

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE - 044

05.11.2007

**Saken omhandler:** Regresskrav mot forsikringstaker/selger, vilkår pkt.6.1, FAL §§ 4-1 og 4-2.

1-roms borettslagsleilighet oppført i 1940, ble i juli 2005 solgt "som den er" for kr 1.150.000,-. Overtakelsen fant sted 02.08.2005. I egenerklæringsskjemaet informerte selger om at badet hadde blitt pusset opp i 2002 i regi av borettslaget. I ettertid oppdaget kjøper at badet ikke hadde blitt pusset opp i regi av borettslaget, og at det hvilte et tvunget påbud over leiligheten om å pusse opp badet i henhold til borettslagets krav. Selskapet utbetalte prisavslag på kr. 69.000 til kjøper for utbedringskostnader. Selskapet rettet videre regresskrav mot selger for halvparten av sin utbetaling til kjøper på bakgrunn av forsikringsvilkårenes pkt. 6.1 og FAL § 4-1, jf. § 4-2 om forsikringstakers opplysningsplikt ved tegning av forsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr. 34.000.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Selskapet har i forsikringsvilkårene forbeholdt seg retten til å kreve regress, jf vilkårenes punkt. 6.1.

Sikrede/klagers plikt til ved inngåelsen av forsikringsavtalen å gi fullstendige og korrekte opplysninger til selskapet følger av forsikringsavtalelovens § 4-1. Ved tegning av eierskifteforsikringsavtale skal opplysningen gis i selgers egenerklæringsskjema, hvilket også er gjort i dette tilfelle.

Konsekvensen av at denne opplysningsplikten forsømmes, kan være reduksjon eller bortfall av sikredes rett til erstatning fra forsikringsselskapet, jf forsikringsavtalelovens § 4-2. Av bestemmelsen følger det at selskapet likevel er fullt ut ansvarlig dersom sikrede bare er "lite å legge til last" for feilopplysningen. I denne vurdering blir spørsmålet hvor stor skyld sikrede/klager har utvist i forbindelse med avgivelsen av opplysningene.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

Det er på det rene at det er gitt uriktige opplysninger om oppussingen av badet i klagers egenerklæringsskjema. Spørsmålet nemnda skal ta stilling til er hvorvidt han er mer enn lite å legge til last for at den uriktige opplysning ble gitt.

Klager har i brev av 16.10.06 opplyst at han fant det aktuelle punkt i egenerklæringsskjemaet vanskelig å fylle ut. I brev fra klager av 24.10.06 fremgår det at klagers usikkerhet med hensyn til det aktuelle spørsmål i skjemaet var så stor, at megleren skulle foreta ytterligere undersøkelser.

Med bakgrunn i ovennevnte, finner nemnda at klager skulle ha gitt uttrykk for sin usikkerhet i egenerklæringsskjemaet. Klager er derfor mer enn lite å legge til last for den uriktige opplysning som fremkommer av egenerklæringsskjemaet.

### Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-148 av 13.10.2007.

1-romsleilighet ble i juli 2005 solgt "som den er" for kr 1 150 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**). Som bilag til kontrakten fulgte blant annet vedtekter for borettslaget og protokoll fra siste generalforsamling (**bilag 2**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet verdi- og lånetakst (**Bilag 3**). Fra taksten hitsettes:

*... Den (leiligheten) fremstår som pent oppusset og baderom er oppgradert i regi av borettslaget i 2002...*

Av selgers egenerklæring (**bilag 4**) fremgikk det:

**Pkt. 2.1** Kjenner du til om det er utført arbeider på bad, herunder oppussing, de siste 5 år? Svar: Ja

**Pkt. 2.2** Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk. Svar: Før jeg flyttet inn i regi av borettslaget.

**Pkt. 13** Kjenner du til...påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen? Svar: Nei

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok eiendommen 02.08.2005 (**bilag 1**). I forbindelse med oppussing av bad i naboileilighet var prosjektleder for baderomsrehabiliteringen på befaring av kjøpers bad. Kjøper ble da gjort oppmerksom på at badet ikke var pusset opp. Det var verken byttet sluk eller lagt ny membran. Borettslaget krevde at dette ble gjort av kjøper. Kjøper reklamerte til selskapet ved brev av 23.04.2006 (**bilag 5**). Ettersom tidligere eier hadde feilinformert både i salgsoppgave og i takst at badet var pusset opp i regi av borettslaget i 2002, krevde kjøper kostnadene for utbedring av baderommet dekket av selskapet. Kjøper antok utbedringskostnadene å være kr. 90 – 100 000 kr. Det ble vedlagt skriv fra prosjektlederen ved borettslaget (**bilag 6**).

Ved e-post av 16.06.2007 (**bilag 7**) informerte selskapet til kjøper om at det hadde vært i kontakt med selger. Selgers kommentar til reklamasjonen var at han ikke hadde bodd i leiligheten i 2002. Han fikk opplysninger vedrørende baderommet av forrige eier da han kjøpte leiligheten i 2002. Selger husket imidlertid ikke navnet på forrige eier, og skulle ta kontakt med selskapet etter at han hadde undersøkt hva som ble gjort på badet og av hvem.

Etter en del korrespondanse mellom selger og selskapet, fant man navn på tidligere eier av leiligheten (**bilag 8**).

Prosjektlederen i borettslaget sendte e-post til selskapet datert 12.07.2006 (**bilag 9**). I e-posten informerte prosjektlederen om at kjøper hadde kjøpt leiligheten med den informasjon om at badet var rehabilitert i regi av borettslaget. Etter en befaring av badet var det klart at badet ikke hadde blitt rehabilitert. Av de krav som var satt av borettslaget i forbindelse med rehabiliteringen manglet det skifte av sluk, legging av banemembran, smøremembran på vegg, innsetting av nye stoppekraner og rørføringer frem til sanitærutstyr, samt inspeksjonsluke for innkassinger. I tillegg ble det observert at varmekablene ikke var utstyrt med jordfeilbryter. Videre i e-posten opplyste borettslaget:

*"Dette tilsier at Elin Holter må gjennomgå en tvunget rehabilitering innen prosjektets slutt som er beregnet til juni 2010. Prisoverslag for rehabiliteringen til dagens utseende inkludert kravene satt fra brl. som følger BVN vil strekke seg til 119.145,-. Borettslaget vil dekke 25.000,- av denne summen som en rehabiliteringsstønad".*

Selskapet kontaktet takstmann Svein Eriksen som besiktiget leilighetens bad. Det ble utarbeidet besiktigelsesrapport datert 05.09.2006 (**bilag 10**). Av rapporten hitsettes:

*"Ved befaringen ble nødvendig utbedring gjennomgått. For å utføre en total rehabilitering ut fra den norm borettslaget har fastsatt, må i praksis badet renoveres totalt".*

Etter fradrag for tilskuddet fra borettslaget på kr. 25.000,-, ble utbedringskostnadene satt til kr. 66.129,- inkl. mva.

Ved brev av 02.10.2006 ble kjøper informert om at den videre behandling av saken hadde blitt overlatt til advokatfirma MNA Kogstad Lunde & CO (**bilag 11**).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet innhentet salgsoppgave og takst som forelå over leiligheten da selger kjøpte leiligheten i 2002 (**bilag 12**). Av salgsoppgaven fremgikk det:

**Innhold:** ... nytt flislagt bad/wc (2002) med varmekabler...

**Diverse:** ...borettslaget har et program for oppussing av bad og bytte av soilrør. Den enkelte andelseier bestemmer selv når man måtte ønske å sette seg opp på liste for denne rehabiliteringen. Det er ikke planlagt noen husleieøkning/låneopptak på grunn av våtromsrehabiliteringen.

Av takst datert 29.08.2002 (**bilag 12**) hitsettes:

**Pkt. 4 Hovedbygning: Hovedspesifikasjon. Tilleggsopplysninger:**

... Det er en god rehabiliteringshistorikk i brl. som.: Baderomsrehabilitering i 2002...

Selskapet skrev brev til selger datert 12.10.2006 (**bilag 13**). Selskapet informerte om at den opplysningen som selger ga i sin egenekklæring datert 23.06.2005 (**bilag 4**) om at badet var pusset opp i regi av borettslaget var uriktig. Ettersom opplysningen hadde vært kjøpsmotiverende for kjøper (Holter), ville selskapet få et mangelsansvar i henhold til eierskifteforsikringen, jf avhl. § 3-8. Videre i brevet anførte selskapet overfor selger:

*"Slik vi oppfatter opplysningene i salgsoppgaven og takstrapporten fremlagt for Dem i 2002 gir disse ikke holdepunkter for å tro at det var foretatt en oppussing av badet i regi av borettslaget. Tvert i mot tydet opplysningene i salgsoppgaven på at eier av leiligheten, etter allerede foreliggende vedtak fra borettslaget, måtte dekke utgifter til en oppussing av badet for egen regning. Opplysningene De har gitt i Deres egenekklæring synes derfor ikke å ha vært gitt i god tro.*

*Selskapet vurderer på denne bakgrunn å søke regress mot Dem for halvparten av selskapets utbetalinger til kjøper som følge av uaktsomt brudd på opplysningsplikten overfor Protector Forsikring ASA. Det vises i denne forbindelse til forsikringsvilkårenes pkt. 6.1 og FAL § 4-1, jf § 4-2 om forsikringstakers opplysningsplikt ved tegning av forsikring og nedsettelse av ansvar dersom opplysningsplikten er forsømt".*

Selskapet opplyste til slutt at de kom til å tilby kjøper en erstatning på kr. 69.000,-, og minte selger om at selskapet kom til å kreve betaling av egenandel på kr. 5000,- i forbindelse med utbetaling til kjøper. Det ble videre vist til at endelig standpunkt vedrørende regresskrav ikke var tatt, og selger ble samtidig informert om klageadgang til Forsikringsklagekontoret.

Selger innga kommentarer til selskapets brev, ved brev datert 16.10.2006 (**bilag 14**). Selger informerte om at badet ble pusset opp før han flyttet inn i leiligheten, og selger hadde aldri hatt noen problemer med badet. Selger hadde opplyst til kjøper at badet ble pusset opp av den tidligere eier før

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

han selv flyttet inn, og selger trodde dette ble gjort i samråd med borettslaget. Videre fremgikk det i brevet at:

*"Da jeg fylte ut eierskifteskjemaet hos Krogsveen under veiledning av mekler handlet jeg i god tro når jeg skrev at badet var pusset opp i regi av borettslaget. Før jeg solgte leiligheten fikk jeg takst på den. Takstmannen gikk over badet og fant ingenting galt. Han tok også fuktprøver på badet".*

Til slutt i brevet skrev selger: *"Jeg beklager at egenerklæringskjemaet ble noe upresist, både mekler og jeg følte dette punktet var vanskelig og at mekler evt. skulle ta kontakt med OBOS for å sjekke tidspunktet for oppussing av badet".*

Selskapet besvarte selgers brev 17.10.2006 (**bilag 15**). Hvorvidt badet var "fysisk" skadet var ikke avgjørende i denne saken. Kjøper hadde fått uriktige opplysninger om at badet var pusset opp i regi av borettslaget. Etter selskapets vurdering hadde ikke selger vært så aktsom som han burde og kunne vært i forbindelse med opplysninger som ble gitt kjøper og selskapet i egenerklæringskjemaet. De opplysninger som fremkom av salgsoppgave og takst fra 2002 ga uttrykk for at badet ikke var pusset opp i regi av borettslaget, og at utgiftene til rehabiliteringen ville bli belastet den enkelte andelseier direkte. Videre anførte selskapet:

*"I lys av ovennevnte, graden av uaktsomhet, m.m. vil selskapet slik vi ser det ha et regresskrav mot Dem for halvparten av sine utbetalinger til kjøper. Det vises i den forbindelse til forsikringsvilkårenes pkt. 6.1 og FAL § 4-1, jf. § 4-2 om forsikringstakers opplysningsplikt ved tegning av forsikring og nedsettelse av ansvar dersom opplysningsplikten er forsømt. Etter selskapets foreløpige vurdering vil kr. 69.000 være et korrekt prisavslag/erstatning til kjøper, jf. avhl. § 4-12, 2. ledd".*

Selskapet ba selger om å overføre kr. 34.000,- til deres klientkonto. Selger ville da ikke bli møtt med ytterligere regresskrav vedrørende det aktuelle forhold. Selger ville heller da ikke bli møtt med krav om betaling av egenandel.

Selger aksepterte selskapets krav ved brev av 24.10.2006 (**bilag 16**). Det ble imidlertid anført at selger ga de uriktige opplysningene i den tro at de var korrekte. Av brevet hitsettes:

*"... Da jeg kjøpte leiligheten i 2002 så ble jeg fortalt av forrige leilighetseier at badet var nyoppusset og etter gjeldende regler – også fra borettslagets mal. Dette var en av grunnene til at jeg kjøpte leiligheten... Når det gjelder kravet føler jeg at jeg må godta det. Dette pga at jeg føler at hvis jeg ikke betaler dette så må jeg betale alt, selv om jeg mener selv at jeg har handlet i god tro. Slik denne saken har utviklet seg, så ser jeg meg nødt til å ta saken opp med tidligere eier. Jeg føler meg som en uskyldig part i denne saken ettersom jeg aldri har hatt noe med oppussingen av badet å gjøre..."*

Ved brev av 27.10.2006 (**bilag 17**) ga selskapet kjøper et tilbud på kr. 69.000,- som et endelig oppgjør i saken. Selskapet hadde da også tatt høyde for forsinkelsesrenter.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret i slutten av oktober 2006 (brev mangler). Ved brev av 27.10.2006 oversendte selskapet sakens dokumenter (**bilag 18**).

Kjøper aksepterte selskapets tilbud ved brev av 09.01.2007 (**bilag 19**).

Forsikringsklagekontoret skrev brev til selskapet datert 06.03.2007 (**bilag 20**). Kontoret viste til FAL § 4-1, jf § 4-2 hvor opplysninger gitt i egenerklæring må være objektiv uriktige, sikrede må være mer en lite å laste og det må være årsakssammenheng mellom de uriktige opplysningene og selskapets tap/erstatningsansvar. I følge kontoret var det ikke tvil om at opplysningen objektivt sett var uriktig og at det var årsakssammenheng mellom selskapets tap og opplysningen. Spørsmålet var om sikrede var mer en lite å laste. Av brevet hitsettes:

*"Selskapet viser til at sikrede måtte forstå at han gav en uriktig opplysning når han i egenerklæringen skriver at badet ble pusset opp i regi av borettslaget før han flyttet inn. Selskapet viser i den forbindelse til opplysning gitt i prospekt fra Exact eiendomsmegler som sikrede mottok ved kjøp av leiligheten i 2002 hvor det fremkommer at "Brl. har et program for oppussing av bad og bytte av soilrør. Den enkelte andelseier bestemmer selv når man måtte ønske å sette opp en liste for denne rehabiliteringen. Det er ikke planlagt noen husleieøkning/låneopptak på grunn av våtromsrehabiliteringen", og mener at sikrede på denne bakgrunn måtte forstå at badet ikke var pusset opp.*

*Selskapet bes kommentere om det kan tenkes at sikrede trodde eller i verste fall ikke visste om badet var pusset opp av tidligere eier allerede i og med at det fremgikk at borettslaget hadde et løpende oppussingsprogram som skulle gå over flere år. I takstrappport fra NTB sikrede mottok ved kjøp av leiligheten fremgår nemlig under punkt 4 under tilleggsopplysninger at "det er god rehabiliteringshistorikk i brl, som: baderomsrehabilitering i 2002.." Takstrappporten er underskrevet 29.august 2002, og gir etter min mening inntrykk av at baderommet allerede var pusset opp av tidligere eier".*

Selskapet ble i brevet bedt om å kommentere dette, og foreta en ny vurdering av sikredes skyldgrad.

Selskapet fastholdt sitt standpunkt ved brev til Forsikringsklagekontoret datert 12.03.2007 (**bilag 21**). Selskapet kunne være enig i at opplysningen i rapporten fra NTB isolert sett kunne skape en viss usikkerhet om badet var pusset opp i henhold til spesifikasjonene til borettslaget. Men når man så på opplysningene som selger fikk i salgsoppgaven i 2002 måtte det være rimelig klart at badet ikke var pusset opp som et ledd i det programmet borettslaget hadde. Ettersom det ikke var planlagt noen husleieøkning/låneopptak måtte det gå rimelig klart frem at den enkelte andelseieren selv måtte bekoste oppussingen som en engangsutgift. Selskapet anførte videre:

*"Forsikringstaker gir etter vår mening i sine brev til oss utrykk for mangel på aktsomhet. Han forklarer i brev datert 16.10.2006 at han fant punktet i egenerklæringsskjemaet vanskelig og i brev av 24.10.2006 at han var usikker på hva han skulle skrive på dette punktet. Etter vår mening burde han*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*grunnet denne usikkerheten ikke ha presisert at badet var pusset opp i regi av borettslaget, men heller gitt uttrykk for sin usikkerhet”.*

I brev av 19.06.2007 (**bilag 22**) informerte kontoret om at saken ville bli forberedt til behandling i Forsikringsskadenemnda.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selskapet har adgang til å søke regress hos forsikringstaker/selger for halvparten av sine utbetalinger til kjøper i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 6.1 og FAL § 4-1, jf. § 4-2.