



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 28. oktober 2021 av Høyesterett i avdeling med

dommer Hilde Indreberg
dommer Wilhelm Matheson
dommer Knut H. Kallerud
dommer Wenche Elizabeth Arntzen
dommer Erik Thyness

HR-2021-2102-A, (sak nr. 21-055691SIV-HRET)
Anke over Hålogaland lagmannsretts dom 17. februar 2021

A
Forbrukerrådet (partshjelper)

(advokat Erlend Haaskjold)

mot

AmTrust Europe Limited

(advokat Joachim Dahl Wogstad Skjelsbæk)

S T E M M E G I V N I N G

(1) Dommer **Arntzen:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder forsikringsgivers krav om regress mot selger for utbetaling til kjøper under en eierskifteforsikring. Spørsmålet er særlig om kravet kan forankres i forsikringsavtaleloven § 4-2, jf. § 4-1 om nedsettelse av selskapets ansvar når plikten til å gi opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen er forsømt.
- (3) Våren 2016 la A sin boligeiendom i X i daværende Y kommune ut for salg på det åpne marked. Salget ble formidlet av DNB Eiendom AS i Z, som utarbeidet salgsoppgave. Oppgaven inneholdt blant annet verditakst og selgers egenerklæringsskjema. Boligen ble opplyst å være fra 1925 med, prisantydning 3 590 000 kroner.
- (4) I salgsoppgaven av 20. mai 2016 står det at «Y kommune opplyser at eiendommen har ferdigattest men dette dokumentet er ikke fremlagt for megler». I den vedlagte verditaksten av 16. mai 2016 fremgår det at «[b]oligen fremstår som modernisert og restaurert med nytt tilbygg til eksisterende». Det opplyses også at «[b]yggesaken og kommunens arkiver [ikke er] undersøkt». Samtidig presiseres det at rekvirenten – det vil si boligselger – har en plikt til å lese gjennom dokumentet og gi tilbakemelding til takstmann hvis det er feil i taksten.
- (5) A fylte 12. mai 2016 ut egenerklæringsskjema der det fremgikk at han ønsket å tegne eierskifteforsikring i AmTrust Europe Limited (AmTrust). I skjemaets punkt 16 krysset han av for «nei» på spørsmål om han kjenner til om det er «innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen». Som en konsekvens av dette besvarte han ikke neste spørsmål under punkt 16.1 om «innredningen/utbyggingen [er] godkjent hos bygningsmyndighetene». A svarte også nei på spørsmålet i skjemaets punkt 17 om han kjente til manglende brukstillatelse eller ferdigattest.
- (6) Eiendommen ble solgt for 3 700 000 kroner til B og C, med overtakelse i september 2016.
- (7) Fra februar 2017 fremsatte kjøperne flere reklamasjoner som i hovedsak knyttet seg til den nye delen av boligen. I september 2017 reklamerte de over at det nye tilbygget ikke var «byggemeldt til kommunen». Som svar på AmTrusts henvendelse om dette skrev A i e-post av 2. oktober 2017:
- «Denne mener jeg er søkt om for lenge siden. Her må jeg snakke med kommunen. Megler D, DNB Eiendom, som solgte huset for meg sjekket alle nødvendige dokumenter før salget og hadde ikke noen tilbakemelding på dette.»
- (8) Y kommune opplyste på sin side at de ikke fant dokumenter vedrørende byggesak og søknadspålyttige tiltak i sine systemer.
- (9) Først i oktober 2017 søkte A om byggetillatelse på tilbyggets første og andre etasje med et samlet areal på drøye 90 kvadratmeter. Det nye garasjeanlegget i tilbyggets kjelleretasje var ikke omfattet av søknaden. Y kommune innvilget 25. oktober 2017 byggetillatelse med «selvbyggeransvar». Som det fremgår av det spesielle vilkåret for vedtaket, forpliktet A

seg til å «utføre og kontrollere tiltaket» etter de krav som stilles i forskrift 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk – ofte omtalt som *TEK10*. I henhold til de generelle vilkårene for vedtaket måtte anlegget «ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger». En forutsetning for kommunens ferdigattest var at «vilkårene i [plan- og bygningsloven] § 21-10 foreligger». Det vil blant annet si at det fremlegges sluttdokumentasjon som viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I påvente av utbedring av avvik fra TEK10 ble det 22. november 2017 gitt midlertidig brukstillatelse.

- (10) I november 2017 sendte AmTrust et regressvarsel til A. Varselet var begrunnet med at han hadde forsømt sin opplysningsplikt ved inngåelsen av eierskifteforsikringsavtalen gjennom sine uriktige svar på spørsmålene i egenerklæringsskjemaets punkt 16 og 17. Det ble samtidig vist til at byggetillatelsen fra oktober 2017 forutsetter at tiltakene oppfyller byggetekniske krav i TEK10, noe flere av dem etter all sannsynlighet ikke gjorde.
- (11) AmTrust forhandlet i denne perioden med boligkjøperne, som med støtte i innhentet skaderapport fastholdt at tilbygget ikke oppfylte kravene i TEK10. For å kontrollere at avvikene var reelle, innhentet AmTrust en ny skaderapport. I denne rapporten konkluderte takstmannen med at det var behov for ytterligere utbedringer, men i noe mindre grad enn forespeilet av kjøpernes takstmann.
- (12) Kjøperne fremsatte i februar 2018 krav om heving og erstatning, subsidiært prisavslag. De avdekket senere og etter gjentatt befarings med takstmann nye avvik fra TEK10 som de reklamerte over i mars og april 2018. Samtidig fastholdt de tidligere krav om heving, med subsidiært oppjustert krav om prisavslag på 844 682 kroner og erstatning for utgifter til fagkyndig bistand på 64 931 kroner. AmTrust fremsatte i mai 2018 et forlikstilbud på 700 000 kroner som kjøperne aksepterte. Utbetalingen fant sted i juni 2018.
- (13) Selskapet fremmet 3. desember 2018 et regresskrav mot A på 700 000 kroner. Det ble opplyst at beløpet knyttet seg til kjøpers kostnader med å bringe tilbygget opp på TEK10-standard og kort angitt hvilke arbeider det dreide seg om. A avviste kravet.
- (14) AmTrust tok deretter ut stevning for Trondenes tingrett, som 29. juni 2020 avsa dom med slik domsslutning:
- «1. A dømmes til å betale Am Trust Europe Limited 741 093 – syvhundreogførtiéntusenogtittitre – kroner, med tillegg av forsinkelsesrente fra 7. juni 2019 til betaling skjer. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.
 2. A dømmes til å betale Am Trust Europe Limited saksomkostninger med 347 931,90 – trehundreogførtisyvtusenogtrettitén 90/100 – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.»
- (15) I tillegg til selve regresskravet omfatter det idømte beløpet utgifter til AmTrusts egen takstmann og interne kostnader.
- (16) A anket dommen til Hålogaland lagmannsrett, som 17. februar 2021 avsa dom med slik domsslutning:
- «1. Anken forkastes.»

2. I sakskostnader for lagmannsretten dømmes A til å betale AmTrust Europe Limited 322 650 – trehundreogtjuetotusensekshundreogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.»

(17) A har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen. Forbrukerrådet har erklært partshjelp for Høyesterett.

Partenes syn på saken:

(18) Den ankende part, A, har i korte trekk gjort gjeldende:

(19) Selskapets regresskrav bygger på at A har gitt uriktige opplysninger ved utfylling av egenerklæringsskjemaet i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen. Opplysningsplikten etter forsikringsavtaleloven § 4-1 knytter seg til opplysninger som kan ha betydning for selskapets «*vurdering av risikoen*». Når de uriktige eller ufullstendige opplysningene i egenerklæringsskjemaet ikke er benyttet av selskapet for en vurdering av den konkrete risikoen i forsikringsforholdet, kan det heller ikke være tale om en forsømmelse av opplysningsplikten etter § 4-1. Avkortingsregelen i lovens § 4-2, som viser til § 4-1, er følgelig ikke anvendelig.

(20) Spørsmålet om bortfall skulle ha vært vurdert etter regelen i forsikringsavtaleloven § 4-9 om sikredes fremkalling av forsikringstilfellet. Forskjellen mellom de to rettsgrunnlagene viser seg ved det subjektive innslagspunktet for reaksjon: Mens det etter § 4-9 første ledd kreves forsett, er det etter § 4-2 tilstrekkelig at forsikringstakeren er mer enn «lite å legge ... til last». Det er ikke grunnlag for å bedømme As forhold som forsettlig.

(21) Lagmannsrettens vurdering av avkortningen under § 4-2 andre og tredje ledd er uansett beheftet med så vesentlige feil at dommen må oppheves. As uriktige utfylling av egenerklæringen har vært uten betydning for selskapets «*vurdering av risikoen*», og det er da uriktig rettsanvendelse når lagmannsretten tillegger momentet vekt. A er ut fra de samlede opplysningene i saken ikke sterkt å bebreide, slik lagmannsretten legger til grunn. Det er dessuten feil når lagmannsretten ikke tar konsekvensene av at selskapets håndtering av forliket med boligkjøperne omfatter forhold som ikke utgjør avhendingsrettslige mangler.

(22) A har lagt ned slik påstand:

«Prinsipalt:

1. A frifinnes.
2. A tilkjennes sakskostnader for alle instanser.

Subsidiært:

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. A tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»

- (23) Partshjelperen, *Forbrukerrådet*, som har vært representert ved samme prosessfullmektig som ankende part, har nedlagt slik påstand:

«Forbrukerrådet tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»

- (24) Ankemotparten, *AmTrust Europe Limited*, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (25) A har gitt bevisst uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet ved tegning av eierskifteforsikringen. Skjemaet er både del av avhendingsavtalen mellom selger og kjøper og del av forsikringsavtalen. Selv om forsikringselskapet ikke gjør en konkret risikovurdering, *kan* de uriktige opplysningene ha betydning for selskapets vurdering av risikoen. Det foreligger da en forsømmelse av opplysningsplikten etter § 4-1 som gir grunnlag for avkortning etter § 4-2 i form av regress.
- (26) Lagmannsrettens avkortning etter § 4-2 andre og tredje ledd er korrekt. Retten fant at A i det minste hadde opptrådt grovt uaktsomt, og at han var sterkt å bebreide for å ha gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet. Den fant det også klart at det forelå årsakssammenheng mellom opplysningssvikten og forsikringselskapets utbetaling, som nettopp relaterte seg til utbedringskostnader for at tilbygget skulle tilfredsstillte kravene i TEK10 slik at ferdigattest kunne utstedes. Denne bevisvurderingen er Høyesterett bundet av.
- (27) Dersom A hadde gitt korrekte opplysninger, ville det ikke ha vært grunnlag for kjøpers reklamasjon og tapet for AmTrust ville ha vært unngått i sin helhet. Dette tilsier fullstendig bortfall av forsikringsdekningen, altså full regress.
- (28) A har under enhver omstendighet forsettlig fremkalt forsikringstilfellet, jf. forsikringsavtaleloven § 4-9. Lagmannsrettens beskrivelse av faktum gir Høyesterett tilstrekkelig grunnlag for å anse hans forhold som forsettlig, jf. tvisteloven § 29-23 fjerde ledd, jf. § 30-3. Også etter § 4-9 må det gjøres full avkortning.
- (29) AmTrust Europe Limited har lagt ned slik påstand:
- «1. Anken forkastes.
 2. AmTrust Europe Ltd. tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»

Mitt syn på saken

Kort om eierskifteforsikringen med vilkår

- (30) Eierskifteforsikring, som i dag omtales som boligselgerforsikring, tegnes av private boligselgere til dekning av deres kontraktsrettslige mangelsansvar etter avhendingslova. Forsikringen er frivillig og dekker kjøpers krav på prisavslag, erstatning og heving. Forsikringsproduktet ble lansert på markedet i 1996, altså etter vedtakelsen av gjeldende forsikringsavtalelov, og tegnes i dag ved rundt 90 prosent av boligsalgene.
- (31) Ved tegning av forsikringen må boligselgeren besvare en rekke spørsmål om eiendommen i et egenerklæringsskjema utarbeidet av selskapet. Forsikringsavtalen inngås ved at selgeren – forsikringstakeren – krysser av en rubrikk på skjemaet om at han eller hun

ønsker å tegne forsikringen. Gjennom avkrysningen bekrefter forsikringstakeren samtidig å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene. Forsikringen selges bare gjennom eiendomsmeglere, som videreformidler den utfylte egenerklæringen til forsikringsselskapet.

- (32) Som det fremgår av forsikringsvilkårene i vår sak, blir egenerklæringen både «en del av **sikrede** og **kjøpers** avtale og del av forsikringsavtalen mellom **sikrede** og **forsikringsgiver**», jf. del II «Definisjoner» bokstav E om egenerklæringsskjemaet. Det særegne ved denne typen forsikring er at egenerklæringen utgjør selve grunnlaget for *inngåelsen* av forsikringsavtalen samtidig som den også kan utløse det senere mangelskravet – det vil si selve *forsikringstilfellet*.
- (33) Spørsmålene i egenerklæringsskjemaet knytter seg til forhold som boligkjøpere erfaringsvis reklamerer over. Det er for så vidt underordnet hva selgerne svarer på de ulike spørsmålene, så lenge opplysningene som gis, er *korrekte*. Uriktige opplysninger øker faren for selgers mangelsansvar med korresponderende økning av selskapets forsikringsrisiko. Ved undertegning av egenerklæringen bekrefter boligselgeren «at opplysningene er gitt etter beste skjønn». Selskapet foretar ingen konkret risikovurdering ved tegningen, men inngår forsikringsavtalen i tillit til at forsikringstakeren gir korrekte opplysninger.
- (34) Konsekvensene av å gi uriktige opplysninger er omtalt i egenerklæringen, der boligselger også bekrefter følgende:
- «Jeg 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 eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jf. vilkår for eierskifteforsikring punkt V6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.»
- (35) Forsikringsvilkårene har flere bestemmelser om avkortning og regress ved forsømmelse av opplysningsplikten. Jeg nøyter meg her med å gjengi bestemmelsen i punkt V1, som uttrykkelig regulerer plikten til å fylle ut og besvare egenerklæringsskjemaet «så nøyaktig og riktig som mulig»:
- «Dersom **sikrede** ikke overholder ovennevnte plikter, forbeholder **forsikringsgiver** seg retten til å søke regress hos **sikrede** i henhold til bestemmelsene i forsikringsavtaleloven for eventuelle utbetalinger til **kjøper** som er forårsaket av slik unnlattelse.»
- (36) Selskapets regress ved uriktige opplysninger går altså ikke lenger enn bestemmelsene om avkortning av selskapets ansvar etter forsikringsavtaleloven kapittel 4, jf. også lovens § 1-3 om bestemmelsenes tvingende karakter.
- (37) Partene er uenige om regressspørsmålet reguleres av avkortningsregelen i § 4-2, jf. § 4-1 om forsømt opplysningsplikt i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen eller av avkortningsregelen i § 4-9 om sikredes fremkalling av forsikringstilfellet. Bestemmelsene har ulikt skyldkrav, og hjemmelsspørsmålet vil derfor kunne ha avgjørende betydning for forsikringsoppgjøret. Det er for øvrig ikke tvilsomt at begge avkortningsreglene etter omstendighetene kan benyttes på «forsikring mot erstatningsansvar eller kostnader», jf. forsikringsavtaleloven § 1-1 første og andre ledd.

Forsikringsavtaleloven §§ 4-1 og 4-2

- (38) Det følger av § 4-2 andre ledd at selskapets ansvar kan settes ned eller falle bort dersom forsikringstakeren har «forsømt sin opplysningsplikt» etter § 4-1, som har overskriften «(forsikringstakerens plikt til å gi opplysninger om risikoen)». I § 4-1 første ledd heter det:

«I forbindelse med inngåelsen eller fornyelse av en forsikringsavtale kan selskapet be om opplysninger om forhold som kan ha betydning for dets vurdering av risikoen. Forsikringstakeren skal gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål. Forsikringstakeren skal også av eget tiltak gi opplysninger om særlige forhold som han eller hun må forstå er av vesentlig betydning for selskapets vurdering av risikoen.»

- (39) Spørsmålet er om bestemmelsen kommer til anvendelse på boligselgers opplysninger i egenerklæringen så lenge forsikringselskapet ikke foretar noen *konkret* «vurdering av risikoen» i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen.
- (40) Ordlyden krever at de etterspurte opplysningene *kan* ha betydning for selskapets risikovurdering – ikke at de faktisk *har* en slik betydning. Det fremgår heller ikke at selskapet må foreta en *konkret* vurdering av risikoen.
- (41) Jeg er enig med den ankende part i at lovgiver nok har hatt for øye situasjoner der selskapene saksbehandler forsikringsavtalen og i større eller mindre grad foretar – eller i det minste *kan* foreta – en konkret vurdering av risikoen. Dette underbygges av formuleringen i § 4-2 tredje ledd om at det ved fastsettelsen av avkortningen blant annet skal tas hensyn til «hvilken betydning feilen *har hatt* for selskapets vurdering av risikoen» (min utheving).
- (42) Ordlyden tilsier dessuten at det er opplysningen om *forholdet* som er av betydning for selskapets vurdering av risikoen. Ved eierskifteforsikringer er det ikke forholdet i seg selv som påvirker risikoen, men at opplysningen om forholdet – som også formidles til potensielle kjøpere – er *korrekt*.
- (43) Til tross for disse innvendingene mener jeg ordlyden i § 4-1 første ledd ikke stenger for at opplysningsplikten omfatter det å gi «riktige og fullstendige svar» på spørsmålene i egenerklæringseskjemaet, selv om selskapet ikke bruker opplysningene i en konkret risikovurdering i den enkelte sak. Egenerklæringen er et absolutt vilkår for å få tegnet en eierskifteforsikring. Jeg minner i denne forbindelse om at forsikringstakeren gjennom sin underskrift på egenerklæringen bekrefter at opplysningene om eiendommen er gitt «etter beste skjønn», det vil si at de etter selgers kunnskap er *korrekte*. Eierskifteforsikringen er videre en standardisert forsikring der selskapet foretar en *generell* risikovurdering på «produktnivå». Denne risikovurderingen gjenspeiles i forsikringspremien og forsikringsvilkårene, herunder i kravet om korrekt utfylt egenerklæring.
- (44) Forarbeidene omtaler ikke det aktuelle tolkningsspørsmålet. Jeg har likevel merket meg departementets omtale av de kryssende interessene som ble vurdert ved utarbeidelsen av reglene i kapittel 4, jf. Ot.prp. nr. 49 (1988–1989) side 54–55, der det heter:

«Fra selskapets synspunkt er det sentralt at premieberegningen og vilkårsutformingen kan bygge på visse forutsetninger om forsikringstakerens og sikredes forhold til den

risikoen selskapet overtar. Det gjelder f.eks. forsikringstakerens opplysninger om forsikringsgjenstanden ved inngåelsen av forsikringsavtalen ...

...

Selskapets interesse i å kunne basere premieberegning og vilkårsutforming på mest mulig sikre forutsetninger skulle tilsi at forutsetningssvikter får virkning for ansvaret, og det uavhengig av om forsikringstakeren eller sikrede er noe å bebreide.

...

Mot selskapets interesse i å kunne ta i betraktning enhver forutsetningssvikt, står sikredes interesse i at en forutsetningssvikt i minst mulig grad fører til nedsettelse av erstatningen eller til at selskapets ansvar faller helt eller delvis bort. Skadeforsikringens samfunnsmessige betydning er å gi økonomisk trygghet mot uforutsett skade eller tap. Det er viktig for at forsikringen skal kunne fylle denne oppgaven at det ikke skapes for mye usikkerhet mht. om sikrede virkelig vil få dekning når det inntreffer skade, ...»

- (45) Disse interessene må også kunne tillegges vekt ved tolkningen av bestemmelsene i kapittel 4. Hensynet til selskapets premieberegning og vilkårsutforming tilsier at det bør kunne føre til avkortning etter § 4-2, jf. § 4-1 at forsikringstakeren har gitt uriktige eller ufullstendige svar på spørsmålene i egenerklæringsskjemaet. Som jeg allerede har vært inne på, utgjør egenerklæringen med bekreftelse på at opplysningene om eiendommen er gitt «etter beste skjønn», selve grunnlaget for partenes inngåelse av avtalen om eierskifteforsikring. At avtalemekanismen er innrettet slik at selskapet ikke foretar en konkret risikovurdering i forbindelse med tegningen, kan da ikke være avgjørende.
- (46) I forlengelsen av dette viser jeg til at lovgivers avveining av de kryssende interessene ledet til at forsikringstakeren fikk et sterkere vern ved brudd på opplysningsplikten. Etter forsikringsavtaleloven 1930 § 7 var alle grader av simpel uaktsomhet tilstrekkelig for avkortning, mens avkortning etter § 4-2 andre ledd ikke kan skje der opplysningssvikten «bare er lite å legge ham eller henne til last». Opplysningsplikten gikk dessuten over fra å være en aktiv opplysningsplikt om forhold forsikringstakeren «kjenner til og bør forstå kan være av betydning for selskapet», jf. forsikringsavtaleloven 1930 § 4, til en hovedregel om plikt til å besvare selskapets spørsmål, jf. § 4-1 første ledd. Denne lempingen til en såkalt passiv opplysningsplikt er omtalt slik i Ot.prp. nr. 49 (1988–1989) side 62:
- «Departementet er enig med utvalget i at hovedregelen bør være at når forsikringstakeren i slike tilfeller har svart samvittighetsfullt på selskapets spørsmål, må han eller hun kunne forutsette at opplysningsplikten er oppfylt. Forsikringstakeren bør ikke med virkning for selskapets ansvar bli pålagt en plikt til selv å vurdere hva slags opplysninger som er av betydning for selskapets risikovurdering.»
- (47) Det foreligger ikke høyesterettspraksis om den nærmere tolkningen av § 4-2, jf. § 4-1. Ankemotparten har vist til Rt-2008-1078, Rt-2015-556 og HR-2016-2264-A, som reiste spørsmål om eierskifteforsikringsselskapenes direktekrav mot henholdsvis to takstmenn og en eiendomsmekler og deres forsikringsselskap etter utbetalinger til kjøper. Disse sakene gjaldt imidlertid erstatningskrav basert på det strenge profesjonsansvaret. Overføringsverdien til avkortningskrav på grunnlag av forsikringsavtaleloven § 4-2, jf. § 4-1, må eventuelt være følgende: Ved idømmelsen av direktekrav mot profesjonsutøverne la Høyesterett vekt på at det vilkårsfestede kravet om takst og

eiendomsmeklers lovfestede plikt til å utarbeide salgsoppgave ga eierforsikringselskapet en berettiget forventning om at slik dokumentasjon ville bli utarbeidet før eiendommene ble lagt ut for salg. Det hadde da ikke betydning at både taksten og salgsoppgaven ble utarbeidet *etter* at forsikringsavtalen var inngått. Det tradisjonelle kravet om at skadelidte må ha disponert i tillit til profesjonsutøverens informasjon, ble altså moderert ved direktekrav for utbetalinger under en eierskifteforsikring. Etter mitt syn bør forsikringselskapet på tilsvarende måte kunne disponere i tillit til at forsikringstakeren gir korrekte opplysninger ved utfyllingen av egenerklæringsskjemaet.

- (48) Praksis i ting- og lagmannsrettene synes konsekvent å ha bygget på at avkortning ved uriktige egenerklæringer skal vurderes etter § 4-2, jf. § 4-1. Dette standpunktet har støtte i teorien, se Bull, Forsikringsrett, 2008 side 347; Brynildsen, Lid og Nygård, Forsikringsavtaleloven med kommentarer, 3. utgave, 2014 side 97 og Bratteng og Børjesson, Norsk forsikringsjuridisk forenings publikasjoner nr. 85, 2007 side 14.
- (49) Også i Finansklagenemndas praksis, og tidligere i Avkortningsnemndas og Forsikringsklagenemndas praksis, ble det frem til 2015 – med ett unntak – lagt til grunn at avkortning ved uriktig utfylling av egenerklæringsskjemaet reguleres av § 4-2, jf. § 4-1. Finansklagenemnda drøftet i uttalelse FinKN-2011-339 likevel om det var mer nærliggende å anvende avkortningsregelen i § 4-9 om sikredes fremkalling av forsikringstilfellet, som i ansvarsforsikringstilfellene krever forsett. Under henvisning til at «problemstillingen gjelder opplysningsplikt i tegningssituasjonen og virkningene av at denne ikke er oppfylt» fastholdt nemnda etter en nærmere drøftelse sin tidligere praksis.
- (50) Standpunktet ble fraveket ved Finansklagenemndas uttalelse FinKN-2015-351, der flertallet vurderte avkortningsspørsmålet etter § 4-9. Det ble blant annet lagt vekt på at eierskifteforsikringen ligner mest på en ansvarsforsikring, ved at «[d]et man forsikrer seg mot, er nettopp det ansvar man kan komme i ved å opptre uaktsomt og ikke gi fullstendige og korrekte opplysninger til kjøperen når man selger. Da er det ... inkonsekvent at den samme uaktsomhet skal kunne gi grunnlag for regress». Etter at Borgarting lagmannsrett i dom 31. mai 2018 (LB-2017-91439) avgjorde avkortningsspørsmålet i tråd med tidligere praksis, har nemnda igjen lagt til grunn at avkortningsregelen i § 4-2, jf. § 4-1 kommer til anvendelse ved uriktig utfylling av egenerklæringsskjemaet.
- (51) Den ankende part har gjort gjeldende at eierskifteforsikringen, som nettopp skal dekke boligselgers mangelsansvar ved ufullstendige og uriktige opplysninger, langt på vei blir innholdsløs dersom uriktige egenerklæringer kan føre til avkortning etter § 4-2, jf. § 4-1. Jeg er ikke enig i dette.
- (52) Avhendingslova § 3-7, om *manglende* opplysning om eiendommen, omfatter omstendigheter som selger «kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få». Denne opplysningsplikten går lenger enn forsikringstakers passive opplysningsplikt etter forsikringsavtaleloven § 4-1 første ledd andre punktum, som i utgangspunktet er begrenset til å «gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål». Plikten i bestemmelsens tredje punktum til å gi opplysninger «av eget tiltak ... om særlige forhold» er i forarbeidene omtalt som et unntak for spesielle tilfeller, jf. Ot.prp. nr. 49 (1988–1989) side 62–63.
- (53) Det er følgelig mangelsansvar for *uriktige* opplysninger etter avhendingslova § 3-8 som i praksis aktualiserer begge regelsett. Avhendingslova oppstiller imidlertid et objektivt

ansvar for uriktige opplysninger, mens den forsikringsrettslige avkortningen er avhengig av at boligselger kan legges mer enn bare «lite ... til last». Videre er mangelsansvaret etter avhendingslova ikke betinget av at de uriktige opplysningene fremgår av egenerklæringen. Forsikringsselskapets ansvar omfatter dessuten mangler som følge av ufullstendige og uriktige opplysninger fra kontraktsmedhjelpere som boligselger identifiseres med. For fullstendighetens skyld bemerker jeg også at mangelsansvaret etter avhendingslova § 3-9 ikke er knyttet til selgers mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen.

- (54) Jeg kan på denne bakgrunn ikke se at avkortning etter § 4-2, jf. § 4-1 undergraver selskapets ansvar i strid med forutsetningene i forsikringsavtalen. Jeg viser i forlengelsen av dette til at en uriktig utfylling av egenerklæringen ikke nødvendigvis fører til full avkortning, jf. § 4-2 andre og tredje ledd som åpner for delvis avkortning avhengig av ulike forhold.
- (55) Også prevensjonshensynet og hensynet til at forsikringstakeren er nærmest til å bære risikoen for egen opplysningssvikt, taler for at avkortningsregelen i § 4-2 kommer til anvendelse ved uriktig utfylte egenerklæringer. Ved utformingen av avkortningsreglene ble det lagt vekt på at «de skal virke preventivt og at de ikke må komme i strid med solidaritetstanken innen forsikring», jf. Ot.prp. nr. 49 (1988–1989) side 55. Også i Rt-2008-1078 avsnittene 33 følgende ble hensynet til «hvem som bør bære det endelige ansvaret» tillagt vekt ved vurderingen av selskapets direktekrav mot takstmannen og dennes forsikringsselskap.
- (56) Min konklusjon er etter dette at uriktige egenerklæringer etter omstendighetene vil kunne føre til avkortning etter § 4-2, jf. § 4-1.

Den konkrete rettsanvendelsen

- (57) Lagmannsretten la følgende til grunn for sin bevisvurdering:
- «I egenerklæringsskjemaet punkt 16 spørres det: kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Det er uomtvistet at A siden omtrent 2008–2010 hadde bygget ut boligen med garasje i kjelleretasjen, og 1. og 2. etasje med mer enn 90 kvm. Ved å svare nei på spørsmålet ga A dermed objektivt sett uriktige opplysninger. I skjemaet punkt 17 spørres det videre om forsikringstaker kjenner til manglende brukstillatelse eller ferdigattest. På tidspunkt for utfylling av skjemaet var nevnte tilbygg verken omsøkt, tillatt oppført eller tillatt brukt. Det er enighet om at tilbygget var søknadspliktig. Også her ga A positivt uriktige opplysninger. Begge forhold representerer forsømmelse av opplysningsplikten etter forsikringsavtaleloven § 4-1.»*
- (58) Jeg tolker lagmannsretten dit hen at den fant det bevist at A *kjente til* at deler av boligen var bygget ut, og at det manglet brukstillatelse eller ferdigattest. Han svarte følgelig bevisst uriktig og ufullstendig på spørsmål 16 og 17 i egenerklæringsskjemaet. Det er ikke anket over bevisbedømmelsen, som jeg for min del finner nokså åpenbar. Det er også på det rene at det ikke foreligger subjektive unnskyldningsgrunner som gjør at A kan legges bare lite til last. Vilkårene for å foreta avkortning etter § 4-2 andre ledd, jf. § 4-1 første ledd er da til stede.

- (59) Spørsmålet er endelig om det skal reageres med helt eller delvis bortfall av selskapets ansvar overfor A. Ved denne skjønnsmessige vurderingen skal det etter § 4-2 tredje ledd «tas hensyn til hvilken betydning feilen har hatt for selskapets vurdering av risikoen, til skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers».
- (60) Også på dette punkt er jeg enig med lagmannsretten, som fant at vilkårene for helt bortfall – full avkortning – er til stede.
- (61) Det skjønnsmomentet som partene særlig har problematisert, er hvilken betydning «feilen har hatt» for selskapets vurdering av risikoen. Lagmannsretten tilla momentet «begrenset vekt» under henvisning til at selskapet ikke har foretatt noen konkret risikovurdering. Jeg har ikke innvendinger til dette, men finner likevel grunn til å påpeke at korrekte opplysninger om boligens bygningsrettslige status ligger i kjernen av de forholdene som selskapet må kunne forvente korrekte opplysninger om.
- (62) Jeg er videre enig med lagmannsretten i at A er sterkt å bebreide for ikke å ha opplyst at nærmere halve boligen manglet nødvendige offentligrettslige godkjenninger med den faren for bygningstekniske feil og mangler som det innebar.
- (63) Når det gjelder «skadeforløpet», forstår jeg det slik at alle de aktuelle mangelskravene gjelder prisavslag i tilknytning til tilbygget, nærmere bestemt kjøpers omkostninger med å oppfylle de bygningstekniske kravene i TEK10, slik at ferdigattest kunne utferdiges. Lagmannsretten fant riktignok at ett av forholdene ikke utgjorde noe avvik, mens noen avvik kunne vært utbedret på en rimeligere måte. Samlet sett fant lagmannsretten likevel at AmTrust «i all hovedsak har håndtert prosessen og prosessrisikoen på en forsvarlig måte». Ved vurderingen av forliket på 700 000 kroner ble det også lagt vekt på at kjøperne hadde fremsatt et klart prosedabelt krav om heving, at forliket begrenset prosesskostnadene for både kjøper og selger samt As sannsynlige sakskostnadsansvar ved en eventuell domstolsprosess. Om øvrige forhold bemerket lagmannsretten at «A mest sannsynlig har oppnådd høyere pris for boligen ved å unnlate å opplyse om manglende byggetillatelse og brukstillatelse».
- (64) Jeg har ikke grunnlag for å sette til side lagmannsrettens vurdering av de ulike skjønnsmomentene og slutter meg til at det foretas full avkortning av selskapets ansvar.

Konklusjon og sakskostnader

- (65) Mitt syn er etter dette at det ikke hefter feil ved lagmannsrettens rettsanvendelse. AmTrust har krav på regress fra A for sin utbetaling av prisavslag og erstatning for utgifter til boligkjøperne. Anken må følgelig forkastes.
- (66) AmTrust har vunnet saken fullt ut og har etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd, jf. andre ledd krav på full erstatning for sine sakskostnader. Jeg kan ikke se at det er grunnlag for å fritta A og partshjelperen helt eller delvis for erstatningsansvar etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd, jf. § 20-1 tredje ledd..
- (67) Den fremlagte sakskostnadsoppgaven er på 250 000 kroner inkludert merverdiavgift. Kostnadene, som i sin helhet dekker prosessfullmektigens salær, finnes nødvendige og rimelige, jf. tvisteloven § 20-5.

(68) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler A og Forbrukerrådet – én for begge og begge for én – til AmTrust Europe Limited 250 000 – tohundreogfemtusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.

(69) Dommer **Thyness**:

Særmerknad

- (70) Jeg er kommet til samme resultat som førstvoterende. I motsetning til henne bygger jeg imidlertid ikke dette på forsikringsavtaleloven §§ 4-1 og 4-2, men på lovens § 4-9.
- (71) Forsikringsavtaleloven § 4-1, som er gjengitt av førstvoterende, gir i forbindelse med inngåelse eller fornyelse av en forsikringsavtale selskapet anledning til å be kunden om opplysninger om forhold som kan ha betydning for selskapets vurdering av risikoen. Et eksempel på en situasjon som reguleres av § 4-1, er at det i forbindelse med inngåelse av bygningsforsikring er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger som svar på selskapets spørsmål om brannsikringstiltak – for eksempel om det er installert varslingsanlegg eller automatiske slukkingsanlegg. Dersom opplysningsplikten er forsømt, følger det av forsikringsavtaleloven § 4-2 annet ledd at selskapets ansvar overfor forsikringstageren kan settes ned eller falle bort med mindre vedkommende «bare er lite å legge ... til last».
- (72) Forsikringsavtaleloven § 4-9 regulerer sikredes fremkalling av forsikringstilfellet. Et eksempel på dette er at forsikringstageren har lagt seg til å sove med åpen ild på peisen, og at dette har ledet til at den sikrede bygningen har brent ned. Det følger av bestemmelsens første ledd at ved forsettlig fremkalling av forsikringstilfellet kan selskapets ansvar settes ned eller falle helt bort. Videre fremgår det av annet og tredje ledd at ansvaret, med unntak for ansvarsforsikring, også kan settes ned dersom sikrede har utvist grov uaktsomhet.
- (73) Det forutsettes dermed grovere skyld hos den sikrede for at forsikringsselskapets ansvar skal kunne settes ned eller falle helt bort som følge av at forsikringstageren har fremkalt forsikringstilfellet, enn som følge av at forsikringstageren har gitt uriktig eller ufullstendig svar på selskapets spørsmål i forbindelse med inngåelsen eller fornyelsen av forsikringsavtalen. Hvilket regelsett som kommer til anvendelse, kan derfor bli avgjørende for forsikringsoppjøret.
- (74) Etter min mening står vi i saken her *ikke* overfor et tilfelle som reguleres av §§ 4-1 og 4-2. En forutsetning for at disse bestemmelsene skal komme til anvendelse, er etter § 4-1 første ledd første punktum at de opplysningene selskapet har bedt om, knytter seg til «forhold som kan ha betydning for [selskapets] vurdering av risikoen». Slik jeg ser det, er det ikke tilfelle her. Spørsmålene i egenerklæringsskjemaet knytter seg til boligens tilstand.

Formålet med skjemaet er at det skal inngå i opplysningene som gis til potensielle kjøpere av boligen, og dermed redusere risikoen for at selger skal pådra seg mangelsansvar etter avhendingsloven. Eiendommens tilstand er i seg selv uten betydning for selskapets risiko. Det eneste som teller for selskapet, er at opplysningene er korrekte og fullstendige. Det som egentlig har betydning for selskapet, er dermed om opplysningene om boligen er korrekte, ikke hvilke svakheter det måtte være ved boligen som selges. Dermed kan innholdet i skjemaet rett og slett ikke «ha betydning for [selskapets] vurdering av risikoen». Jeg antar at dette er forklaringen på at selskapene ikke foretar noen gjennomgang av skjemaene.

- (75) Når opplysningene i skjemaet således ikke er egnet til å påvirke selskapenes vurdering av risikoen, kan det ikke bli tale om nedsettelse eller bortfall av deres ansvar etter §§ 4-1 og 4-2.
- (76) I og med at uriktige eller ufullstendige opplysninger i skjemaet kan lede til mangelsansvar overfor kjøper, står vi på den annen side overfor et forhold som faller inn under § 4-9 om sikredes fremkalling av forsikringstilfellet. I den utstrekning mangelsansvaret skyldes innholdet i skjemaet, er jo forsikringstilfellet direkte forårsaket av sikredes handlinger.
- (77) Førstvoterende har pekt på at det i forsikringsvilkårene er sagt at egenerklæringsskjemaet blir en del av forsikringsavtalen mellom sikrede og forsikringsgiver. Videre har hun fremhevet at forsikringstageren gjennom sin underskrift på egenerklæringsskjemaet bekrefter at opplysningene i skjemaet er gitt «etter beste skjønn». Jeg peker her på at bestemmelsene i forsikringsavtaleloven om bortfall eller nedsettelse av selskapets ansvar er ufravikelige i favør av forsikringstageren, jf. lovens § 1-3. Følgelig kan selskapet ikke ved å avkreve forsikringstageren slike bekreftelser utvide adgangen til nedsettelse av selskapets ansvar, uansett om det aktuelle grunnlag for nedsettelsen er § 4-2 eller § 4-9.
- (78) Når jeg legger til grunn at konsekvensene av uriktig og mangelfull utfylling av egenerklæringsskjemaet er uttømmende og ufravikelig regulert av forsikringsavtaleloven § 4-9, innebærer det at nedsettelse eller bortfall av selskapets ansvar forutsetter at det i det minste foreligger grov uaktsomhet fra As side. Dersom boligselgerforsikringen anses som en ansvarsforsikring, hvilket partene i saken her har lagt til grunn, kreves det forsett. Det er ikke nødvendig for meg å ta stilling til om skyldkravet er forsett eller grov uaktsomhet, idet jeg er enig med førstvoterende i at det her må legges til grunn at A bevisst har gitt uriktig informasjon til boligkjøperen gjennom sin utfylling av egenerklæringsskjemaet. Han har dermed opptrådt forsettlig.
- (79) Jeg nevner avslutningsvis at jeg mener det kan være grunn til å diskutere om forsikringsavtaleloven § 4-9 i for høy grad prioriterer boligselgerne på bekostning av forsikringsselskapene og dermed også alle de aktsomme og ærlige forsikringskundene som gjennom høyere premier betaler for dette. Et viktig moment i denne sammenheng er at i de aller fleste forsikringsforhold vil den sikrede ha en sterk egeninteresse i å unngå at det inntreffer skadetilfeller uavhengig av avkortningsreglene. For eksempel vil en huseier normalt ha en klar interesse i å unngå brann selv om bygningen er forsikret. Og en konsulent vil ha en sterk egeninteresse i å gi best mulige råd til sine kunder, selv om erstatning for eventuell mangelfull rådgivning er dekket av ansvarsforsikring. For en boligselger vil det derimot alltid være fristende å skjule forhold som reduserer boligens markedsverdi. Det verste som kan skje, er jo at overprisen kjøperen har betalt som følge av

informasjonssvikten, må betales tilbake i form av erstatning eller prisavslag, eventuelt at det må gjennomføres en ny salgsprosess etter hevning av salget. Dersom eventuelt ansvar i tillegg dekkes av boligselgerforsikring selv om det er utvist kvalifisert skyld, vil fristelsen til å holde tilbake informasjon kunne bli stor. Slik jeg forstår forsikringsavtaleloven, forutsetter strengere krav til selgere under boligselgerforsikringer imidlertid at forsikringsavtaleloven § 4-9 endres.

- (80) Dommer **Matheson:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Arntzen.
- (81) Dommer **Kallerud:** Likeså.
- (82) Dommer **Indreberg:** Likeså.
- (83) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler A og Forbrukerrådet – én for begge og begge for én – til AmTrust Europe Limited 250 000 – tohundreogfemtusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.