

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-028

1.2.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Regress – forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet? – fal. §§ 4-9.

Sikrede (selger) solgte en leilighet oppført i 2006 "som den er", og tegnet eierskifteforsikring i forbindelse med salget. Etter overtakelsen i desember 2014 reklamerte kjøper av boligen på tap av utsikt da det ved oppføring viste seg at nabobygget ble så høyt at det tok utsikt fra kjøpers balkong. Sikrede hadde krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til nabovarsler som kunne medføre endringer i bruken av boligen, samt vist til informasjon som sikrede hadde tilgjengelig i en ringperm. Selskapet varslet at det ville kreve regress fra sikrede i april 2015, og anførte at sikrede hadde brutt sin opplysningsplikt ved tegningen, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Kjøper og selskapet inngikk forlik om utbetaling av prisavslag pålydende kr 500.000 i prisavslag. Etter at sikrede hadde klaget saken inn til Finansklagenemnda, endret selskapet i november 2015 sitt prinsipale hjemmelsgrunnlag for regresskravet til fal. § 4-9 første ledd. Selskapet anførte at sikrede forsettlig hadde fremkalt forsikringstilfellet. Sikrede avviste kravet, og anførte at det ikke forelå grunnlag for regress. Nemnda kom til at det ikke forelå grunnlag for regress.

SELSKAPETS REGRESS: kr 500.000 (100 % av selskapets utbetaling til kjøper som en følge av sikredes forsømmelse).

KRAV OM ERSTATNING MOT SELSKAPET: sikredes advokatkostnader kr 50.000 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder Inter Hannovers forståelse av fal. §§ 4-1, 4-2, 4-9 og 4-14 i forbindelse med krav om regress mot selger av boligen (sikrede) etter utbetaling til kjøper under eierskifteforsikringen.

Det hitsettes fra forsikringsvilkårenes del V pkt. 5:

5. REGRESS MOT SIKREDE

Dersom forsikringsgiver foretar utbetaling til kjøper, forbeholder forsikringsgiver seg retten til å søke regress fra sikrede i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

Sikrede la ut boligen for salg i 2014. Boligen ble ifølge salgsdokumentasjonen oppført i 2006. I prospektet ble det opplyst følgende under punktet "Standard":

En nydelig leilighet i byggets 6. etasje med solrik terrasse på 57 kvm, nydelig utsikt over "Bergen skyline" og Fløien, påkostet med meget gode kvaliteter og en sentral beliggenhet med kort vei til Bergen sentrum og Hageland Sykehus.

Under punktet "Beliggenhet" i prospektet ble det bl.a. opplyst følgende:

Området har vært, og er stadig under utvikling noe som trolig vil øke attraktiviteten enda mer i fremtiden. Området preges i dag av noe næring samt nyere boligblokker. De nærmeste årene vil den nye Kunsthøgskolen med sitt arkitektoniske uttrykk også særprege nærmiljøet.

...

Det er videre en rekke nye leilighetsprosjekter under utbygging og prosjektering, dette kan medføre noe støy i byggeprosessen for beboere i nærområdet.

I sikredes egenerklæring ble det opplyst at hun kjøpte boligen for åtte år siden og det ble krysset av for "ja" på spørsmål nr. 13:

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Til spørsmålet hadde sikrede følgende kommentar:

Nabolag under oppgradering og utbygging. All info samlet og tilgjengelig i ringperm.

Sikrede solgte boligen "som den er" ved kontrakt datert 20.8.14 og overtakelse fant sted 1.12.14. Sikrede tegnet i den forbindelse eierskifteforsikring hos selskapet.

Kjøper reklamerte etter overtakelsen over tap av utsikt da det ved oppføring viste seg at nabobygget ble så høyt at det tok utsikt fra kjøpers balkong. Selskapet mottok spesifisert reklamasjon fra kjøper den 8.4.15 og ba om sikredes kommentar til denne den 9.4.15.

Etter å ha mottatt sikredes kommentar den 17.4.15 sendte selskapet den 25.4.15 varsel om 100 % avkortning/regress. Selskapet viste til at sikrede var kjent med at det ville bygges høyere enn nivået på boligens terrasse og at utsikten fra boligen dermed ville forringes. Selskapet viste til tegninger sikrede skulle ha mottatt i 2012, hvor høyden fremgikk, at sikrede selv påklaget dette i skriv til kommunen og at sikrede hadde kjennskap til at kommunen ville gi dispensasjon vedrørende byggehøyde. Selskapet viste til at sikrede således hadde svart uriktig/misvisende på spørsmål nr. 13 i egenerklæringen. Selskapet anførte at sikrede var mer enn lite å legge til last for å ha misligholdt sin opplysningsplikt ved tegningen av forsikringen, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Det hitsettes fra brevet:

Vedrørende momentet skyldgraden, er det basert på sakens opplysninger Selskapets oppfatning at din opptreden vil kunne karakteriseres som kvalifisert uaktsom.

Det ble inngått et forlik med kjøper om utbetaling av prisavslag pålydende kr 500.000. I betalingskrav fra selskapet til sikrede datert 14.7.15 opprettholdt selskapet regresskravet på kr 500.000 (100 %) med hjemmel i fal. §§ 4-1 og 4-2. Det hitsettes fra brevet:

På bakgrunn av dette fastholder Selskapet at E har brutt sin opplysningsplikt overfor Selskapet, at hun er "mer enn lite å legge til last" for dette, og at skyldgraden i denne sammenheng er høy.

Sikrede klaget inn saken til sekretariatet for Finansklagenemnda den 21.9.15.

I brev fra selskapet til sekretariatet datert 16.11.15, sendt i kopi til sikredes advokat, ble det anført at sikrede forsettlig hadde fremkalt forsikringstilfellet, og at det var grunnlag for å kreve regress iht. fal. § 4-9 første ledd. Det ble vist til at sikrede hadde opptrådt svært klanderverdig og bevisst hadde holdt tilbake opplysninger i saken.

Sikrede anførte at det i hovedsak ikke forelå grunnlag for regress og avist kravet. Det ble vist til at sikrede hverken hadde utvist forsett eller var mer enn lite å legge til last. Sikrede anførte videre at selskapet ikke hadde overholdt sin reklamasjonsplikt iht. fal. § 4-14, og at det uansett ikke forelå adgang til regress iht. fal. § 4-9.

Sikrede fremsatte krav om erstatning mot selskapet for sine advokatutgifter i tilknytning tvisten med selskapet pålydende kr 50.000 inkl. mva.

Selskapet anførte at sikrede forsettlig hadde fremkalt forsikringstilfellet, jf. fal. § 4-9, og viste til at sikrede hadde opptrådt svært klanderverdig og bevisst tilbakeholdt viktige risikoopplysninger fra

selskapet. Subsidiært anførte selskapet at sikrede var mer enn lite å legge til last for brudd på opplysningsplikten ved tegningen av forsikringen, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2.

Videre anførte selskapet at varslingsfristen etter fal. § 4-14 var overholdt, og viste til at sikrede allerede ved selskapets første varsel 25.4.15 ble kjent med selskapets anførsel om full avkortning av selskapets ansvar, og at den omstendighet at selskapet senere endret hjemmelsgrunnlaget for avkortningen ikke medførte noen negativ endring i sikredes stilling.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ifølge nemndas nyere praksis skal spørsmålet om regress mot sikrede i eierskifteforsikring vurderes etter fal. § 4-9 om fremkalling av forsikringstilfellet. Det følger videre av denne praksis at forsikringen skal regnes som ansvarsforsikring, med den virkning at vilkåret for regress er at sikrede har fremkalt forsikringstilfellet forsettlig. Nemnda nevner for ordens skyld at selskapet i forsikringsvilkårene har forbeholdt seg rett til å utbetale erstatning til kjøperen for så å gjøre regress gjeldende mot sikrede.

Ved vurderingen av spørsmålet om forsettlig fremkalling legger nemnda vekt på at sikrede i sin egenerklæring før salget gjør uttrykkelig oppmerksom på byggeplaner i området, og at hun henviser til en ringperm for nærmere opplysninger. Opplysningene i ringpermen ga ikke alle relevante opplysninger om byggesaken og dens betydning for utsikten fra leiligheten. Det ble heller ikke opplyst om at sikrede selv tidligere hadde klaget over høyden på planlagt nybygg, uten å nå frem. Mangelen på fullstendige opplysninger fra sikredes side må anses klanderverdig, og hennes forhold kan betegnes som uaktsomt og kanskje også grovt uaktsomt. Nemnda finner det derimot vanskelig å legge til grunn at sikredes forhold representerer en forsettlig fremkalling av forsikringstilfellet. Sikrede har ved sine opplysninger satt mulige kjøpere på sporet av planlagte endringer av bebyggelsen i området, noe som kunne ha resultert i at mulige kjøpere ville foreta undersøkelser ut over de opplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen og i den nevnte ringpermen. Med de opplysningene som var gitt, kan det for sikrede ikke ha fremstått som overveiende sannsynlig at en kjøper ville gjøre mangelskrav gjeldende mot selskapet på grunnlag av opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Vilkåret for regress etter fal. § 4-9 er da ikke oppfylt.

Det er etter dette ikke nødvendig å gå inn på spørsmålet om selskapet har reklamert i tide etter fal. § 4-14.

Sikrede krever erstatning for utgifter til juridisk bistand i forbindelse med selskapets regresskrav. Nemnda finner at sikrede må ha krav på slik erstatning. Det er lagt frem flere fakturaer, noen til sikrede selv, andre til hennes forsikringsselskap som krav under rettshjelpsforsikring. Det fremgår ikke hvor mye sikrede har betalt eller skal betale selv, og nemnda kan derfor ikke konkludere med et bestemt beløp.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Thomas Iversen og Cecilie Asak Oftedahl.