

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 066

30.01.08

Saken omhandler: Regresskrav, forsikringsavtaleloven § 4-2, håndverkertjenesteloven § 22

Halvpart av tomannsbolig ble i august 2005 solgt "som den er" for kr 1.430.000. Selger, som er snekker, hadde samme år som boligen ble solgt selv pusset opp bad i annen etasje. I forbindelse med salget var det blitt opplyst om at arbeidet var utført i henhold til våtromsnormen. Femten måneder etter overtakelse oppdaget kjøperne at det var lekkasje fra badet. Kjøperne reklamerte overfor Protector Forsikring og fikk prisavslag. Protector Forsikring ASA krever så regress fra selger. Regressen kreves med hjemmel i forsikringsavtaleloven § 4-2 og håndverkertjenesteloven. Selger er av den oppfatning at selskapets uaktsomhetsvurdering ikke er tilstrekkelig og at selger ikke har opptrådt på en så klanderverdig måte at det kan kreves regress etter forsikringsavtaleloven § 4-2, annet ledd jfr 3. Ledd. Likeledes er selger av den oppfatning at regresskrav etter håndverkertjenesteloven ikke er aktuelt, da denne loven ikke kommer til anvendelse på dette tilfellet.

Økonomisk omfang: 40.000 – 80.000

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Saken gjelder spørsmålet om selskapet kan kreve regress av sikrede/klager. Selskapet har i vilkårenes punkt 6.1 forbeholdt seg retten til slik regress. Bestemmelsen lyder:

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

Foruten bestemmelsene i forsikringsavtaleloven, har selskapet i denne saken gjort regress gjeldende med hjemmel i håndverkertjenesteloven. Nemnda behandler først

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

spørsmålet om adgangen til regress etter håndverkertjenesteloven, dernest regressadgangen etter forsikringsavtaleloven.

1. Regress etter håndverkertjenesteloven

Sikrede har i egenerklæringsskjemaet opplyst at badet på loftet var nytt i 2005 og at det var utført i henhold til våtromsnormen. Sikrede utførte selv arbeidene på badet mens han var eier av eiendommen. Sikrede er håndverker, men innehar så vidt nemnda forstår ikke våtromssertifisering.

Ut fra saksdokumentasjonen finner nemnda det sannsynlig at badet ikke er utført i henhold til våtromsnormens krav. Sett i sammenheng med sikredes manglende våtromssertifisering legger nemnda dermed til grunn at opplysningen sikrede ga i egenerklæringsskjemaet objektivt sett er uriktig.

Det er uklart hva selskapet påberoper seg som rettslig grunnlag for regresskravet etter håndverkertjenesteloven. Det er mulig at selskapet mener å påberope seg bestemmelsen i håndverkertjenesteloven § 27, men etter nemndas oppfatning er det klart at denne bestemmelsen ikke er anvendelig. Vilkårenes punkt 6.2, hvoretter selskapet kan tre inn i sikredes rett mot tredjemann, hjemler heller ikke regress i denne saken ettersom selskapets krav er rettet mot sikrede, ikke mot tredjemann. Heller ikke vilkårenes punkt 6.1 hjemler regress etter håndverkertjenesteloven. Slik nemnda ser det, savner dermed selskapet hjemmel for regresskravet etter håndverkertjenesteloven.

Foruten at kravet savner et rettslig grunnlag, er nemnda enig med sekretariatets vurdering av 14. november 2007 om at håndverkertjenesteloven overhodet ikke får anvendelse i denne saken.

Regresskravet etter håndverkertjenesteloven fører således ikke frem.

2. Regress etter forsikringsavtaleloven

2.1 Misligholdt opplysningsplikt – FAL §§ 4-1 og 4-2

Selskapet har påberopt seg bestemmelsene om opplysningsplikt i forsikringsavtaleloven § 4-1 og § 4-2 som hjemmel for regress.

Etter FAL § 4-1 har forsikringstageren en opplysningsplikt overfor selskapet. Overtredelse av opplysningsplikten kan medføre reduksjon eller bortfall av selskapets ansvar, jf. FAL § 4-2. Opplysningsplikten er todelt: For det første har forsikringstageren

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

en passiv opplysningsplikt som består i å gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål om forhold som kan ha betydning for dets vurdering av risikoen, jf. FAL § 4-1 første ledd første og annet punktum. For det annet har forsikringstageren en aktiv opplysningsplikt som består i å av eget tiltak gi opplysninger om særlige forhold som han må forstå er av vesentlig betydning for selskapets vurdering av risikoen, jf. FAL § 4-1 første ledd tredje punktum.

Å svare på de spørsmål selskapet stiller i et egenerklæringsskjema, kan i utgangspunktet synes å falle inn under bestemmelsene om opplysningsplikt. Spørsmålet om selskapets regress mot sikrede har da også ofte blitt behandlet etter reglene om opplysningsplikt. Blant annet har KFE – med en annen sammensetning enn i herværende sak – tidligere behandlet spørsmålet etter reglene om opplysningsplikt, se KFE-044. Spørsmålet er imidlertid om dette hjemmelsgrunnlaget er holdbart.

Før nemnda går nærmere inn på spørsmålet om regress kan hjemles i FALs regler om opplysningsplikt, bemerker nemnda først at selskapet har et reelt og legitimt behov for å kunne ha regressadgang mot sikrede. Det vises for så vidt til hva som er uttalt om dette i Avkortningsnemndas uttalelse av 28. november 2001 (AKN-1864) og i Avkortningsnemndas uttalelse av 28. juni 2006 (AKN-2299).

Nemnda bemerker dernest at det etter praksis skal mye til for at et regresskrav fører frem. I Avkortningsnemndas praksis har selskapets regresskrav kun ført frem i to saker. I begge tilfeller var de sikrede betydelig å klandre for de uriktige eller mangelfulle opplysninger: I Avkortningsnemndas uttalelse av 28. november 2001 (AKN-1864) hadde sikrede, da han selv kjøpte boligen, mottatt en tilstandsrapport som beskrev en rekke feil ved eiendommen. Han opplyste ikke sin kjøper om forholdene da han solgte boligen og måtte tåle regress med 75 %. I Avkortningsnemndas uttalelse av 28. juni 2006 (AKN-2298) hadde sikrede ved dom overfor sin selger fått prisavslag for mangler ved eiendommen. Hun opplyste ikke sin kjøper om forholdene da hun solgte og måtte tåle regress med 100 %. Også i KFEs uttalelse av 5. november 2007 (KFE-044) førte regresskravet frem. I rettspraksis har regresskravet ført frem i ett tilfelle: I Frostating lagmannsretts dom av 9. januar 2008 (LF-2007-106310) hadde sikrede i sin eiertid fått innhentet en boligsalgsrapport som påviste en lang rekke betydelige risikomomenter ved eiendommen. Han forela rapporten for selskapet, men unnlot å opplyse selskapet om at rapporten ikke var forelagt for kjøper. Ettersom selskapet hadde opptrådt klart mangelfullt ved tegningen av forsikringen, ble deres avkortning overfor sikrede begrenset til 1/3.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda går etter dette inn på spørsmålet om regress kan hjemles i FALs regler om opplysningsplikt.

En forsikringstagers opplysningsplikt, både den passive og den aktive, gjelder bare forhold som er av betydning for selskapets vurdering av risikoen. Under en eierskifteforsikring er det på det rene at de opplysninger selger gir, eventuelt unnlater å gi, faktisk ikke har noen betydning for selskapet. Selskapet foretar ingen individuell risikovurdering på grunnlag av egenerklæringsskjemaet og opplysningene i dette gir derfor ikke grunnlag for premieberegning eller forsikringsvilkår, jf. for eksempel Avkortningsnemndas uttalelse av 28. november 2001 (AKN-1864), Avkortningsnemndas uttalelse av 28. juni 2006 (AKN-2298) og Avkortningsnemndas uttalelse av 28. juni 2006 (AKN-2299). Utgangspunktet er da at eventuelle feil ved utfyllingen av egenerklæringsskjemaet ikke har noen betydning for selskapet, jf. Avkortningsnemndas uttalelse av 28. juni 2006 (AKN-2299).

Som fremhevet ovenfor, har imidlertid selskapene et reelt og legitimt behov for en regressadgang. Avkortningsnemnda har derfor oppstilt en hypotetisk risikovurderingsmodell hvor det foretas en etterfølgende risikovurdering i mangel av en forutgående risikovurdering fra selskapets side, jf. for eksempel Avkortningsnemndas uttalelse av 28. juni 2006 (AKN-2299). Om hva denne hypotetiske risikovurderingsmodellen innebærer, uttales i Avkortningsnemndas uttalelse av 28. juni 2006 (AKN-2298):

Dersom selskapet ville ha inngått avtalen mot høyere premie vil betydningen av de gale opplysningene tilsvare premietillegget. Hvis selskapet derimot ikke ville ha akseptert den risikoen som ikke er opplyst, tilsvarer betydningen for selskapet et regresskrav på 100 %. I dette tilfellet må det formodes at selskapet overhodet ikke ville ha overtatt risikoen for den aktuelle mangelen. Dette kan også uttrykkes slik at et mulig premietillegg beregnes til mangelsbeløpet multiplisert med sannsynligheten for at mangelen ville bli påberopt.

I Avkortningsnemndas uttalelse av 28. november 2001 (AKN-1864) heter om det samme spørsmålet:

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.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forhold til den hypotetiske risikovurderingsmodellen er det avgjørende om opplysningene ville ført til høyere premie eller at selskapet av slo dekningen, jf. Avkortningsnemndas uttalelse av 12. desember 2005 (AKN-2255).

Etter nemndas oppfatning fremstår den hypotetiske risikovurderingsmodellen å være konstruert for å få et forsikringsprodukt som har avvikende tegningsrutiner til likevel å omfattes av lovens regler om opplysningsplikt. Modellen har et, i beste fall, anstrengt forhold til ordlyden i FAL § 4-1 første ledd første og tredje punktum. Slik nemnda ser det, er derfor den hypotetiske risikovurderingsmodellen, og bestemmelsene om opplysningsplikt hvorfra den er utledet, lite egnet til å løse spørsmålet om regress under en eierskifteforsikring. Skal modellen kunne opprettholdes, vil det kun kunne være i de tilfeller hvor det er helt på det rene at selskapet ikke ville akseptert den risikoen som ikke er opplyst, slik tilfellet var i Avkortningsnemndas uttalelse av 28. november 2001 (AKN-1864) og Avkortningsnemndas uttalelse av 28. juni 2006 (AKN-2298). Ellers fremstår regelen i FAL § 4-9 om fremkallelse av forsikringstilfellet mer anvendelig, jf. Avkortningsnemndas uttalelse av 28. juni 2006 (AKN-2298).

Det forhold at avkortning overfor sikrede i Frostating lagmannsretts dom av 9. januar 2008 (LF-2007-106310) fant sted med hjemmel i FAL §§ 4-1 og 4-2, kan nemnda ikke se får avgjørende betydning for dens forståelse av hjemmelen for regress. I dommen anførte både selger, kjøper og selskapet at FAL §§ 4-1 og 4-2 kom til anvendelse. Retten la da dette til grunn, uten en nærmere drøftelse av de momenter som er gjennomgått i det foregående.

Herværende sak fremstår ikke som et tilfelle hvor det er helt på det rene at selskapet ikke ville akseptert den risikoen som er opplyst. Det er således ikke grunnlag for regress med hjemmel i FAL §§ 4-1 og 4-2. Saken vil derfor bli vurdert etter regelen i FAL § 4-9 om fremkallelse av forsikringstilfellet.

2.2 Fremkalling av forsikringstilfellet – FAL § 4-9

Som det fremgår i punkt 2.1 ovenfor, vil det normalt være regelen i FAL § 4-9 om fremkallelse av forsikringstilfellet som det er aktuelt å vurdere spørsmålet om regress mot sikrede i forhold til. Dette er også antydnet i Avkortningsnemndas uttalelse av 28. juni 2006 (AKN-2298). I Oslo tingretts dom av 28. november 2006 (TOSLO-2006-70637) hadde selskapet anført FAL § 4-9 som grunnlag for regress.

FAL § 4-9 første til tredje ledd lyder:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Har sikrede forsettlig fremkalt forsikringstilfellet, er selskapet ikke ansvarlig. Er det ikke utvist svik, kan selskapet likevel pålegges delvis ansvar. §4-12 gjelder i så fall tilsvarende.

Har sikrede ved annen forsikring enn ansvarsforsikring grovt uaktsomt fremkalt forsikringstilfellet, kan selskapets ansvar settes ned eller falle bort. Ved avgjørelsen skal det legges vekt på skyldgraden, skadeforløpet, om sikrede var i selvforskyldt rus, og forholdene ellers.

Selskapet kan ikke påberope seg at sikrede har fremkalt forsikringstilfellet ved en uaktsomhet som ikke er grov.

Som det fremgår av første og annet ledd, er den rettslige situasjonen forskjellig enten en står overfor en ansvarsforsikring eller ikke. Adgangen til regress er snevrere ved ansvarsforsikringer enn ved andre skadeforsikringer. Et sentralt spørsmål er derfor om eierskifteforsikringen skal klassifiseres som en ansvarsforsikring eller ikke.

Etter nemndas syn må eierskifteforsikringen sees på som en form for ansvarsforsikring, se Anderssen; Avhendingsloven (2008) s. 96 med videre henvisninger. Foruten hva som der er nevnt, kan vises til Avkortningsnemndas uttalelse av 13. juni 2000 (AKN-1722). Det samme fremkommer forutsetningsvis i Forsikringskadenemndas uttalelse av 15. desember 2003 (FSN-4984) og Forsikringskadenemndas uttalelse av 15. desember 2003 (FSN-4985).

Etter dette blir det sentrale spørsmålet om sikrede i herværende sak forsettlig har fremkalt forsikringstilfellet.

Slik nemnda ser, er det ganske klart ikke tale om en forsettlig fremkallelse av forsikringstilfellet. Som det fremgår i punkt 1 ovenfor, er nok sikredes avkryssing i egenerklæringsskjemaet, samt gitte tilleggsopplysninger, objektivt sett uriktige. Det kan sågar anføres at sikrede, som en profesjonell håndverker, burde visst at opplysningene han ga om at våtromsnormen var overholdt, ikke var riktige. Nemnda kan imidlertid ikke se at det er sannsynliggjort se at sikrede visste eller med stor grad av sikkerhet måtte regne med at forsikringstilfellet ville inntreffe som følge av hvordan han fylte ut egenerklæringsskjemaet, jf. NOU 1987: 24 s. 100.

Det er dermed ikke grunnlag for regress med hjemmel i FAL § 4-9.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak nr 11874-002-218

Halvpart av tomannsbolig ble 12.08.2005 solgt "som den er" for kr 1.430.000 jfr kjøpekontrakt (Bilag 1)

Forut for salget ble det utarbeidet salgsoppgave (Bilag 2). I salgsoppgaven uttales følgende om badene i huset:

Boligen har to flislagte bad hvorav det ene er helt nytt. På det nye badet er det innfliset badekar. Dusjhjørne i bad i 1. Etasje

Det ble utferdiget takst over huset 06.04.2005 (Bilag 3). I pkt 6 om tilleggsopplysninger fremkommer følgende:

Fliser og varmekabler i gulv på bad og i hall. Flislagte vegger i begge bad. ... Badekar i bad, 2. Etg.

Det fremkommer videre at det ikke var registrert lekkasjer/ fuktskader ved den visuelle befaringen. Under punkt 14 "samlet bedømmelse" er det gitt poeng på en skala fra minus 3 til pluss 3. Materialstandard og utførelsesstandard er begge gitt karakteren pluss 2.

Selger fylte ut egenerklæringsskjema 07.04.2005 (Bilag 4). I egenerklæringsskjemaet er det krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjenner til feil tilknyttet våtrommene. Det er krysset av for "ja" på spørsmål om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing siste fem år. I spesifikasjonsfeltet står følgende:

Bad loft er nytt, 2005

På spørsmål om hva som er gjort, hvem som har utført arbeidet, og om det ble skiftet sluk er det ikke avkrysset. I spesifikasjonsfeltet står følgende:

Bad utført i henhold til våtromsnorm

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre er det ikke krysset av for ”nei” på spørsmål om selger kjemmer til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer, samt på spørsmål om det er utført arbeider på vann/ avløp og/ eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer.

Ved brev datert 22.12.2006 reklamerer kjøperne over lekkasje fra badet i andre etasje (Bilag 5).

Ved e-post datert 07.01.2007 kommenterer selger forholdet (Bilag 6). Fra e-posten hitsettes:

Kan bekrefte at badet ble gjort i stand ca. februar 2005, dette hadde da fra bygget ble oppsatt i 1999 stått uferdig, men alt av vvs var ferdig montert som skjult anlegg, med rør i rør fra autorisert rørlegger fra husleverandøren Boligpartner sin side. Badet var videre gjort klart til flis, dvs. med gips på vegger. Det ble deretter fra vår side lagt varmekabler, med en selvarmerende påstøp på 3 cm, videre ble det påført membran ihht. Våtromsnormen, deretter fliser. Badet er i loftetasjen, så pga. lav høyde til tak ble det montert et badekar med avløp direkte til sluk.

Badet ble brukt av meg og min samboer våren/ sommeren 2005, uten at vi hadde problemer med det.

Morten Silkebækken i FagFlis utferdiger 17.01.2007 befaringsrapport(Bilag 7). Fra rapporten hitsettes:

Det er påvist lekkasje fra badet i 2. Etg. Bak innmurt badekar ved knevegg over soverommet i 1. Etg. Dette skyldes at badet er utett. Det kan stilles spørsmål om tetting av overgangen mellom gulvet og veggen er tilstrekkelig utført.

Det er synlige fuktmerker i takess-plater på soverommet. Fuktmerkene er i området der kneveggen på badet er plassert. Ifølge opplysninger fra huseier så er påvist større fuktansamlinger i området mellom kneveggen og hovedplanets yttervegg. Med bakgrunn i dette så har undertegnede utarbeidet 2 tilbud vedrørende rehabiliteringen, et for badet og et for soverommet. Dette med bakgrunn i at utette bad ikke dekkes av forsikringen, men at skader på tilstøtende rom dekkes i hovedsak fullt ut.

Det gis et tilbud på rehabilitering av hele badet på kr 74.578.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Protector Forsikring ASA ber om ytterligere informasjon om byggingen av badet og hva som har blitt opplyst til kjøperne ved e-post datert 21.02.2007 (Bilag 8).

I e-post datert 21.02.2007 fremkommer selger med presiseringer (Bilag 9). Fra e-posten hitsettes:

Det stemmer at badet ble utført av meg, dette ble gjort i samråd med Fag Flis AS Elverum, jeg ble gjort kjent med de normer som gjelder for dagens bad, men Fag Flis AS står ikke oppnevnt som ansvarlig for arbeidet.

Vedr. salget ga jeg en egenerklæring på byggets tilstand, og under denne ga jeg informasjon om at badet i 2 etg var nylig ferdigstilt med meg selv som utførende, og at det ikke lå ved noen papirer på dette arbeidet.

Vil samtidig spørre om jeg får informasjon om skaden, for jeg er naturligvis nysgjerrig på hvor skaden oppsto, føler at det arbeidet som ble gjort der ble gjort med tanke på at dette ble gjort på en ordentlig måte, synes jo det er kjedelig at det er oppstått skade.

I e-post datert 22.02.2007 varsler selskapet at det kan være aktuelt med regress mot forsikrede (Bilag 10).

Takstmann Harald Juliussen utferdiger takstrapport 13.04.2007 (Bilag 11). Fra rapporten hitsettes:

... Ved nærmere undersøkelser viste det seg at ved dusjing/ vannsprut mot kneveggen ved badekaret tiltok dryppingen ytterligere. Det ble da undersøkt på kaldloftet utenfor kneveggen mot baderommet ved å fjerne himlingsisolasjonen i det aktuelle området. Det viste seg at det lå noe vann mellom himlingsplatene og diffusjonssperren/ plastfolien, som da dryppet videre ned i mellom plateskjøtene.

Ved undertegnede befaring ble det søkt med fuktindikator på gulv langs badekaret, og det kunne registreres utslag i ca. 0,5 meters bredde ut fra karet i hele badekarets lengde. Dette er i og for seg normalt med flislagte gulv med underliggende membran. Badekaret er for øvrig satt på flislagt gulv med antatt de originale føttene for denne type badekar. Avløp fra badekaret går i rør direkte ned i sluket.

I frenten er det oppført en flisbrystning på langsiden og ene tverrsiden. Det er imidlertid ingen tetting mellom vegger og badekar, slik at direkte vannsprut fra dusjing som

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kommer på veggen blir ledet mellom badekaret og veggen og ned på gulvet under badekaret og videre til sluket.

I følge tidligere eiers opplysninger er membranarbeidene utført i hht. Våtromsnormen og rørleggerarbeidene utført av autorisert rørlegger på vegne av husleverandøren. På grunn av adkomstmuligheten var det vanskelig å kunne kontrollere om hvordan gulvmembranen og klemring var avsluttet nede i gulvsluket. Det ble også søkt med fuktindikatoren på kneveggen mot kaldloftet mellom overkanten på badekaret og underkant av blandebatteriet uten at det ble registrert utslag. Bladebatteriet har skjult vanntilførsel i denne veggen som blir en yttervegg mot kaldloftet. Det ser ut til at denne veggen er isolert med ca. 150 med mer mineralull og utforet med ca. 35 med mer på innsiden av plastfolien før veggkledning og veggfliser. Vannrørene er sannsynligvis lagt i denne utforingspalten. Kneveggen ble også besiktiget fra kaldloftet på motsatt side av det aktuelle området. Ved å fjerne isolasjonen i kneveggen ble det registrert fuktighet på undersiden av gulvsponplatene langs en gulvbjelke. Det virker som usannsynlig at vannrørene kan være frostskaadet for da antaes det at omfanget av skadene hadde vært langt større.

Det antaes derfor som sannsynlig at det må være svikt i membranen i veggen og muligens i overgang vegg/ gulvmembran slik at lekkasjevann trekker ned i gulvsponplatene, som igjen kan forklare den registrerte fukt i gulvet foran badekaret. Badet har sannsynligvis ikke vært i bruk i særlig grad siden skaden ble oppdaget i og med at det ikke ble registrert fukt i underliggende soveromshimling på befaringdagen.

Rapporten konkluderer med at skaderårsaken er:

Sannsynligvis svikt i membran i overgang vegg/ gulv bak badekar.

Skadeomfanget beskrives slik:

Omfanget av skadene er vanskelig å fastslå uten å fjerne badekaret for å kunne kontrollere tettheten i veggen og i overgang vegg/- gulv. Ved fjerning av fliser vil membran vanligvis ta ska slik at den blir vanskelig å reparere. Alt innenfor de områder som betegnes som "våtzone" bør derfor rives og erstattes med nytt. Det største problemet vil sannsynligvis være å kunne fremskaffe samme type fliser.

I rapporten er det inntatt noen bilder fra baderommet m.m.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Protector Forsikring ASA sender på ny regressvarsel til klager 17.04.2007 (Bilag 12).
Fra brevet hitsettes:

...Du har i egenerklærings skjemaet opplyst at badet skal være utført i henhold til våtromsnormen.

Ut i fra være opplysninger så innehar du ikke den nødvendige sertifisering for å kunne utføre arbeid ved bad i henhold til våtromsnormen. Vi har forstått det slik at du er snekker og som sakkyndig måtte du forstå at det kreves en sertifisering for å nærmest garantere arbeid for å være i samsvar med våtromsnormen. Dersom vi har misforstått faktum, og du i realiteten innehar slik sertifisering, så ber vi om å få dette opplyst.

På tross av forrige telefonsamtale, hvor du opplyste at du mener at Andersen skal ha fått opplyst på visning at badet var utført av deg, så mener vi at det her er gitt uriktige opplysninger fra din side.

Vi fastholder derfor at selskapet har et rettmessig regresskrav ovenfor deg.

Begrunnelsen for dette er at du har opplyst at badet skal være i henhold til våtromsnormen, når du ikke innehar de nødvendige kvalifikasjoner med hensyn til dette. Badet er ikke utført av en person som har den nødvendige kompetanse med hensyn til dette.

Det forhold at man ikke etablerer tetting mellom vegger og badekar, i en våtsone, må anses for å være et mangelfullt arbeid, som ikke kan sies å tilfredsstillere våtromsnormen.

Selskapet vurderer saken slik at kjøper har krav på et prisavslag etter avhl. § 3-9 for den skade som har oppstått.

Selskapet viser så til forsikringsvilkårene og bestemmelsene i forsikringsavtaleloven §§ 4-1 og 4-1 og uttaler deretter:

På bakgrunn av dette så finner selskapet at det er mer enn lite å legge deg til last for de nevnte opplysninger.

Selskapet varsler at det vil kreve regress for kr 40.000.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet fastholder regressvarselet ved brev datert 10.05.2007 (Bilag 13). Det uttales at klager hevder at det ikke kan påvises feil ved utførelse, og at selskapet derfor har kontaktet takstmann juliussen for å få en kommentar til dette. Fra brevet hitsettes:

Hans tilbakemelding er at man ikke kan vite sikkert hva årsaken til lekkasjen ved badet er, og man kan heller ikke vite sikkert hvorvidt utførelsen er riktig, før man åpner opp konstruksjonen.

Han er imidlertid klar på – og dette er for så vidt innlysende – at det foreligger en feil ved badet, slik at det har oppstått lekkasje...

Takstmann Juliussen påpeker at badet ser pent utført ut, og det kan godt være at når man åpner konstruksjonen, så vil det kunne vise seg at badet er i samsvar med de krav våtromsnormen stilte...

Om regresskrav etter håndverkertjenesteloven uttales det:

Likevel er det slik at du har et selvstendig ansvar som håndverker, for de arbeider du utfører, etter håndverkertjenestelovens bestemmelser. Dette ansvar faller ikke bort selv om du tegner eierskifteforsikring. Det er på det rene at det foreligger feil ved badet, og du har da et ansvar for de reklamasjoner som kommer, inntil 5 år etter at arbeidet er utført, jmfør håndverkertjenesteloven § 22.

Det er derfor vår vurdering at ansvaret for den inntrufne skade ligger på det som håndverker. Vi ber deg derfor ta stilling til hvorvidt du vil rette, jmfør håndverkertjenesteloven § 24...

Vi varsler herved at det er vår vurdering at ditt ansvar omfatter hele skaden – ikke bare deler av utbedringskostnaden slik vi tidligere har varslet om et mulig regressansvar for.

Klager ble gitt frist til 18.05.2007 for å ta stilling til om han ønsket å benytte seg av rettingsadgangen.

I brev datert 18.05.2007 (Bilag 14) uttaler selger blant annet:

Verken Fag Flis AS eller Takstmann Juliussen har ved sine befaringer påvist feil ved min utførelse av badet, de har satt som mulig årsak svikt i membran overgang vegg/gulv. Som sagt tidligere har jeg vurdert sluket som mulig skadeårsak. Jeg har hatt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

samtaler med Fag Flis AS og de har sagt seg enig i at min vurdering kan være riktig. Jeg kan da i utgangspunktet ikke godta at badet skal pigges ned. For hvis skaden skulle være i sluket vil kostnadene for utbedring av skaden bli langt lavere. Samtidig kan det da vise seg at skaden/ lekkasjen ikke har noe med min utførelse av badet å gjøre.

Selger ber om utsettelse av fristen for utbedring.

I e-post datert 18.05.2007 fra går forsikringsselskapet med på å forlenge fristen med ennå en uke (Bilag: 15).

I brev datert 30.05.2007 fra advokat Kihle anføres det at feilen sannsynligvis ligger i sluk eller røropplegg, samt at det hadde vært ønskelig med en fastsettelse av årssaken (Bilag 16). Det uttales at det er ønskelig at slik åpning eventuelt skjer fra undersiden.

Forsikringsselskapet går med på det jfr e-post av 30.05.2007 (Bilag 17).

Ved brev datert 01.06.2007 anfører advokat Kihle at det er Protector Forsikring ASA som har bevisbyrden, og at selskapet derfor oppfordres til å engasjere sakkyndig (Bilag 18).

I e-post datert 04.06.2007 anfører advokat Kihle at Protectors regressadgang vil beskjæres dersom det foretas utbetaling, og det senere viser seg at skadeårsaken er en annen enn først antatt (Bilag 19).

I brev fra advokat Ståle Kihle datert 05.06.2007 anføres det at man må fastslå skadeårsaken før ansvar konstateres, og at henvisningen til håndverkertjenesteloven fremstår som meningsløs (Bilag 20).

Ved brev datert 04.07.2007 opplyser selskapet at det vil bli foretatt ny befaringskonstruksjonen vil bli åpnet (Bilag 21). Om håndverkertjenesteloven uttales det:

Det er ikke slik at Deres klient kan utføre arbeider i kraft av å være sakkyndig, dra fordel av å opplyse om dette ved salget og i tillegg legge til at badet skal være utført i henhold til våtromsnormen, for deretter å hevde at man ikke har noe ansvar som håndverker.

Badet besiktes på ny av Fag Flis Elverum AS, og det fremlegges e-post datert 30.07.2007 (Bilag 22). Fra denne hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er funnet sprekkdannelser i fugene til flisene på badet. Det kan også se ut som at gulvet har reist seg noe, da det var en lokal fordypning der sprekkdannelsen er. Fordypningen er ikke målt, men anslåes til 5-10 millimeter. Det ser ut som det er tett rundt sluket.

Vannet har kommet inn i bjelkelaget i forbindelse med bruk av badekaret, da vannet har vært i kontakt med veggen og blitt liggende på gulvet. Vannet har ikke trengt inn i bjelkelaget ved ordinær tømming av karet via sluk.

Dette tyder på at badet er utett.

Ved brev datert 12.10.2007 tilbys kjøperne fullt og endelig oppgjør for skaden med kr 75.000 (Bilag 23).

Kjøperne aksepterer tilbudet 17.10.2007 (Bilag 24).

Ved brev datert 17.10.2007 klages saken inn for forsikringsklagenemnda (Bilag 25). Om vurderingen etter forsikringsavtaleloven § 4-2 uttales det at momentene i paragrafens tredje ledd skal hensyntas i vurderingen, og at Protector forsikring ASA ikke har gjort det. Om dette uttales blant annet:

Det er et krav om årsakssammenheng mellom forholdet de feilaktige opplysningene gjelder, og selskapets vurdering av risikoen. De feilaktige opplysningene må ha ført til at forisrkingstaker har fått en avtale han ikke ville fått dersom korrekte opplysninger var gitt, enten ved at forsikringstaker ikke ville fått avtale i det hele tatt, eller i hvert fall en avtale på andre vilkår. Dette momentet vil ha stor vekt, men er ikke avgjørende. Videre skal det legges vekt på skyldgraden og skadeforløpet. Et moment i den forbindelse vil være om det er årsakssammenheng mellom det forhold som omfattes av de feilaktige opplysningene og skaden.

Om selskapets krav om regress etter håndverkertjenesteloven uttales:

Det konkluderes med at man ikke kan vite sikkert hva årsaken til lekkasjen ved badet er, og man kan heller ikke vite sikkert hvorvidt utførelsen er riktig. Det påpekes også at det kan vise seg at badet er i samsvar med de krav våtromsnormen stiller. Det konkluderes allikevel med at det foreligger feil i henhold til håndverkertjenesteloven § 22, og det er

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

selskapets vurdering at ansvaret for den inntrufne skade ligger på Sætre som håndverker.

Om forsikringsavtaleloven § 4-2 uttales videre:

Det er på det rene at Sætre ikke er sertifisert til å foreta arbeider i henhold til våtromsnormen. Våtromsnormen er en perm med løsbladsystem som beskriver administrasjon og planlegging av våtromsarbeider, valg av materialer, utførelse av detaljer og kontroll av arbeidene. I byggeforskriften av 1997 finnes de lovpålagte krav til våtrom, det skal være vanntette gulv og fall til sluk. Byggeforskriften henviser til den såkalte våtromsnormen som retningsgivende for hvordan arbeidene skal utføres ... Håndverkeren som skal utføre arbeider i henhold til våtromsnormen skal ha gått grunnkurs og være sertifisert.

*Det er på det rene at Roar Sætre ikke var klar over at det var krav om slik sertifisering. For øvrig har han utført arbeidene i henhold til det løsbladsystem som beskriver utførelsen. Arbeidet er således **utført** i henhold til våtromsnormen, dog ikke av sertifisert personell.*

Det er mulig at Sætre som håndverker (han er snekker) burde ha kjent til sertifiseringskravet, men det anføres at dette i så fall må være i den nedre del av uaktsomhet, og at han således er lite å legge til last. Denne side vil også anføre at opplysningene ikke har hatt betydning for selskapets vurdering av risikoen, Sætre ville fått tegnet eierskifteforsikring uansett. Som et klart indisium på dette vises til den fremlagte korrespondanse hvor det ikke noe sted anføres at selskapet hadde nektet ham å tegne eierskifteforsikring hadde de vært kjent med forholdet. Det poengteres imidlertid flere ganger av selskapet at det at han har opplyst til kjøper at det er ham selv som har utført arbeidene, og at han ikke var sertifisert, vil kunne fritta ham og derfor selskapet for ansvar. Dette moment må vektlegges i stor grad.

Hva gjelder skadeforløpet skal bemerkes at det er tvilsomt om det foreligger årsakssammenheng mellom det forhold som omfattes av de feilaktige opplysningene, at arbeidet ikke er utført av sertifisert personell, og den skaden som er oppstått ... Det er således ikke riktig som hevdet av selskapet ... at det er påvist mangler ved utførelsen som viser at arbeidet ikke er gjort som våtromsnormen beskriver.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Om regresskrav etter håndverkertjenesteloven uttales det at loven ikke kommer til anvendelse på tilfeller hvor en håndverker utfører arbeid for seg selv, da det da ikke dreier seg om en avtale mellom en håndverker og en forbruker.

Klagen oversendes KFFE ved brev datert 30.10.2007 (Bilag 26).

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring uttaler seg om saken ved brev datert 14.11.2007 (Bilag 27) Fra sekretariatets vurdering hitsettes:

I forsikringsvilkårene pkt 6 har forsikringssselskapet forbeholdt seg rett til å kreve regress fra forsikringstaker eller utenforstående tredjemann

Sekretariatet for Klagenemnda for eierskifteforsikring vurderer først om forsikringstaker er ansvarlig etter bestemmelsene i håndverkertjenesteloven. Det følger av håndverkertjenesteloven § 1(1) at loven gjelder avtaler som inngås "mellom tjenesteytere i deres næringsvirksomhet og forbrukere". Slik sekretariatet ser det kan det forhold at en håndverker utfører arbeid på sitt eget hjem[ikke] ses som en avtale. Videre finner sekretariatet at slikt arbeid i[ikke] kan anses som utført i håndverkerens næringsvirksomhet, med mindre det finnes holdepunkter for dette. Slik sekretariatet ser det foreligger det ikke holdepunkter for at klagers arbeid på boligen er utført i hans næringsvirksomhet. Sekretariatet kommer dermed til at håndverkertjenesteloven ikke kommer til anvendelse.

For øvrig vil sekretariatet bemerke at for det tilfelle at håndverkertjenesteloven hadde kommet til anvendelse vil det være grunn til å stille spørsmålstegn ved om forsikringssselskapet uten videre kan tre inn i dette kravet. Forsikringsvilkårene pkt 6 hjemler slik sekretariatet ser ikke slik rett overfor sikrede som håndverker.

Det vurderes så om Protector Forsikring ASA kan nedsette ansvaret etter forsikringsavtaleloven § 4-2. Etter forsikringsavtaleloven § 4-2, første ledd er forsikringssselskapet uten ansvar dersom forsikringstakeren svikaktig har misligholdt sin opplysningsplikt etter forsikringsavtaleloven § 4-1. Slik sekretariatet ser det vil regress etter § 4-2, første ledd være aktuelt i de tilfeller hvor forsikrede har bevisst har misligholdt sin opplysningsplikt for å oppnå en forsikring han ellers ikke ville oppnådd eller for å oppnå en forsikring på bedre vilkår enn han ellers ville oppnådd. Sekretariatet kan ikke se at det ville medført at selger ikke hadde fått tegne eierskifteforsikring eller fått tegne denne på andre vilkår dersom opplysningsplikten hadde vært overholdt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter forsikringsavtaleloven § 4-2, annet ledd kan forsikringssselskapets ansvar settes ned eller falle bort dersom sikrede har misligholdt opplysningsplikten og forholdet ikke rammes av § 4-2, første ledd. Det er et vilkår for at ansvaret skal kunne settes ned eller falle bort at det ikke bare er lite å legge sikrede til last for opplysningssvikten. I dette ligger at dersom opplysningssvikten skyldes mild uaktsomhet vil ansvaret ikke kunne settes ned eller falle bort. Ved vurdering av om ansvaret skal settes ned etter § 4-2, annet ledd skal man i følge § 4-2, tredje ledd ta hensyn til hvilken betydning feilen har for selskapets vurdering av risikoen, til skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers.

Sekretariatet finner det at selskapet ville kunne vurdert risikoen som noe større dersom de hadde fått opplysninger om at badet var bygget av sikrede selv. Imidlertid finner sekretariatet det sannsynlig at denne opplysningen ikke ville blitt tillagt særlig stor vekt av selskapet. Sekretariatet vurderer at selskapet neppe ville lagt så stor vekt på en slik opplysning at det ville gitt seg utslag, eksempelvis gjennom at forsikringen ville blitt gitt på andre vilkår.

Sekretariatet finner det klart at dersom badet hadde vært bygget av fagfolk og skaden hadde inntruffet ville dette allikevel ført til utbetaling fra selskapet. Imidlertid ville sannsynligheten for at skade da ville inntruffet være mindre enn den er i dette tilfelle. Det ville også være en mulighet for at tapet ville kunne dekkes av den håndverker som hadde utført arbeidet.

Det er ikke uenighet om at sikrede er snekker, og det er heller ikke uenighet om at han har forsøkt å utføre arbeidet i tråd med de krav som stilles til selve utførelsen i våtromsnormen. Det er også enighet om at de opplysninger som er gitt i selgers egenerklæringsskjema ikke stemmer i og med at det stilles krav til sertifisering for å kunne gå god for at arbeid tilfredsstiller våtromsnormen. Spørsmålet blir dermed om det var uaktsomt av klager ikke å kjenne til dette kravet. Vurderingen vil i utgangspunktet bygge på forventningene til en normal person, men man må allikevel, slik sekretariatet ser det, også legge vekt på at klager er snekker med de kunnskaper dette medfører. Det vil imidlertid ikke være grunnlag for å legge til grunn en streng aktsomhetsnorm som i profesjonell sammenheng ville følge med det å være snekker.

I og med at klager er snekker vil man som utgangspunkt måtte forvente at han har noe kjennskap til de krav som stilles til sertifisering innen byggebransjen. Sekretariatet finner at man dermed vil kunne forvente at han har kjennskap til kravet om sertifisering