

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-046

10.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Regress – manglende opplysninger om vannpumpe – selskapets varslingsplikt – fal. § 4-14.

Sikrede (selger) solgte en enebolig i Bergen "*som den er*" den 21.5.15 for kr 3,49 mill., og tegnet i forbindelse med salget eierskifteforsikring. Det ble opplyst ved salget om "*privat vannforsyning*" via brønn med tilsig fra elv. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over problemer med vanntilførselen, og anførte at det var gitt manglende opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Selskapet utbetalte prisavslag til kjøper på kr 100.000, og varslet sikrede om regress den 18.9.15. Selskapet anførte først at sikrede var uaktsom/mer enn lite å legge til last, jf. fal. §§ 4-1, jf. 4-2, deretter at sikrede hadde opptrådt svikaktig, og deretter igjen at sikrede hadde utvist forsett, jf. fal. § 4-9 første ledd. Saken reiser spørsmål ved om selskapet kan sies å ha overholdt sin reklamasjons- og informasjonsplikt iht. fal. § 4-14. Nemnda kom til at selskapet ikke hadde overholdt sin reklamasjonsplikt, og ga sikrede medhold.

SKADE: utbedringskostnader kr 109.687 inkl. mva. Selskapets utbetaling til kjøper: kr 100.000.

SELSKAPETS REGRESS: 80 % av selskapets økonomisk tap – kr 80.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder selskapets krav om regress mot sikrede (selger) etter utbetaling under eierskifteforsikringen til kjøper av boligen.

Sikrede solgte den aktuelle boligen "*som den er*" for kr 3,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.5.15, og boligen ble overtatt av kjøper 22.6.15.

I verditaksten som forelå ved salget ble det opplyst om "*privat vannforsyning*". I prospektet ble det opplyst følgende:

Eiendommen har privat vannforsyning via privat brønn som har tilsig fra elv, ifølge Bergen kommune.

Vannkvalitet er ikke kontrollert. Brønn deles med nabo.

Sikrede svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til feil ved vann/avløp. På spørsmål om kjennskap til arbeider på vann/avløp ble det opplyst at faglærte hadde utført følgende:

Ny pumpe i 2009. Rør-i-rør, og nye avløp, i november 2010. Ny VV-tank i mai 2011.

Kjøper reklamerte etter overtakelsen over problemer med vanntilførselen.

I sikredes tilbakemelding til selskapet den 29.7.15 i forbindelse med kjøpers reklamasjon fremgikk følgende:

Naar det gjelder vanntilførsel til huset saa har vi aldri hatt problemer med at det ikke er vann (toerr broenn). Det er riktig at vannet leveres via en elektrisk pumpe. Denne pumpen kan levere sammenhengende vannstroem I ca 5 minutter foer pumpen maa resettes. Dette er I samsvar med spesifikasjonene for pumpen,

som kan leses i manualen for pumpen. Denne manualen har kjøper fått, sammen med manualer for annet utstyr i huset. Av egenerklæringen går det frem at denne pumpen var ny i 2009.

Det ble fremlagt takstrapport fra S bygg datert 14.9.15, hvor det fremgikk at brønnen gikk tom for vann etter kort tid, og at vannpumpen deretter måtte resettes. Utbedring ble angitt ved å pigge opp deler av elvebunnen, samt å etablere en kum. Utbedringskostnader ble anslått til kr 109.687 inkl. mva.

Selskapet sendte varsel om regress til sikrede den 18.9.15, hvor det ble vist til fal. §§ 4-1 og 4-2, og selskapet la til grunn at sikrede skulle ha opplyst om vanntilførselen i egenerklæringsskjemaet. Det hitsettes fra brevet:

Etter vår vurdering er dere **mer enn bare lite å legge til last** for dette. Her mener vi at dere har vært **uaktsomme**, noe som medfører en avkortning i erstatningen fra selskapet.

På bakgrunn av ovennevnte, vi vil derfor kreve at 80 % tilbakebetales selskapet, og vi kommer nærmere tilbake til beløpsfastsettelsen når alle kostnader i saken er kjent.

I brev til sikrede av 5.10.15 opplyste selskapet at det var utbetalt kr 100.000 i prisavslag til kjøper som en følge av at det var tilbakeholdt opplysninger om vanntilførselen, jf. avhl. § 3-7. Det hitsettes fra brevet:

Selskapet har anledning til å foreta en avkortning i forsikringsdekningen i de tilfellene hvor forsikringstaker har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. forsikringsavtaleloven § 4-2 2. og 3. ledd.

På bakgrunn av dette mener vi at dere har forsømt deres opplysningsplikt ved tegningen av forsikringen jf. forsikringsavtaleloven § 4-1 første ledd. Selskapet har vurdert **skyldgraden** til å være 80 %.

På bakgrunn av ovennevnte krever vi herved tilbakebetalt NOK 80.000.

Sikrede klaget saken inn til sekretariatet for Finansklagenemnda den 13.10.15. I den forbindelse ble selskapet bedt om å redegjøre for hjemmelsgrunnlaget for krav om regress under eierskifteforsikring.

Selskapet oppga følgende i e-post av 5.1.16:

Ved salg av boligen ble det ikke opplyst om at det kun er vann i boligen sammenhengende i maks 5 minutter før det stopper. Dette er en opplysning enhver boligkjøper regner med å få da vanntilførsel er et primærbehov ved en bolig og som det er en selvfølge at er i orden dersom annet ikke er opplyst. Selger var klar over at vanntilførselen stoppet etter 5 minutter og selv om han ikke oppfattet dette som et problem er dette helt klart en opplysning som burde vært videreført til kjøper, et slikt forhold vil oppfattes som et problem av den alminnelige boligkjøper.

...

Selger har ikke opplyst om dårlig vanntilførsel forut for salget og selskapet mener etter dette at selger har opptrådt **svikaktig**.

I brev fra selskapet datert 13.1.16 ble følgende oppgitt:

Vi ble oppmerksom på at selger har opptrådt **svikaktig** i henhold til fal. § 4-9 den 29.07.15. Dette kom frem i en e-post fra selger som tidligere er oversendt dere. Regressvarselet ble sendt selger 18.09.15. Etter dette har selger blitt varslet innen ugrunnet opphold iht. fal. § 4-14.

Sikrede anførte at selskapet ikke kunne kreve regress. Sikrede opplyste at boligens vannpumpe ikke kunne levere sammenhengende vannstrøm mer enn fem minutter før den måtte resettes. Sikrede oppga å aldri ha tenkt på at dette var noe det skulle opplyses spesifikt om, og viste til at dette heller ikke ble opplyst ved sikredes kjøp av boligen i 2013. Sikrede bemerket videre at forholdet kunne ha blitt utbedret på en billigere måte.

Selskapet anførte at fal. § 4-14 var oppfylt, og viste blant annet til at hensynet bak bestemmelsen var at sikrede skal gis anledning til å forsvare seg mot kravet, noe sikrede hadde fått adgang til i

denne saken. Selskapet viste videre til at endringen av lovhjemmel for kravet ikke endret sikredes stilling.

Selskapet frafalt sviksanklagen, og endret sin anførsel til forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet, jf. fal. § 4-9 første ledd, først etter at klagen ble behandlet av sekretariatet for Finansklagenemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når selskapet vil gjøre gjeldende at det helt eller delvis er uten ansvar etter reglene i fal. Kapittel 4, må det ifølge § 4-14 første ledd gi sikrede skriftlig beskjed om sitt standpunkt uten ugrunnet opphold etter at selskapet ble kjent med det forhold som medfører at regelen kan anvendes. Hvis selskapet forsømmer denne plikten, mister det retten til å påberope regelen.

Regelen i § 4-14 første ledd innebærer at selskapet må oppgi sitt standpunkt og redegjøre for grunnlaget for standpunktet. Når fritaksgrunnen er betinget av skyld hos sikrede, må selskapet redegjøre for den skyldgraden som det påberoper overfor sikrede. Etter reklamasjon fra kjøperen ga sikrede sin første redegjørelse til selskapet 29.7.15. I selskapets første varsel om regress 18.9.15 ble det redegjort for det faktiske grunnlaget for regresskravet. Det ble vist til fal. §§ 4-1 og 4-2, og det ble opplyst at selskapet på grunn av sikredes uaktsomhet ville kreve 80 % regress. Dette standpunktet ble opprettholdt i nytt brev til sikrede 5.10.15. I e-post 5.1.16 og i brev 13.1.16, begge til sekretariatet for Finansklagenemnda, er det oppgitt at sikrede har handlet svikaktig, uten at dette er nærmere begrunnet. Senere har selskapet presisert at det påberoper seg forsettlig fremkalling av forsikringstilfellet etter fal. § 4-9.

Denne saken er sammenfallende med FinKN-2016-334, hvor nemnda la til grunn at selskapet kunne endre grunnlaget for regress fal. §§ 4-1 og 4-2 til § 4-9 uten å tape regresskravet etter § 4-14. Nemnda legger til grunn at selskapet også i dette tilfellet hadde slik adgang. Selskapet ble i brev 8.12.15 fra Finansklagenemnda minnet om nemndas nye praksis.

I den saken som nå er til behandling, ser nemnda det slik at selskapet ikke tilstrekkelig tidlig har presisert at grunnlaget for regress er forsettlig fremkalling av forsikringstilfellet, og at det heller ikke har beskrevet de faktiske forholdene på en slik måte at beskrivelsen dekker krav om forsett. Fra å påberope uaktsomhet gikk selskapet over til å påberope svik fra sikredes side som grunnlag for regress. Senere, under sakens forberedelse for nemndsbehandling høsten 2016, er dette frafalt og endret til forsett. Plikten etter § 4-14 er ikke oppfylt, og selskapet har tapt sin rett til å gjøre gjeldende regress etter § 4-9.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Claus Listerud, Ole Smedsrud, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.