avtalt at kjøper skulle gå direkte mot megler for det resterende. Saken endte i Høyesterett, hvor det ble konkludert med at megler og selger var solidarisk ansvarlig overfor kjøper, selv om de heftet på forskjellige grunnlag overfor kjøper. Høyesterett forutsatt at megler ville ha regress mot selger for erstatningen megler ble dømt til å betale til kjøper.

Meglerdommen har vært gjenstand for til dels betydelig kritikk, og etter vår mening berettiget kritikk som vi ikke skal gå nærmere inn på i denne artikkelen¹².

Mellom megler og selger foreligger det altså solidarregress. Dette innebærer at det hovedsakelig er ansvarsgrunnlaget mellom megler og selger som vil være bestemmende¹³ for det etterfølgende oppgjøret, jf. pkt. 1.2 ovenfor. Utenfor kontraktsforhold er det skadeerstatningslovens § 5-3 nr. 2 som gir retningslinjer for det etterfølgende regressoppgjøret. Av bestemmelsen går det frem at tapsfordelingen avgjøres av hensyn til "ansvarsgrunnlaget og forholdene ellers". I mangel av regulering i kontrakt er det grunn til å tro at et tilsvarende utgangspunkt vil bli lagt til grunn i kontraktsforhold. Dette er en fleksibel norm hvor ansvarsgrunnlaget er et betydelig moment, men hvor det også åpnes for å trekke inn andre forhold.

Hva gjelder ansvarsgrunnlaget vil det være det ulovfestede profesjonsansvaret. Dette volder normalt ikke spesielle problemer i det etterfølgende regressoppgjøret. Det sentrale spørsmål er imidlertid om selger har lidt et økonomisk tap han kan kreve dekket av megler, som følge av meglers uaktsomme handling i kontrakt. Utgangspunktet for beregningen av selgers tap i kontraktsforholdet med sine kontraktsmedhjelpere, er at selgeren har krav på å bli stilt i samme økonomiske stilling som om kontraktsmedhjelper hadde gitt korrekte opplysninger ved kontraktsinngåelsen.

Selgeren vil hevde at han har lidt et økonomisk tap som følge av at han var nødt til å betale et prisavslag til kjøper som følge av den uriktige opplysningen fra megler. Megler vil på sin side vise til at selger skal stilles i samme stilling som om riktige opplysninger var blitt gitt. Dersom megler hadde gitt korrekte opplysninger, kan det hevdes at selger ville fått tilsvarende mindre for eiendommen. Med andre ord har selger ikke lidt noe tap som følge av kontraktsmedhjelpers uaktsomme handlinger. Selger har bare fått det han ville fått for eiendommen, om riktige opplysninger var blitt gitt ved salget.

Dette resonnetet har også støtte i rettspraksis. I LB-2002-1681 anla selger et regressøksmål mot megleren på grunn av mangelfulle opplysninger om eiendommen. I denne saken var det ikke gitt opplysninger om mangelfullt vanntrykk, selv om megleren var kjent med dette. Lagmannsretten la til grunn at megleren hadde opptrådt uaktsomt,

¹² Se Norsk Forsikringsjuridiskeforenings Publikasjoner nr. 82 "Skadelidtes valgrett – perspektiver på Meglerdommen" av Prof. Bjarne Askeland og Advokat Stein Kleven.

¹³ Se Askeland "Tapsfordeling og regress ved erstatningsoppgjør" for en nærmere innføring i selve fordelingen av oppjøret, særlig side 201 flg.

men han ble likevel ikke holdt ansvarlig for prisavslaget. Årsaken til dette, er som vi har vært inne på, at selger ikke hadde lidt noe økonomisk tap.

Problemstillingen om selger hadde lidt et økonomisk tap var også oppe i LB-2004-8918. I denne saken hadde megler gitt uriktige opplysninger om utleiemuligheter i underetasjen. Også i denne saken kom retten frem til at prisavslaget som selger hadde betalt til kjøper ikke kunne kreves dekket i regressomgangen mot megler.

I LB-2002-1681 (dommens s. 3) uttaler lagmannsretten følgende;

"Skogstad har imidlertid i dette tilfellet gjort gjeldende at han ikke ville solgt til den lavere pris, og at hans alternativ ville vært å vente for å oppnå en høyere pris. Etter lagmannsrettens syn er det ikke sannsynliggjort at dette ville skjedd"

Videre i samme avsnitt går det frem;

"Hvorvidt han ville oppnådd høyere bud på eiendommen etter dette, er et hypotetisk spørsmål. Slik situasjonen faktisk ble etter at salget var gjennomført, har han solgt sin eiendom til den pris retten har funnet at eiendommen objektivt sett var verd. Om eiendommen senere hadde steget i verdi, eller om Skogstad senere hadde funnet en liebhaber til eiendommen som var villig til å betale mer enn hva den aktuelle kjøperen gav, er høyst usikkert. Slik denne saken ligger an, må det være Skogstad som må bære risikoen for den tvil som her er tilstede".

Lagmannsretten resonnet er riktig og bygger på forutsetningene i avhendingsloven om at utbedringskostnadene for å rette en mangel, vil tilsvare eiendommens markedsverdi med og uten mangel, jf. avhendingslovens § 4-12. Dersom selgeren er av en annen oppfatning er det altså selgeren som har bevisbyrden.

En slik bevisbyrde er det ikke kurant å oppfylle. Dersom man skal nå frem bør man kunne påvise helt bestemte prisdrivende momenter som eksempelvis beliggenhet, utsikt eller at salgssummen var kommet til ved sterk konkurranse mellom mange budgivere.

Selv om gjeldende rett er forholdsvis klar på dette punktet, kan det rettes innvendinger mot rettstilstanden. Det er en sammenheng mellom lav prisantydning og flere interessenter og derav flere bud og høyere pris, noe meglerstanden etter hvert har måttet tåle en del kritikk for. Dessuten er det en svakhet ved en slik presumpsjon at den ikke tar hensyn til hvilke negative forhold som selgeren har gitt prisavslag for. Dersom det dreier seg om forhold som er av mer estetisk betydning og som ikke har direkte betydning for selve bruken av boligen er det grunn til å tro at markedet ikke ville reagere negativt på markedsverdien av eiendommen. Dessuten er det et lite rimelige resultat. I praksis vil det være profesjonelle takstmenn eller meglere som bistår en forbruker med overdragelsen av eiendommen. Feilene vil være begått i profesjonell virksomhet og de har også en streng aktsomhetsplikt. Det virker da lite rimelige at klare uaktsomme handlinger som har påført selger et tap i form av et prisavslag ikke skal kunne kreves kompensert på grunn av en

presumpsjon for at prisen ville ha blitt den samme. Dette gir megler og takstmann et utilsikket vern i kjerneområdet for sin virksomhet.

Basert på det ovenstående må det likevel konkluderes med at eierskifteselskapet normalt ikke vil kunne kreve regress for prisavslaget fra selgers kontraktsmedhjelpere. Som vil skal se på nedenfor i pkt. 3.2.3 kan dette stille seg annerledes for erstatningskravet.

3.2.2 Kan selger tre inn i kjøpers krav mot megler?

Vi har ovenfor konkludert med at selger og eierskifteselskapet ikke kan kreve regress fra megler for prisavslaget, fordi selger ikke har lidt noe tap i kontraktsforholdet med megler. Det er imidlertid utvilsomt at kjøper har lidt et tap. Kjøpers krav mot den uaktsomme megler er et krav utenfor kontrakt, mens selgers krav mot megler er et krav i kontrakt. Ved å gi selger en rett til å tre inn i kjøpers erstatningskrav, vil altså selger i realiteten kunne kreve regress for sitt prisavslag mot megler.

Problemstilling blir følgelig om selgeren/eierskifteselskapet kan få en "bedre" rett ved å tre inn i kjøpers krav mot megler. Det kan være grunn til å reise problemstillingen fordi rettstilstanden etter meglerdommen (Rt. 2005 s.870) er noe uklar.

Meglerdommen fastslår et solidaransvar for selger og megler. Dommen forutsetter også at megler har regress mot selger, selv om kjøper har oppgitt sitt krav mot selger. Solidaransvar forutsetter et etterfølgende regressoppgjør mellom skadevolderne. I mot satt fall vil kjøpers valg av hvem han retter kravet mot være avgjørende for hvem som må bære tapet, og da svikter hele begrunnelsen for et solidaransvar, jf. også pkt. 1.2 ovenfor.

Det alminnelige utgangspunktet er at selger har hjemmel for regress mot megler. Imidlertid når ikke regresskravet for prisavslaget frem, fordi megler kan anføre at selger ikke har lidt noe økonomisk tap. Selgeren må derfor i utgangspunktet nøye seg med et prisavslag på meglertjenesten, som kan være lite i forhold til prisavslaget til kjøper. Motsatt så det er det uklart om den uaktsomme megler som har dekket utbedringskostnadene overfor kjøper har mulighet til å kreve regress av selger.

Det kan imidlertid tenkes at selger i enkelte tilfeller kan ha regress for deler av prisavslaget. Meglers uaktsomme handling vil normalt være inntrådt senest ved kjøpers overtakelse av eiendommen. Dersom feilen fra megler lang tid senere gir grunnlag for et prisavslag fra selger til kjøper vil det i mellomtiden kunne ha vært en stor prisøkning på byggematerialer og håndverkertjenester. Denne prisstigningen kan det ikke utelukkes at selger kan ha regress for mot megler/takstmann. Årsaken til dette er at dersom feilen faktisk var blitt oppdaget ved overtakelse vil man måtte betale mindre for utbedringen, enn på det tidspunktet feilen faktisk ble utført. Selger vil derfor kompensere kjøper i større utstrekning enn det selger ville fått mindre for eiendommen om feilen ikke var begått av megler.

Forutsatt at megler alene er å bebreide for den uriktige opplysningen vil det ikke foreligge et ansvarsgrunnlag mellom megler og selger. Dette vil normalt være en forutsetning for å kreve tapet dekket i det etterfølgende regressoppgjøret. Imidlertid har Høyesterett i "meglerdommen" forutsatt at megler i et slikt tilfelle har regress. På hvilket grunnlag dette skulle være er høyst uklart. Et mulig grunnlag kan etter vår mening være berikelsesbetraktninger, men dette vil nok komme i et anstrengt forhold til de

regressrettslige utgangspunktene som tradisjonelt ikke har hjemlet regress på slikt grunnlag alene.

Samlet gir dette en situasjon, hvor både megler og selger har mulighet til å kanalisere kjøpers tap til sin medkontrahent uten å risikere en etterfølgende regress partene i mellom. Sett med selgers øyne vil den uaktsomme megler "slippe billig unna" om megler ikke skal hefte for prisavslaget han har måtte betale til kjøper. Sett med den uaktsomme meglers øyne, som har dekket erstatningskravet fra kjøper, vil selger sitte igjen med en ubegrunnet berikelse. Selgeren skulle jo hatt tilsvarende mindre for sin eiendom om riktige opplysninger var blitt gitt.

En mulighet for selger til å tre inn i kjøpers krav mot megler, i de tilfeller hvor megler alene har vært uaktsom, vil føre til at prisavslaget blir plassert hos den som forårsaket det. Noen vil også mene dette er en rimelig løsning. Det imidlertid flere innvendinger mot en slik konstellasjon.

En betaling fra selger til kjøper som et fullt og endelig oppgjør, vil innebære at kjøperen ikke lenger har noe krav¹⁴. Det er følgelig heller ikke noe krav å tre inn i for selger. Kravet mot megler er et krav utenfor kontrakt. Dermed ville et slikt arrangement gi selger en tilfeldig fordel i forholdet til megleren. Dessuten er det på det rene at selger etter gjeldende rett vil sitte igjen med en ubegrunnet berikelse. En mulighet for selger til å velte den ugrunnede berikelsen over på megler gjør ikke rettstilstanden mer holdbar. Videre vil en slik rett for selgeren føre til en ytterligere utvisking av skillet mellom erstatning i og utenfor kontrakt. Avslutningsvis vil det være vanskelig å argumentere for å gi selger mulighet til å tre inn i kjøpers krav, uten å tilstå megler samme rett. Det er derfor vanskelig å se en rimelig begrunnelse for at selger skal kunne gis anledning til å tre inn i kjøpers krav mot megler.

Basert på det ovennevnte synes det ikke å foreligge en adgang for selger til å tre inn i kjøpers krav mot den uaktsomme kontraktsmedhjelper.

3.2.3 Regress for selgers erstatningskrav

Normalt vil det være prisavslagskravet som utgjør den største økonomiske belastningen for selger, men ikke alltid. Det kan også oppstå store erstatningsposter på selgers og kjøpers hånd. Dette kan være utgifter til sakkyndig bistand, omkostninger med å få avgjort mangelskravet eller tapte leieinntekter. Prisavslag og erstatning er to forskjellige krav¹⁵ som beregnes på ulike måter. Dette gjør at det i regressomgangen mot selgers kontraktsmedhjelpere må skilles mellom regress for prisavslaget og erstatningskravet.

Utgangspunktet er at selger skal stilles i samme økonomiske stilling som om riktige opplysninger var blitt gitt av den uaktsomme medhjelper forut for kontraktsinngåelsen. I forhold til prisavslaget forutsettes det eiendommens verdi ville blitt redusert tilsvarende utbedringskostnadene om riktige opplysninger ble gitt. Selger har derfor ikke lidt et tap som kan kreves kompensert av den uaktsomme kontraktsmedhjelper. Erstatningspostene

¹⁴ Hagstrøm "Obligasjonsretten" s. 691

¹⁵ Se Rt. 2000 s. 199

står ikke i samme stilling. Disse vil aldri ha oppstått om kontraktsmedhjelperne ikke hadde vært uaktsom.

I regressomgangen for erstatningspostene vil derfor ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet normalt ikke reises spesielle problemer. Hvorvidt erstatningspostene kan kreves kompensert er i bunn og grunn et spørsmål om årsakssammenheng, i motsetning til prisavslaget hvor det er et spørsmål om det foreligger et økonomisk tap.

Spørsmålet om regress for selgers erstatningsposter var oppe til vurdering i LB-2002-1681 og LB-2004-8918. I den førstnevnte saken kom retten til at selger ikke kunne kreve sine saksomkostninger for å få avgjort kravet mot kjøper av megler. Av rettens begrunnelse ser det ut til at tapet ikke kunne kreves at megler, fordi selger ikke hadde overholdt sin tapsbegrensningsplikt. Selgeren hadde ikke i tide erkjent ansvar overfor kjøper. I LB-2004-8918 hadde selger også krevd regress for sine saksomkostninger for å avgjøre kravet overfor kjøper av meglernes. I denne dommen kom retten til motsatt resultat. Tilfellet i denne saken var at megler delte selgers oppfatning om at den påståtte uriktige opplysningen, var rettet overfor kjøper og at man derfor var uten ansvar. Megler var underrettet gjennom hele prosessen og hadde ikke innvendinger til selgers fremgangsmåte. Retten kom frem til at nødvendig årsakssammenheng var etablert og at selger hadde overholdt sin tapsbegrensningsplikt.

Avgjørelsene viser at spørsmålet om det foreligger nødvendig årsakssammenheng må vurderes konkret i den enkelte sak og at man rutinemessige vil bli møtt med at selger ikke har overholdt sin tapsbegrensningsplikt. Det er imidlertid på det rene at mulighetene for å kreve regress for prisavslaget er mer begrenset enn mulighetene for regress for erstatningspostene. Dette gjør at man i regressomgangen må skille mellom prisavslag og erstatning, et skille som kan være meget uklart.

Avslutningsvis påpekes det at reglene om solidarregress kan føre til at selger ikke vil få full regress for erstatningspostene. Dersom selger og megler er like mye å bebreide for den uriktige opplysningen, vil det være nærliggende med en 50/50 deling av det økonomiske tapet. Er kontraktsmedhjelpere alene å bebreide for den uriktige opplysningen vil dette i utgangspunktet tilsi tapet i sin helhet plasseres hos den uaktsomme kontraktsmedhjelper.

3.2.4 Dekkes et regresskrav fra megler av selgers eierskifteforsikring?

I forlengelsen av drøftelsen i pkt. 3.2.1 oppstår det ytterligere en problemstilling. Dersom rettsorden tillater at den uaktsomme megler fremmer et regresskrav mot selger for prisavslaget megler har måttet betale til kjøper, vil dette kravet da være dekket av selgers eierskifteforsikring?

De fleste eierskifteforsikringer har omtrentlig samme utforming av dekningsområdet og vil normalt ha følgende ordlyd:

”Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår”.

Dekningsområdet knytter seg til selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. En naturlig forståelse av ordlyden må innebære at det bare er krav som bygger på avhendingslovens regler som kan dekkes over selgers eierskifteforsikring. Et regresskrav fra megler vil muligens måtte bygge berikelsesbetraktninger, og dette er ikke et krav basert på avhendingslovens regler. På samme måte vil heller ikke kravet fra kjøper mot megler være et krav basert på avhendingslovens regler. Kjøpers krav mot megler er et alminnelig erstatningskrav utenfor kontrakt.

På den annen side kunne man jo alltid reist den innvending at dersom kjøper hadde gått på selger, så ville eierskifteselskapet måtte dekke kjøper tap og at det derfor er rimelig at selskapet også dekker et regresskrav fra selgers kontraktsmedhjelpere. Det kan etter vår vurdering ikke være avgjørende når man her står overfor en klar ordlyd. Slike betraktninger ville bare hatt betydning ved tolkningstvil.

Konklusjonen er altså her at et eventuelt regresskrav fra megler ikke ville være dekket over selgers eierskifteforsikring. Dekningsområdet for eierskifteforsikringen må derfor utvides om man ønsker å påta seg denne risikoen.

DEL IV Regress mot andre

I denne delen skal vi se på hvilke begrensninger som foreligger i regressadgangen mot andre personer/rettssubjekter som er omhandlet i del II og del III. I praksis vil det være bakenforliggende salgssledd og håndverkere som har utført mangelfulle arbeider på selgers eiendom som vil være av størst interesse. I disse tilfellene står man overfor en såkalt ensidig regress, jf. pkt. 1.2.

4.1 Regress mot bakenforliggende salgssledd

Spørsmålet om regress mot bakenforliggende salgssledd vil oppstå dersom det kan godtgjøres at mangelen forelå på tidspunktet da eiendommen ble overdratt mellom selger og det tidligere salgssledd. Også i et slikt tilfelle vil selskapet i utgangspunkt stå fullt ut i selgers ”sko”. Selskapet vil ikke ha en bedre rett enn det selger selv har. Hvorvidt selskapet vil ha et krav mot tidligere salgssledd avhenger derfor om selger selv har et tilsvarende krav. Dette innebærer blant annet at kravet ikke må være foreldet og det må være reklamert rettidig i tråd med bestemmelsene i avhendingsloven. Vi forutsetter i det følgende at selgers krav mot tidligere salgssledd er i behold.

Det er altså klart at selskapet ikke kan stilles i en bedre posisjon, enn selgeren selv. På den annen side er det ingenting i veien for at selskapet kan ha en dårligere posisjon enn selger. Det må altså undersøkes om det kan oppstilles særlige begrensninger i selskapets regressadgang.

Et spørsmål i denne sammenheng er om skadeerstatningslovens § 4-2, jf. 4-3 oppstiller begrensninger i selskapets regress mot tidligere salgsledd. Skadeerstatningslovens § 5-3 gjelder som tidligere nevnt bare for regress i solidarskyldner forhold.

Av skadeerstatningslovens § 4-2 følger det at;

§ 4-2. (skadevolderens stilling når skaden er dekket ved forsikring)

1. I det omfanget det er på det rene at en skade kan kreves dekket av forsikring for tingskade eller annen formuesskade, kan den skadelidte bare gjøre gjeldende sitt erstatningskrav mot den ansvarlige skadevolder dersom skaden er voldt:

- a) ved forsett eller grov uaktsomhet av den ansvarlige selv, eller
- b) i hans yrke, ervervsvirksomhet eller dermed likestilt virksomhet.

2. Dersom skadevolderen har betalt erstatning i større utstrekning enn han plikter etter paragrafen her, kan han kreve det overskytende fra vedkommende forsikringsselskap i det omfang skaden er dekket av forsikringen.

Det bestemmelsen sier er at dersom en skade er dekket av en forsikring, kan skadelidte bare gjøre sitt krav gjeldende direkte mot skadevolder om det foreligger grov uaktsomhet eller forsett, eller om skaden er voldt i ervervs- eller yrkesmessig virksomhet. Dersom dette ikke er tilfellet må skadelidte forholde seg til forsikringsselskapet for sitt tap.

Forsikringsselskapets regress for utbetalt erstatning til skadelidte er nærmere regulert i skadeerstatningslovens § 4-3 som har følgende ordlyd;

§ 4-3. (forsikringsselskapets regress for utbetalt erstatning)

I den utstrekning selskapet ved forsikring for tingskade eller annen formuesskade har betalt erstatning til skadelidte, kan det kreve regress hos den ansvarlige skadevolder så langt skadelidte kunne ha krevd erstatning hos skadevolderen etter § 4-2.

Det bestemmelsen sier er altså at selskapet bare kan kreve regress for sin utbetaling til skadelidte av den ansvarlige skadevolder, om skaden er voldt ved grov uaktsomhet, forsett eller om skaden er voldt i ervervs- eller yrkesmessig virksomhet.

Dersom bestemmelsen kommer til anvendelse vil altså eierskifteselskapet bare kunne kreve regress dersom tidligere salgsledd har opptrådt forsettelig eller grovt uaktsomt. Dette vil føre til en betydelig innsnevring av selskapets muligheter for å nå frem i en regressomgang mot selger.

Bestemmelsen er utformet helt generelt og det foreligger så langt vi kan se heller ikke holdpunkter i forarbeidene for at bestemmelsen ikke skulle komme til anvendelse hvor et selskapet har forsikret et kontraktsansvar.

Hvorvidt bestemmelsen kommer til anvendelse avhenger derfor om eierskifteforsikringen er å anse som en "forsikring for tingsskade eller annen formuesskade", jf. § 4-2, jf. § 4-3.

Vi har tidligere konkludert med at eierskifteforsikringen vil være å anse som en ansvarsforsikring i rettslig forstand, jf. pkt. 1.3. På den annen side er det ikke gitt at lovgiver har ment å unnta ansvarsforsikringer fra bestemmelsene om regressbegrensning i skadeerstatningslovens kap. 4. Eksempelvis følger det av skadeerstatningslovens § 4-4 nr. 2 at forsikringsselskapet ved trafikkforsikring kan kreve regress etter bilansvarsloven. En trafikkforsikring vil være å anse som en ansvarsforsikring og det skulle da være unødvendig med en presisering lovens § 4-4 nr. 2 om det var slik at ansvarsforsikring i sin alminnelighet var unntatt bestemmelsene i skadeerstatningslovens kap. 4.

Forarbeidene er heller ikke klare på dette punktet. I Ot.prp.nr. 75 (1983 – 1984) på side 20 er det en relativt generell uttalelse i forbindelse med forsikringsselskapets regress etter forsikringsavtalelovens § 25 (lov 6. juni 1930 nr. 20). Av forarbeidene fremgår det at "bestemmelsen regulerer ikke direkte spørsmålet om regress fra ansvarsforsikring... slik regressadgang er heller ikke foreslått regulert i proposisjonens lovutkast". Som fremholdt ovenfor er det da noe underlig at man har sett grunn til å presisere at regressbegrensningene i § 4-3 ikke skal gjelde for trafikkforsikrer, jf. skl. § 4-4 nr. 2.

Selv om man skulle legge til grunn at ansvarsforsikring er omfattet av begrepene "forsikring for tingsskade og annen formuesskade", kan det anføres at man er utenfor bestemmelsens virkeområde.

Av § 4-3 følger det nemlig at selskapet bare kan kreve regress når det har betalt erstatning "til skadelidte". Ordlyden synes å forutsette at det er en direkte sammenheng mellom den inntrufne skade og selskapets ansvar. Det vises til at kjerneområdet for skl. kap. 4, nettopp er regress ved tingsskade- og formuesskadeforsikring. I denne sammenheng er det et prinsipielt skille mellom tingsskade-/formuesskadeforsikring og ansvarsforsikring.

En ansvarsforsikring vil i utgangspunktet være en dekning på skadevoldersiden og tings- og formuesskadeforsikring en dekning på skadelidtesiden¹⁶. Det er derfor gode grunner til å forstå bestemmelsen slik at den bare setter begrensninger for selskapets regress hvor selskapet hefter direkte for skaden i kraft av sin forsikringsavtale med skadelidte.

Det vil ikke være tilfellet i en eierskifteforsikring. Dersom det kan legges til grunn at en eierskifteforsikring er en ansvarsforsikring, så vil det være skadevolders (selgers) ansvar selskapet dekker. Det kan så være at erstatningen til syvende og sist ender opp hos den skadelidte (kjøper), og at det kan anføres at selskapet har dekket skadelidtes tap. Det kan etter vår vurdering ikke være avgjørende.

Det må holdes fast ved at det i en ansvarsforsikring er selgers (skadevolders) ansvar som er dekket. Selskapet har ingen avtalemessig forpliktelse til å dekke kjøpers (skadelidtes) tap. Det er imidlertid klart at kjøper som skadelidt i ansvarsforsikring har et direkte krav mot skadevolders forsikringsselskap, jf. forsikringsavtalelovens § 7-6. Avhengig av hvem

¹⁶ Se Lødrup "Lærebok i erstatningsrett" 5. utg s. 69.

kjøper velger å holde ansvarlig, kan selskapet enten betale direkte til kjøper eller restituere selger i etter tid. Hvilken fremgangsmåte som blir benyttet ved oppgjøret kan ikke være bestemmende for om man er i eller utenfor virkeområdet til bestemmelsen.

Det må derfor legges til grunn at skadeerstatningslovens § 4-3 ikke setter begrensninger for eierskifteselskapets regress mot tidligere salgsledd.

Avslutningsvis nevnes det at regress mot tidligere salgsledd ofte vil være vanskelig av flere grunner. Overdragelsen vil ofte ha skjedd for lang tid tilbake slik at den absolutte reklamasjonsfristen etter avhendingslovens § 4-19 vil være utløpt. Det vil dessuten kunne være vanskelig å føre bevis for at mangelen forelå på overdragelsestidspunktet mellom selger og tidligere salgsledd.

4. 2 Regress mot håndverker for mangelfullt arbeid på selgers eiendom

I regressomgang mot håndverker er det naturligvis også en forutsetning for regressen at selger har et krav overfor utførende håndverker. Det innebærer blant annet at kravet ikke må være foreldet og det må være reklamert rettidig overfor håndverker.

Spørsmålet om skadeerstatningslovens § 4-3 setter begrensninger i selskapets regress mot håndverker vil ikke komme på spissen i et slikt tilfelle. Årsaken til det er at arbeidet vil være utført i ervervs- og yrkesmessig sammenheng, jf. skadeerstatningslovens § 4-2 1. ledd bokstav b.

Utgangspunktet her er altså full regress for eierskifteselskapets utlegg som følge av uaktsomhet på håndverkens side.

Imidlertid bør man være oppmerksom på selgers krav mot håndverker ikke nødvendigvis tilsvarer kravet om prisavslag i forholdet selger – kjøper. Dette må vurderes konkret i den enkelte sak.

5. KONKLUSJON

I innledningen av artikkelen satte vi frem en hypotese om at eierskifteselskaper har like store muligheter til å kreve regress for sine utbetalinger som andre tings- og formuesskadesforsikringsselskaper. Vi har gått igjennom en lang rekke problemstillinger i artikkelen som langt på vei er særegne innenfor eierskifteforsikring. Det hefter blant annet usikkerhet ved selskapets muligheter til å påberope seg forsikringsavtalelovens § 4-1, jf. § 4-2 som grunnlag for regress mot egen forsikringstaker og det vil ikke uten videre være kurant å påberope seg forsikringsavtalelovens § 4-9. Vi har også sett at meglers rolle kan by på praktiske problemer i regressomgangen. Videre vil selskapet heller ikke kunne kreve prisavslaget som det har måttet utbetale til kjøper i regressomgangen mot den uaktsomme kontraktsmedhjelper.

På grunnlag av dette må det kunne konkluderes med at den fremsatte hypotesen om at eierskifteselskapet har samme muligheter til å kreve regress som andre forsikringsselskaper ikke er holdbar.

Vedtekter for Norsk Forsikringsjuridisk Forening

§ 1. Formål

Norsk Forsikringsjuridisk Forening utgjør den norske avdelingen av AIDA (Association Internationale de Droit des Assurance), og er en ideell forening uten erverv til formål.

Foreningens formål er å

- (a) ivareta felles interesser for personer knyttet til norsk forsikringsvirksomhet
- (b) fremme interessen for teoretiske og praktiske forsikringssspørsmål
- (c) utvikle og formidle kunnskap innenfor forsikringsrett og tilgrensende områder
- (d) skape et norsk forsikringsrettslig miljø.

§ 2. Oppgaver

Foreningen tar sikte på å nå formålet definert i artikkel 1 gjennom

- (a) avholdelse av minst tre medlemsmøter pr. år med foredrag og diskusjon
- (b) deltagelse på nordiske møter og kongresser i regi av den nordiske avdelingen av AIDA
- (c) deltagelse på internasjonale møter og kongresser i regi av AIDA
- (d) deltagelse i nordiske og internasjonale arbeidsgrupper for internasjonal og komparativ forskning av relevans for foreningens formål
- (e) utgivelse av foredrag holdt på medlemsmøtene i Norsk Forsikringsjuridisk Forenings Publikasjoner (NFJFP)
- (f) i samarbeide med forsikringsforeningene i Finland, Sverige og Danmark utgi Nordisk Forsikringstidskrift.

§ 3. Medlemmer

Foreningen er åpen for jurister og andre med tilknytning til forsikringsbransjen og interesse for forsikringsrett.

Opptak skjer ved henvendelse til styret. Styret kan nekte opptak med 2/3 flertall. Nektelse skal forelegges årsmøtet dersom vedkommende søker ønsker det.

Et medlem kan utelukkes fra foreningen såfremt samtlige medlemmer av styret stemmer for utelukkelse. Medlemmet kan likevel forlange spørsmålet forelagt på førstkommende årsmøte, hvor utelukkelse kan besluttes med 2/3 flertall.

§ 4. Kontingent

Den årlige medlemskontingent fastsettes på årsmøtet etter forslag fra styret. Det fastsettes særlig kontingent for bedriftsmedlemmer. Pensjonister er fritatt for kontingent.

Kontingenten forfaller 31. januar hvert år.

Er kontingent ikke betalt innen 1 måned etter forfall, sendes det en purring. Purringen skal opplyse om at vedkommende er å betrakte som utmeldt hvis ikke beløpet er betalt innen 14 dager fra purring er mottatt, og at medlemmet i så fall ikke kan gjenoppta medlemskapet uten å betale restansen.

§ 5. Utmelding

Utmelding av foreningen skal skje skriftlig til foreningens sekretær. Det skjer ikke tilbakebetaling av forutbetalt kontingent ved utmeldelse.

§ 6. Årsmøte

Årsmøtet er foreningens øverste styrende organ. Alle foreningens medlemmer kan møte på årsmøtet, og har en stemme hver. Avgjørelser treffes med simpelt flertall.

Årsmøtet avholdes i forbindelse med siste medlemsmøte i vårsemesteret og med en dagsorden som skal inneholde følgende punkter:

- (a) Årsberetning fra styret
- (b) Fremleggelse av (revidert) regnskap
- (c) Fastssettelse av kontingent for neste kalenderår
- (d) Behandling av innkomne forslag
- (e) Valg av styremedlemmer, herunder styrets leder
- (f) Valg av revisor
- (g) Eventuelt

Innkalling med saksliste skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel. Innkallelsen skal inneholde dagsorden og opplysninger om hvilke styremedlemmer som er på valg og som eventuelt stiller til gjenvalg.

Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet skal være innkommet til styret minst 14 dager før årsmøtet.

§ 7. Styret

Styret velges av årsmøtet og består av 4-7 medlemmer. Medlemmene bør blant annet representere livsforsikring, skadeforsikring, forsikringsmeglerne og Universitetet. Styrets medlemmer er ikke lønnet.

Styremedlemmene velges for 3 år ad gangen. Valget gjennomføres med to medlemmer på valg ved hvert årsmøte. Gjenvalg kan finne sted for en periode, slik at maksimal tid blir 6 år.

Styret kan utpeke en sekretær, som lønnes av foreningen.

Styret legger opp møteplan, fastlegger møtetemaer og finner foredragsholdere. Temaene bør variere mellom forskjellige forsikringssektorer.

Styret er ansvarlig for foreningens regnskap, og for å skrive årsberetning. Regnskap og årsberetning fremlegges på årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. I tilfelle stemmelikhet, har styrelederen dobbeltstemme.

§ 8. Publisering

Foreningen gir ut Norsk Forsikringsjuridisk Forenings Publikasjoner for å publisere foredragene holdt på medlemsmøtene. Styrets formann avgjør hvilke foredrag som skal publiseres.

Norsk Forsikringsjuridisk Forenings Publikasjoner sendes ut gratis til foreningens medlemmer. Ikke medlemmer faktureres i henhold til pris fastsatt av styret.

Eventuelt salgspaveny fra Norsk Forsikringsjuridisk Forenings Publikasjoner tilfaller foreningen.

§ 9. Tegning, ansvar og regnskap

Foreningen tegnes av formannen i forening med sekretæren.

Foreningen svarer kun for sine forpliktelser med sin formue. Foreningens styre og medlemmer har ikke noe personlig ansvar. Foreningens regnskapsår er kalenderåret.

§ 10. Oppløsning

Foreningen kan oppløses på årsmøtet med 2/3 flertall. Ved oppløsning skal foreningens midler overdras til et fond som skal ivareta forsikringsmessige formål i henhold til årsmøtets vedtak.

§ 11. Vedtakelse

Disse vedtekter er vedtatt 04.05.2000, og gjelder fra vedtakelsesdatoen.

- Nr. 39. *Gunder Egge*: Lovvalget i erstatningsretten (Internasjonal erstatningsrett).
- « 40. *Ivar Hole*: Ansvarsfraskrivelse i massekontrakter.
- « 41. *Jan Hellner*: Bør vi søke overvinna ansvarsforsikringen?
- « 42. *Erik Martens*: Driver våre domstoler aktsomhetskravet for langt?
- « 43. *Thor Bryn*: Skatt og skadeforsikring.
- « 44. *C. Stub Holmboe*: Foreldelse og erstatnings- og forsikringskrav.
- « 45. *Johs Andenæs*: Rettsteori og rettspraksis.
- « 46. *Knut K. Selmer*: Forsikringsvilkårene - kontrakt eller salgsvare?
- « 47. *Nicolai B. Herlofson*: Gjenoppbygningsplikt i brannforsikring.
- « 48. *Arne Bech*: Entreprenørkontrakter - risiko og ansvar.
- « 49. *Tore Sandvik*: Ansvar for skadevoldende egenskaper.
- « 50. *Peter Lødrup*: Skadelidtes stilling hvor han frivillig har utsatt seg for en risiko.
- « 51. *Jørgen Trolle*: På vej mod det objektive ansvar eller tilbake til naturen.
- « 52. *Karsten Gaarder*: Erstatningsregler i opphavs- og konkurranse retten.
- « 53. *Harry Gulbrandsen, Egil Anonsen, Nils Finn Simonsen, Axel Heiberg*: Invaliditetsvurdering og erstatningsutmåling.
- « 54. *Bertil Bengtson*: Om ansvar for läkemedel.
- « 55. *Peter F. Holst*: Styremedlemmers ansvar for uansvarlige selskaper.
- « 56. *Audvar Os*: Erstatningsansvar for skader og ulemper ved byggevirksomhet.
- « 57. *Andreas Arntsen*: Fremkallelse av forsikrings tilfellet og overtredelse av sikkerhetsforskrifter - tanker om F.A.L.'s reaksjonssystem.
- « 58. *Gunnar Nerdrum*: Arkitekters og rådgivende ingeniørers erstatningsrettslige stilling.
- « 59. Uttalelser fra Forsikringsnevnden nr. 1-16.
- « 60. Uttalelser fra Forsikringsnevnden nr. 17-50.
- « 61. Uttalelser fra Forsikringsnevnden nr. 51-100.
- « 62. *Gunnar A. Engh*: Ekstraordinære tap, skadelidtes inntale av tredjemanns tap og tredjemanns tap ved personskader.
- « 63. *Ole Steen-Olsen*: Produktansvaret i norsk rett.
- « 64. *Thomas Idsøe*: Bør forsikringsselskaper kunne gå konkurs?
Helge Myhre: Kan prinsippet i forsikringsavtalelovens § 95 anvendes analogisk når assurandøren er konkurs?
Med innlegg av *Helge Kvamme*.
- « 65. *Ketil Stene*: Om yrkesskade og yrkesskade-forsikring.
- « 65. *Jørgen Wiberg*: Erstatning for saksomkostninger.
- « 66. *Asbjørn Kjønstad*: Folketrygdens særpreg og plass i samfunnet.
- « 67. *Viggo Hagstrøm*: Læren om yrkesrisiko og passiv identifikasjon i lys av nyere lovgivning.
- « 68. *Hans Jacob Bull*: Erfaringer med FAL 1989; Særlig om de skjulte handlingsklausuler.
Med innlegg av *Andreas Arntzen*.
- « 69. *Trine-Lise Wilhelmsen*: Forsikringsselskapenes kontraheringsplikt.
- « 70. *Jan Einar Barbro*: Entreprenørkontrakter og forsikring.

- Nr. 71. *Inga Andersen-Gott*: Opplysningsplikt i livsforsikring: Forsikringsskadenemndas praksis.
- « 72. *Bjørnar Eilertsen og Knut-Brede Kaspersen*: Taushetsplikt og personregisterlovgivning som ramme for forsikringsselskapenes virksomhet.
- « 73. *Knut S. Selmer*: Forsikringstilfelle og renteplikt ved forsikring av uførekapital.
- « 74. *Stine Ambu*: Forsikringsavtalelovens regler for når et tiltak er å anse som et redningstiltak.
- « 75. *Trine-Lise Wilhelmsen*: Forsikringsavtalelovens regler om meldefrist og foreldelse.
- « 76. *Stein Kleven*: Meglerens og takstmannens erstatningsansvar.
- « 77. *Elin Rødder Gundersen*: Avkortning i erstatningen når forsikringstilfellet er fremkalt ved grov uaktsomhet.
- « 78. *Hans Kenneth Viga*. Identifikasjon i skadeforsikring. Forholdet mellom sikrede og hans hjelpere i forsikring tilknyttet næringsvirksomhet.
- « 79. *Erling Selvig*: Norske tjenstepensjonsordninger i støpeskjeen: Lovreformen 2000-2002.
- « 80. *Trine-Lise Wilhelmsen*: The Distinction between one and more than one insuredevent
- « 81. *Siri Smørdal og Susanne Hauge*: Fukt- og brannskader - problemer i forbindelse med forsikringsoppgjør.
- « 82. *Bjarte Askeland*: Skadeholders valgrett.
- « 83. *Hans Kenneth Viga*: Forsikringsselskapenes reklamasjonsplikt.
- « 84. *Cecilie Børke og Cecilie Christiansen*: Helseklausuler i kollektive livsforsikringsavtaler.
- « 85. *Gunnar Bratteng og Gunnar E. Børjesson*: Regress i eierskifteforsikring.