



# NORGES HØYESTERETT

Den 20. mai 2015 avsa Høyesterett dom i

**HR-2015-01092-A, (sak nr. 2014/1921), sivil sak, anke over dom,**

I.

Codan Forsikring NUF

(advokat John Gjermund Flatabø – til  
prøve)

mot

AmTrust International Underwriters Ltd.

(advokat Per M. Ristvedt)

II.

AmTrust International Underwriters Ltd.

(advokat Per M. Ristvedt)

mot

Codan Forsikring NUF

(advokat John Gjermund Flatabø – til  
prøve)

## STEMMEGIVNING :

- (1) Dommer **Bull:** Saken gjelder et eierskifteforsikringssselskaps direktekrav mot en takstmans ansvarsforsikrer. Spørsmålet er om ansvarsforsikringssselskapet hefter direkte overfor et eierskifteforsikringssselskap som ble ansvarlig for et prisavslagskrav mot selgerne av en bolig der takstmannen uaktsomt hadde oversett setningsskader, jf. dommen om såkalt informasjonsansvar i Rt. 2008 side 1078. Kravet mot takstmans forsikringssselskap omfatter også det sakskostnadsansvaret som eierskifteforsikringssselskapet ble idømt i rettssaken mot kjøperne av boligen.
- (2) I forbindelse med salget av en bolig i 2008 tegnet selgerne eierskifteforsikring i AmTrust International Underwriters Ltd., heretter omtalt som AmTrust. Før salget ble boligen taksert av takstmann A.

- (3) I taksten het det blant annet at "[d]et er ikke avdekket setninger eller annen deformasjon ved besiktigelsen". I egenerklæringsskjemaet fra AmTrust hadde selgerne for sin del svart nei på spørsmålet om de kjente til setningsskader i form av sprekker i mur eller lignende.
- (4) Kort etter at kjøperne hadde overtatt boligen, reklamerte de overfor AmTrust og gjorde gjeldende at det var store skjevheter i boligen. AmTrust bestred først ansvar, og kjøperne anla sak mot selskapet. Det var under hovedforhandlingen for Moss tingrett enighet om at boligen hadde så store setningsskader at det var grunnlag for krav mot forsikringsselskapet, og saken kom til å dreie seg om utmålingen av prisavslag og eventuelt erstatning. Ved tingrettens dom 21. juni 2010 ble AmTrust dømt til å betale prisavslag til kjøperne med 581 875 kroner og til å erstatte kjøpernes sakskostnader med 213 117 kroner.
- (5) AmTrust fremmet deretter krav mot takstmannen og hans ansvarsforsikrer Codan Forsikring NUF, heretter omtalt som Codan, om betaling av det idømte erstatningskravet på 581 875 kroner. Kravet ble bestridt, og AmTrust tok ut stevning. Oslo tingrett avsa 13. juni 2013 dom med slik domsslutning:
- "1. A skal betale 25.000 – tjugefemtusen – kroner i erstatning til AmTrust International Underwriters Ltd. med tillegg av forseinkingsrenter frå 11. juni 2011 til betaling skjer.**
  - 2. Codan Forsikring NUF og A skal ein for begge og begge for ein betale 567.400 – femhundreogsekstisjutusenfirehundre – kroner i erstatning til AmTrust International Underwriters Ltd. med tillegg av forseinkingsrenter frå 11. juni 2011 til betaling skjer.**
  - 3. Codan Forsikring NUF og A skal ein for begge og begge for ein betale 72.550 – syttitotusenfemhundreogfemtifem – kroner i sakskostnader til AmTrust International Underwriters Ltd. innan 2 – to – veker frå forkynninga av dommen her."**
- (6) Codan og takstmannen anket dommen til Borgarting lagmannsrett. AmTrust fremmet i avledet anke påstand om at Codan også skulle dømmes til å erstatte sakskostnadene på 213 117 kroner som selskapet var idømt av Moss tingrett. Dette kravet hadde AmTrust glemt å ta med da tvisten ble behandlet i Oslo tingrett. I lagmannsrettens kjennelse 14. februar 2014 ble kravet om erstatning for idømte sakskostnader tillatt fremmet.
- (7) Ankesaken mot takstmannen ble hevet som forlikt i beslutning 25. november 2013. Det var enighet mellom AmTrust og Codan om at beløpet i AmTrusts påstand som følge av dette kunne økes med det beløpet som takstmannen var dømt til å betale i tingretten.
- (8) Ved lagmannsrettens behandling var det også enighet om å legge til grunn at takstmannen burde ha oppdaget skjevheten og setningene i huset i forbindelse med sitt oppdrag, og at hans uaktsomhet skulle anses som alminnelig ("simpel"). Det var videre enighet om å legge til grunn at selgerne burde ha oppdaget skjevheten og setningene, og at også deres uaktsomhet skulle anses som alminnelig.
- (9) Borgarting lagmannsrett avsa 16. juni 2014 dom med slik domsslutning:
- "1. Codan Forsikring NUF dømmes til å betale erstatning til AmTrust International Underwriters Ltd. med 296 200 – tohundreognittisekstusentohundre – kroner med tillegg av forsinkelsesrente**

fra 11. juni 2011 til betaling skjer, innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

2. **Codan Forsikring NUF dømmes til å betale erstatning for sakskostnader til AmTrust International Underwriters Ltd. med 106 559 – etthundreogsekstusenfemhundreogfemtini – kroner med tillegg av forsinkelsesrenter fra 11. juli 2013 til betaling skjer, innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.**

3. **Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans."**

- (10) Også lagmannsretten kom altså til at Codan var ansvarlig for takstmannens feil, men i motsetning til tingretten nedsatte lagmannsretten ansvaret til en halvpart under henvisning til at også selgerne hadde utvist uaktsomhet.
- (11) Codan har anket til Høyesterett over lagmannsrettens rettsanvendelse både når det gjelder takstmannens ansvar for prisavslagskravet, og med hensyn til hans ansvar for sakskostnadene idømt i Moss tingrett i tvisten mellom kjøperne og AmTrust. AmTrust har inngitt avledet anke over lagmannsrettens bruk av skadeserstatningsloven § 5-1 for å redusere takstmannens ansvar med en halvpart.
- (12) For Høyesterett gjelder de samme forutsetningene som for lagmannsretten om takstmannens og selgernes uaktsomhet.
- (13) Den ankende part, *Codan Forsikring NUF*, har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (14) Den grunnleggende dommen om direktekrav fra eierskifteforsikringsselskaper mot takstmenn og deres forsikringsselskaper, Rt. 2008 side 1078, er basert på feilaktige faktiske forutsetninger om takstenes betydning for eierskifteforsikringer. Dommen legger til grunn at eierskifteforsikringsselskapene stiller takst som absolutt vilkår for å tegne slik forsikring, og at de krever at takst skal utarbeides før forsikringsavtale inngås. Dette er imidlertid ikke riktig. De fleste selskapene stiller ikke vilkår om takst før avtale inngås. Selv de selskapene som gjør det, vurderer ikke taksten før avtaleinngåelsen – avtalen inngås til standardiserte vilkår og premier helt uavhengig av hva som står i takstrapporten.
- (15) Det er uklart om AmTrust krever at det alltid skal foreligge takst. Men det kreves i alle fall ikke at taksten skal foreligge før selve forsikringsavtalen inngås, ettersom avtalen trer i kraft allerede ved signering av selgers egenerklæring overfor forsikringsselskapet. Det kan skje før takst foreligger. Skulle takst likevel ikke bli innhentet, kan avtalen ikke sies opp av den grunn.
- (16) Gitt bransjepraksis for øvrig var det under enhver omstendighet ikke påregnelig for takstmannen at akkurat AmTrust krevde takst som forutsetning for å inngå en eierskifteforsikringsavtale.
- (17) Heller ikke på et mer overordnet og generelt plan kan eierskifteforsikringsinstituttet antas å bygge på at takstmenn alltid opptrer aktsomt. Forsikringsselskapene regner med at det vil oppstå et visst antall forsikringstilfelle. Disse tilfellene vil som regel skyldes mangler som selv en aktsom takstmannsbesiktigelse ikke ville ha avdekket. De forsikringstilfellene som skyldes uaktsomhet fra takstmannen, må være så få at de umulig kan ha noen betydning for vilkår eller premienivå.

- (18) Dermed svikter ett av de grunnleggende vilkår dommen i Rt. 2008 side 1078 oppstiller for å godta et direktekrav, nemlig at eierskifteforsikringselskapene har hatt en rimelig og berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter informasjonen i taksten. Dette er i realiteten et krav om adekvat årsakssammenheng, og en slik sammenheng – som AmTrust må ha bevisbyrden for – foreligger ikke.
- (19) Dommen i Rt. 2008 side 1078 bygger også på en annen – ikke nærmere drøftet – forutsetning som ikke gjelder i saken her, nemlig at både boligkjøpers krav mot selger og direktekravet fra selgers eierskifteforsikringselskap mot takstmannen er erstatningskrav. Her er det tale om kjøpers prisavslagskrav mot selger, ikke kjøpers erstatningskrav. Selgeren selv kan ikke søke regress mot takstmannen ettersom selgeren ikke har lidd noe tap – etter prisavslaget sitter selgeren igjen med en salgssum som motsvarer den reelle verdien av det han har solgt. Lagmannsrettens løsning fører til at takstmannen må betale for selgerens uberettigede vinning, en vinning som eierskifteforsikringen er ment å dekke.
- (20) Forutsatt at kravene likevel skulle bli å anse som erstatningskrav, anføres det at AmTrust skulle ha direkteavkortet med inntil 75 prosent i oppgjøret med kjøperne. Selgerne opptrådte selv klart uaktsomt ved ikke å opplyse om skjevhetene i boligen – etter å ha bodd i 18 år i et hus med så store skjevheter skulle de opplagt ha oppdaget dem. De er dermed mer enn "bare ... lite å legge ... til last" når de ikke opplyste om dette i egenerklæringsskjemaet til forsikringselskapet, jf. forsikringsavtaleloven § 4-2 annet ledd jf. § 4-1. Etter forsikringsavtaleloven § 7-6 fjerde ledd annet punktum kunne da AmTrust ha gjort gjeldende denne innsigelsen mot selgerne i direkteoppgjøret med kjøperne. Ved å ha unnlatt dette har selskapet ikke overholdt sin tapsbegrensningsplikt overfor takstmannen.
- (21) Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for de sakskostnadene som AmTrust ble idømt i rettssaken med boligkjøperne. For det første er det ingen årsakssammenheng mellom takstmannens feil og sakskostnadsansvaret. Det ansvaret er i stedet forårsaket av selskapets egne strategiske valg – AmTrust burde alt lenge før det kom til rettssak, ha erkjent ansvar for prisavslagskravet og dermed unngått sakskostnadskravet.
- (22) For det annet var kravet allerede foreldet da Codan 13. juni 2013 gikk med på forlengelse av foreldelsesfristen. Forlengelsen ble gitt med forbehold for at kravet ikke allerede da var foreldet. Utgangspunktet for fristen på tre år er det tidspunkt da skadelidte fikk eller burde ha skaffet seg nødvendig kunnskap om skaden og den ansvarlige, jf. foreldelsesloven § 9. AmTrust må ha skjønt at de ville tape rettssaken mot kjøperne og bli idømt sakskostnader, senest 26. mai 2010 da selskapet i realiteten "kastet kortene" og nedla påstand for Moss tingrett om å bli frifunnet mot å betale et prisavslag begrenset oppad til 650 000 kroner. Lagmannsrettens rettsanvendelse er følgelig feil når den har lagt til grunn at foreldelsesfristen først løper fra 21. juni 2010, da AmTrust ble kjent med Moss tingretts dom der selskapet ble dømt til å betale kjøpernes sakskostnader.
- (23) AmTrust kan ikke gis medhold i sin avledede anke om at det var feil av lagmannsretten å redusere takstmannens ansvar med en halvpart. Om man i strid med Codans anførsler for øvrig anser grunnvilkårene for et direktekrav fra eierskifteforsikringselskapet mot takstmannen for å være oppfylt, følger det av Rt. 2008 side 1078 at det i tillegg skal foretas en konkret vurdering av hvem som skal bære det endelige ansvaret. Denne konkrete vurderingen må føre til at takstmannen ikke bare slipper med ansvar for halve tapet slik lagmannsretten er kommet til, men helt går fri for ansvar. I motsetning til hva

som var tilfellet i Rt. 2008 side 1078, har her også selgerne opptrådt uaktsomt. Dermed vil takstmannen, om han blir funnet ansvarlig, kunne søke regress fra selgerne, som igjen vil kunne kreve dette dekket av eierskifteforsikringen. Da er man like langt, og Rt. 2008 side 1078 forutsetter at denne "bumerangeffekten" skal unngås.

- (24) Om Høyesterett likevel skulle komme til at tapet skal fordeles mellom takstmannen og selgerne, aksepteres fordelingen med en halvpart på hver.
- (25) Codan Forsikring NUF har nedlagt slik påstand:
- "1. Codan Forsikring NUF frifinnes.
  2. Codan Forsikring NUF tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett, lagmannsrett og tingrett."
- (26) Ankemotparten, *AmTrust International Underwriters Ltd.*, har i korte trekk anført:
- (27) Det grunnvilkåret for takstmannens informasjonsansvar som er oppstilt i Rt. 2008 side 1078 om at eierskifteforsikringsselskapene har hatt en rimelig og berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter informasjonen i takstene, er oppfylt også i saken her.
- (28) Det er rett nok noe unøyaktig når det i dommen står at "[s]amtlige forsikringsselskap krever at det utarbeides takstrapport før forsikringsavtalen inngås". Eierskifteforsikringsselskapene leser ikke den enkelte takst før forsikringsavtalene inngås – det ville ha vært meningsløs ressursbruk: Hvorvidt taksten bygger på en aktsom besiktigelse, kan bare kontrolleres ved en ny besiktigelse, ikke ved å lese taksten. Ved de fleste eiendomsoverdragelser fremmes heller ikke noe krav mot selger, og det blir ikke nødvendig å se nærmere på taksten.
- (29) Dommen må forstås slik at det sentrale er takstens betydning på det overordnede plan, ikke i det enkelte tilfellet: Forsikringsselskapene forutsetter at salget skjer på grunnlag av en takst utført av bransjegendkjente takstmenn på aktsomt vis i henhold til takstbransjens egne standarder. Takstmannens besiktigelse av eiendommen vil da avdekke de vanligste manglene ved en bolig, og dermed minimaliseres risikoen for et forsikringstilfelle. Når det er opplyst om manglene i takstrappen som kjøper har sett, er kjøperen nærmest til å bære risikoen for dem. Skulle kjøperne komme med krav i etterkant av kjøpet, vil en korrekt utført takstrapport dessuten være til stor hjelp i saken. At dette har betydning for forsikringsutbetalingene og dermed for selskapenes premieberegning, må være åpenbart, ikke minst for takstmennene selv.
- (30) Det har dermed ingen betydning om eierskifteforsikringsavtalen inngås før eller etter at taksten foreligger – poenget er at *selve salget* skal skje på grunnlag av taksten. AmTrust, som for tiden har en fjerdedel av markedet for eierskifteforsikringer, krever derfor at takstrappen skal utarbeides før salgsoppgaven og følge med denne.
- (31) Uansett brukes takst i ni av ti boligsalg. Også de eierskifteforsikringsselskapene som ikke stiller formelt krav om at takst skal utarbeides, baserer seg dermed på at salget skjer på grunnlag av en korrekt utført takst, noe takstmennene må være klar over. Det kan dermed ikke spille noen rolle om takstmannen i dette tilfellet var klar over at AmTrust stilte krav om takst – eller om det i det hele tatt stilles formelt krav om dette fra vedkommende forsikringsselskaps side.

- (32) Det hindrer ikke direktekrav mot takstmannen at det springer ut av et prisavslagskrav som forsikringsselskapet har dekket for selgeren. Manglende tap på selgers hånd kan ikke være avgjørende når forsikringsselskapet har lidt tap. Det følger videre av Rt. 2005 side 870 avsnitt 35 at ved avhending av fast eiendom glir prisavslag og erstatning over i hverandre.
- (33) AmTrust har ikke brutt sin tapsbegrensningsplikt overfor takstmannen ved å unnlate å påberope seg selgernes egen uaktsomhet med hensyn til å oppdage setningsskadene som innsigelse i prisavslagsoppgjøret med kjøperne. Selgerne har hele tiden benektet at de kjente til dette, og Oslo tingrett kom til at de i så måte hadde vært i god tro. Forsikringsavtaleloven § 4-2 annet ledd jf. § 4-1 ga dermed ikke selskapet grunnlag for å gjøre innsigelser gjeldende overfor selgerne, og da kunne de heller ikke gjøres gjeldende overfor kjøperne.
- (34) Det var riktig av lagmannsretten å anse takstmannen ansvarlig også for de sakskostnader AmTrust ble idømt i saken mot kjøperne. Kjøpernes krav økte underveis, og det var vanskelig for AmTrust å ta stilling til det. Uansett er lagmannsrettens bevisbedømmelse ikke påanket.
- (35) Sakskostnadskravet er ikke foreldet. Foreldelsesfristen begynte først å løpe 21. juni 2010 da AmTrust ble kjent med dommen fra Moss tingrett der AmTrust ble dømt til å betale kjøpernes sakskostnader. Da materialiserte kravet seg. Kravet var dermed ikke foreldet da Codan 13. juni 2013 gikk med på å forlenge fristen.
- (36) Lagmannsretten har tatt feil når den har redusert takstmannens, og dermed Codans, erstatningsansvar med en halvpart basert på skadeserstatningsloven § 5-1 under henvisning til selgernes uaktsomhet. Det gjelder ansvaret både for prisavslaget og for sakskostnadene. Paragraf 5-1 gjelder reduksjon på grunn av skadelidtes egen medvirkning. Selgerne må i denne forbindelse regnes som skadevoldere ved siden av takstmannen, mens AmTrust er skadelidt. Det er mulig at selgerne må bære sin del av ansvaret, men det må løses etter skadeserstatningsloven § 5-3 nr. 2 i et eventuelt regressoppgjør mellom Codan og selgerne. Et slikt etteroppgjør er forutsatt i Rt. 2005 side 870, som Rt. 2008 side 1078 viser til.
- (37) Enn mindre er det grunn til å la takstmannens ansvar overfor AmTrust falle helt bort på grunn av selgers uaktsomhet, som Codan anfører. Takstmannens uaktsomhet fremstår som den sentrale og dominerende årsaksfaktor i saken selv om man legger til grunn at også selgerne utviste alminnelig uaktsomhet. Takstmannens oppgave er nettopp å avdekke slike mangler som det her er tale om. Selgerne har ingen undersøkelsesplikt i så måte. Den konkrete vurdering av hvem som bør bære det endelige tapet, som Høyesterett foretar i Rt. 2008 side 1078, tar høyde for at det av og til kan komme på tale med regress fra takstmann overfor en uaktsom selger. Dommen må forstås slik at muligheten for den "bumerangeffekten" som en slik regress kan medføre, ikke skal ha betydning for det erstatningskravet som eierskifteforsikringsselskapet kan gjøre gjeldende overfor takstmannen.
- (38) AmTrust International Underwriters Ltd. har nedlagt slik påstand:

- "1. Anken forkastes og Codan Forsikring NUF dømmes til å betale AmTrust International Underwriters Ltd. kr. 592 400 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 11. juni 2011 til betaling skjer.
2. Codan Forsikring NUF dømmes til å betale AmTrust International Underwriters Ltd. kr. 213 117 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 11. juli 2013 til betaling skjer.
3. Codan Forsikring NUF dømmes til å betale AmTrust International Underwriters Ltd. sakskostnader for Oslo tingrett, Borgarting lagmannsrett og Høyesterett med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall."

(39) *Jeg er kommet til at ankene må forkastes.*

(40) I Rt. 2008 side 1078, som i juridisk litteratur og senere rettspraksis gjerne omtales som informasjonsansvarsdommen eller ACE-dommen, kom Høyesterett til at et eierskifteforsikringselskap kunne rette et direktekrav mot en takstmann og hans forsikringselskap etter å ha måttet dekke et prisavslagskrav fra kjøperen av en boligeiendom. Prisavslaget skyldtes i den saken at boligarealet viste seg å være mindre enn opplyst i taksten fordi takstmannen feilaktig hadde inkludert en garasje i arealet. Det ble lagt til grunn at selgeren ikke kunne lastes for feilen, men at takstmannen hadde opptrådt uaktsomt. Bortsett fra hva selve feilen gikk ut på – uoppdagede setningsskader i saken nå – og at selgerne i nærværende sak i likhet med takstmannen forutsettes å ha utvist alminnelig uaktsomhet, er saken nå og saken i Rt. 2008 side 1078 altså i det store og hele like.

(41) *Takstens betydning for informasjonsansvar ved eierskifteforsikring*

(42) Det første spørsmålet er om Rt. 2008 side 1078 bygger på en feilaktig oppfatning av takstens betydning for eierskifteforsikringer, slik at en forutsetning for takstmannens informasjonsansvar overfor forsikringselskapet svikter.

(43) I Rt. 2008 side 1078 avsnitt 23 oppstilles tre grunnvilkår for et informasjonsansvar: For det første må informasjonen ha vært villedende, og dette må skyldes uaktsomhet hos den som har avgitt informasjonen i en profesjonell sammenheng. For det andre må skadelidte ha hatt en rimelig og berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter informasjonen. For det tredje må informasjonen ha vært ment for skadelidte eller i det minste for en begrenset gruppe som skadelidte tilhørte.

(44) I saken nå bestrides bare at vilkår nummer to er oppfylt. Da Høyesterett i 2008 kom til at vilkåret var oppfylt, var det på grunnlag av følgende bemerkning i dommens avsnitt 25:

**"Om det andre momentet bemerker jeg at når en takst er et absolutt vilkår for å få tegnet en eierskifteforsikring, har både kjøperen og forsikringselskapet en berettiget forventning om at opplysningene i taksten er riktige. Dette må takstmannen være fullstendig klar over."**

(45) Noe tidligere i førstvoterendes votum, i avsnitt 19, beskrives ordningen med eierskifteforsikring slik:

**"Eierskifteforsikring tegnes i dag ved ca. 70 % av samtlige boligsalg som omfattes av lov om avhending av fast eiendom. Denne forsikringsordningen ble etablert etter at avhendingsloven var vedtatt. Forsikringen tegnes av selgeren, som oppnår at krav som**

**omfattes av forsikringen, fremmes mot forsikringsselskapet. Selgeren får dermed beholde hele kjøpesummen selv om forsikringsselskapet utbetaler et prisavslag. Samtlige forsikringsselskap krever at det utarbeides en takstrapport før forsikringsavtalen inngås."**

- (46) Codan har pekt på – og AmTrust bestrider ikke – at selskapene ikke krever at takst skal foreligge før avtale om eierskifteforsikring inngås. Det er altså klart at innholdet i den enkelte takstrapport ikke har noen betydning for om eierforsikringsavtale inngås, eller for vilkår eller premie, i det enkelte tilfellet. Det er også ubestridt at forsikringsselskapene heller ikke i ettertid rutinemessig setter seg inn i takstrapportene – det gjør de først hvis kjøper fremsetter krav mot selger.
- (47) Bemerkningen i avsnitt 19 om at samtlige forsikringsselskaper krever at det utarbeides takst "før forsikringsavtalen inngås", kan nok tas til inntekt for at den informasjonen som taksten gir, må ha virket motiverende for den enkelte forsikringsavtaleinngåelsen for at informasjonsansvar for takstmannen kan komme på tale. Men når det i avsnitt 25 – som mer direkte enn avsnitt 19 relaterer seg til det oppstilte vilkår nummer to – heter at takst "er et absolutt vilkår for å få tegnet en eierskifteforsikring", kan det også tolkes som uttrykk for at forsikringen må være tegnet i tillit til at boligen blir solgt på grunnlag av en faglig forsvarlig utført takst.
- (48) Etter min mening må også den sistnevnte forståelsen føre til et informasjonsansvar for takstmannen. En faglig forsvarlig utført besiktigelse og beskrivelse vil regelmessig avdekke mangler ved boligen som ellers ville ha gitt grunnlag for krav fra kjøper mot selger og eierskifteforsikringsselskapet. Riktignok vil selv ikke en korrekt utført besiktigelse og beskrivelse avsløre enhver mangel. Men risikoen for forsikringsselskapene vil klart være høyere dersom det ikke foreligger en faglig forsvarlig utført takst som kjøper skal gjøres kjent med. Kravet om en slik takst må dermed ha betydning for premienivået.
- (49) *Hadde AmTrust rimelig og berettiget grunn til å innrette seg i tillit til at takstmannen hadde opptrådt aktsomt?*
- (50) Det fremgår av de fremlagte vilkårene for AmTrusts eierskifteforsikring at takst "skal utarbeides på bakgrunn av en besiktigelse forut for tegning av forsikringen, og skal være foretatt av en takstmann godkjent av forsikringsgiver". Denne godkjennelsen er forklart å bestå i et krav om at takstmannen er utdannet av Norges Takseringsforbund eller Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Det kreves også at besiktigelsen skal utføres i overensstemmelse med forsikringsgivers retningslinjer, hvilket i praksis betyr at takstmannen skal bruke et takstskjema som er standard i bransjen. At takstmannen i dette tilfellet burde ha oppdaget skjevhetene i boligen som ble solgt, er ikke bestridt.
- (51) Videre følger det av AmTrusts retningslinjer overfor meglerne at verdi- og lånetakst av godkjent takstmann skal avholdes før megleren utarbeider salgsoppgave, og taksten skal legges ved salgsoppgaven og formidles til alle potensielle kjøpere som mottar salgsoppgave.
- (52) Det fremstår som noe uklart i hvilken grad alle forsikringsselskaper som tilbyr eierskifteforsikring, stiller formelt krav om at takst fra godkjent takstmann skal foreligge og gjøres kjent for potensielle kjøpere. Det er imidlertid opplyst at det foreligger takst ved 90 prosent av alle boligsalg, og at tegningsprosenten for eierskifteforsikring er rundt 80.



Det er videre klart at AmTrust er en betydelig aktør i bransjen. I betraktning av dette og dessuten den, etter mitt syn, nokså åpenbare betydningen faglig forsvarlig utførte takster har for selskapenes risiko, må det ha vært påregnelig for takstmannen at AmTrust baserte sin forsikring på dette.

- (53) På denne bakgrunn mener jeg at AmTrust hadde rimelig og berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter at informasjonen fra takstmannen var utført på aktsomt vis, målt etter de faglige krav som stilles i bransjen. Dette grunnvilkåret for informasjonsansvar må anses som oppfylt.
- (54) *Prisavslag og erstatning*
- (55) Det neste spørsmålet er om direktekravet mot takstmannen er utelukket fordi eierskifteforsikringsselskapet har dekket et prisavslagskrav mot selgerne av boligen, mens selskapet har fremmet et erstatningskrav mot takstmannen.
- (56) Codan har fremholdt at eierskifteforsikringens dekning av prisavslagskrav ikke er en ansvarsforsikring, men en forsikring av selgers interesse i å få beholde en uberettiget vinning ved å ha solgt en bolig med mangler til en pris som ikke tar hensyn til manglene. Et prisavslagskrav mot selger kan ikke "konverteres" til et erstatningskrav mot takstmannen, hevdes det.
- (57) Også i Rt. 2008 side 1078 var imidlertid kravet fra kjøperen som forsikringsselskapet måtte dekke, et prisavslagskrav. Det var uttrykkelig anført i saken at takstmannen og hans forsikringsselskap måtte frifinnes fordi forsikringsselskapets rett ikke kunne gå lenger enn selgerens, og at selgeren ikke ville ha kunnet kreve noe av takstmannen fordi selgeren ikke hadde lidt noe tap. Høyesterett fant imidlertid ikke dette avgjørende. Etter å ha stilt spørsmål i avsnitt 29 om "særlige forhold ved forsikring må få som konsekvens at forsikringsselskapet likevel ikke kan påberope seg et direktekrav – altså at selskapets krav utelukkende reguleres av regressreglene", kom man i avsnitt 33 til at direktekrav ikke var utelukket.
- (58) Det er nok så at dommen i denne forbindelse nokså generelt omtaler eierskifteforsikring som "ansvarsforsikring", men det er i denne forbindelse grunn til å peke på den såkalte meglerdommen i Rt. 2005 side 870. Saken gjaldt spørsmålet om en eiendomsmegler heftet prinsipielt solidarisk med selgeren for opplysningssvikt ved et eiendomssalg. Meglerens ansvar var i så fall et ansvar utenfor kontrakt, men Høyesterett fant det ikke nødvendig å ta stilling til om kravet mot selgeren etter avhendingslova var et krav om prisavslag eller et krav om erstatning – kravet mot megleren var uansett det samme pengekravet som kjøperen hadde fremsatt mot selgeren. Det ble lagt vekt på at prisavslag og erstatning fremstod som alternativer i avhendingslova.
- (59) Det må med dette anses avgjort at det ikke i seg selv kan hindre forsikringsselskapets erstatningskrav mot takstmannen, at det er basert på et tap selskapet har lidt fordi det har dekket kjøpers prisavslagskrav mot selger.
- (60) Problemstillingen om "særlige forhold ved forsikring må få som konsekvens at forsikringsselskapet likevel ikke kan påberope seg et direktekrav", har også betydning i en annen sammenheng i denne saken. Det kommer jeg tilbake til.

- (61) *Må AmTrusts krav reduseres fordi selskapet ikke har overholdt sin tapsbegrensningsplikt?*
- (62) Etter forsikringsavtaleloven § 7-6 fjerde ledd annet punktum, som gjelder ansvarsforsikringer, kan et forsikringsselskap overfor skadelidte påberope seg de innsigelsene det kan gjøre gjeldende mot den forsikrede skadevolderen. Lovens § 4-1 pålegger den sikrede en opplysningsplikt overfor forsikringsselskapet, men etter § 4-2 annet ledd kan forsømmelse av opplysningsplikten bare føre til bortfall eller nedsettelse av selskapets ansvar dersom det "ikke bare er lite å legge ham eller henne til last".
- (63) Codan har anført at i den grad AmTrusts forsikring mot prisavslagskrav må anses som en ansvarsforsikring av selger, skulle selskapet ha direkteavkortet i tvisten med kjøperne under henvisning til selgerens egen uaktsomhet – selgerne skulle ha opplyst om skjevhetene i egenerklæringsskjemaet. Når AmTrust ikke direkteavkortet, misligholdt selskapet sin tapsbegrensningsplikt overfor takstmannen, med den følge at selskapets krav mot takstmannen må reduseres etter rettens skjønn, hevdes det.
- (64) Selv om Codan og AmTrust for lagmannsretten og Høyesterett har vært enige om å legge til grunn at selgerne har utvist alminnelig uaktsomhet, gir ikke dette i seg selv grunnlag for å fastslå at det er mer enn "bare ... lite" å legge dem til last. Bevisbedømmelsen er ikke påanket. Anførselen om at AmTrust ikke har overholdt sin tapsbegrensningsplikt, kan da allerede av den grunn ikke føre frem.
- (65) *Kravet om dekning av sakskostnadskravet som AmTrust ble idømt i tvisten med kjøperne*
- (66) Som tidligere nevnt, godtok lagmannsretten at AmTrust kunne utvide påstanden for lagmannsretten med krav om erstatning for sakskostnadene på 213 117 kroner som selskapet var idømt av Moss tingrett i tvisten med kjøperne av boligen. I lagmannsrettens dom ble Codan dømt til å betale dette kravet, om enn redusert med en halvpart slik det også gjaldt for erstatningskravet basert på prisavslaget.
- (67) Codan har mot dette for det første innvendt at det ikke er adekvat årsakssammenheng mellom takstmannens uaktsomhet med hensyn til å oppdage setningsskadene, og sakskostnadene som AmTrust ble idømt – AmTrust skulle på et langt tidligere tidspunkt ha godtatt at det var grunnlag for kjøpernes krav og avsluttet saken før sakskostnadene ble pådratt.
- (68) Om dette heter det i lagmannsrettens dom:

**"Det kan i ettertid være vanskelig å vurdere hvorvidt prosesskostnader er pådratt unødvendig. I nærværende sak er AmTrust saksøkt av kjøperne av eiendommen. Det fremgår av Moss tingretts dom at selskapet har avvist ansvar i saken helt frem til saksanlegget, også etter at rapporten fra Uretek forelå. Slik saken fremstår for lagmannsretten, er det vanskelig å se at det var grunnlag for å avvise ansvar, i alle fall etter at nevnte rapport var fremlagt. På den annen side er det på det rene at kravet fra kjøperne ble oppjustert til 850 000 kroner under hovedforhandlingen. AmTrust fremsatte på sin side et forlikstilbud på 600 000 kroner etter første dag av hovedforhandlingen.**

**Lagmannsretten legger til grunn at det i alle fall var uenighet mellom partene om størrelsen på prisavslags- eller erstatningskravet, og kan ikke konkludere med at den rettslige behandling av tvisten var unødvendig. Det fremgår av innledningen i Moss tingretts dom at saken dreier seg om utmålingen av henholdsvis prisavslag og**

**erstatning. På denne bakgrunn antas det at AmTrusts holdning til ansvarsspørsmålet ikke har påvirket den rettslige behandling nevneverdig, og dermed heller ikke størrelsen på sakskostnadene."**

- (69) Lagmannsrettens bevisbedømmelse er heller ikke på dette punkt påanket. Jeg kan ikke se at lagmannsrettens rettsanvendelse er feil når den er kommet til at Codan ikke kan gis medhold på dette punkt.
- (70) Codan har for det andre gjort gjeldende at AmTrusts krav på erstatning for sakskostnadskravet er foreldet.
- (71) Codan gikk 13. juni 2013 med på en betinget forlengelse av foreldelsesfristen som senere ble ytterligere forlenget. Dette skjedde under uttrykkelig forbehold om at kravet ikke allerede var foreldet. Partene er enige om at foreldesspørsmålet avhenger av om kravet om erstatning for idømte sakskostnader allerede var foreldet 13. juni 2013. AmTrust har hevdet at foreldelsesfristen for denne delen av kravet først startet da selskapet 21. juni 2010 ble kjent med Moss tingretts dom. Codan har på sin side hevdet at fristutgangspunktet senest må settes til 26. mai 2010, da AmTrust nedla påstand for Moss tingrett om å bli frifunnet mot å betale et prisavslag begrenset oppad til 650 000 kroner og etter Codans syn dermed i realiteten "kastet kortene".
- (72) Partene er enige om at det er foreldelsesloven § 9 om foreldelse av skadeserstatningskrav som kommer til anvendelse, og jeg legger dette til grunn. Foreldelsesfristen på tre år løper da fra den dag da skadelidte – her AmTrust – fikk eller burde skaffet seg nødvendig kunnskap om skaden og den ansvarlige.
- (73) I Moss tingrett nedla kjøperne påstand om å bli tilkjent prisavslag eller erstatning begrenset oppad til 850 000 kroner og sakskostnader. AmTrust nedla på sin side påstand om å bli frifunnet mot å betale et prisavslag oppad begrenset til 650 000 kroner og å bli tilkjent sakskostnader, subsidiært at hver part skulle bære sine egne omkostninger. Den subsidiære anførselen om deling var begrunnet med at kjøperne ikke tidnok hadde gitt selskapet tilstrekkelig informasjon om boligens tilstand til at saken kunne ha vært unngått.
- (74) Tingretten synes ikke å ha vært i tvil om at kjøperne skulle tilkjennes sakskostnader. Etter mitt syn kan det likevel ikke ha vært tilstrekkelig klart for AmTrust allerede da påstand ble nedlagt, at ikke engang anførselen om delte sakskostnader ville føre frem, slik at foreldelsesfristen begynte å løpe allerede da. Tvistelovens sakskostnadsregler henviser dessuten i ikke liten grad til skjønn som det bare er den dømmende rett som kan foreta.
- (75) Jeg er etter dette kommet til at foreldelsesfristen først tok til å løpe da AmTrust ble kjent med Moss tingretts dom 21. juni 2010, med den følge at kravet ikke er foreldet.
- (76) *Må kravet mot Codan bortfalle eller reduseres fordi også selgerne har opptrådt uaktsomt?*
- (77) Lagmannsretten har både for prisavslaget og sakskostnadsansvaret fra Moss tingrett nedsatt det ansvaret som Codan må bære på vegne av takstmannen, til en halvpart under henvisning til at også selgerne i dette tilfellet har opptrådt uaktsomt ved ikke å ha oppdaget skjevhetene i boligen. Både Codan og AmTrust har hatt innvendinger mot dette.

- (78) Codans innvending går på at takstmannens ansvar ikke bare må reduseres, men helt bortfalle av hensyn til den "bumerangeffekten" som ellers oppstår. Codan hevder at hvis selskapet kjennes ansvarlig, vil det kunne søke regress hos selgerne som igjen vil kunne kreve sitt ansvar dekket av AmTrust. Dermed er man like langt, anføres det. Etter Codans syn er informasjonsansvaret i Rt. 2008 side 1078 tuftet på en forutsetning om at selger har opptrådt aktsomt slik at det ikke kan gjøres gjeldende noe ansvar overfor ham.
- (79) AmTrust tolker dommen på dette punkt helt annerledes, og mener Rt. 2008 side 1078 tvert om bygger på at man skal se bort fra "bumerangeffekten" og fullt ut henviser en fordeling av ansvar mellom takstmann og selger til et eventuelt oppgjør dem imellom. Det er dermed "konseptuelt feil" av lagmannsretten å benytte skadeserstatningsloven § 5-1 i oppgjøret mellom AmTrust og Codan. I stedet er det skadeserstatningsloven § 5-3 som skal benyttes i det eventuelle etteroppgjøret mellom Codan og selgerne, hevdes det.
- (80) Dette bringer oss tilbake til drøftelsen i Rt. 2008 side 1078 av om særlige forhold ved forsikring skulle tilsa at forsikringsselskapet ikke kunne påberope seg noe direktekrav mot takstmannen for feilaktig informasjon, men utelukkende måtte basere seg på regressreglene. Som nevnt kom Høyesterett til at direktekrav ikke var utelukket. I dommens avsnitt 33 heter det:
- "Mitt standpunkt er etter dette at direktekrav ikke er generelt utelukket ved ansvarsforsikring, men at det må foretas en konkret vurdering. Retningslinjen ved denne vurderingen må være hvem som bør bære det endelige ansvaret."**
- (81) I dette perspektivet drøfter Høyesterett om den omtalte "bumerangeffekten" tilsier at direktekrav bør avskjæres, men avviser det i avsnittene 36 og 37:
- "Som begrunnelse for at et direktekrav bør avskjæres, har ankemotpartene særlig fremhevet at det vil kunne utløse en bumerangeffekt ved at selgeren på sin side risikerer et regresskrav fra takstmannen og takstmannens forsikringsselskap. I denne sammenheng er det vist til Rt. 2005 side 870, hvor Høyesterett kom til at selgeren og eiendomsmekleren var solidarisk ansvarlig for tap kjøperen hadde lidt som følge av feil i salgsoppgaven. I den sammenheng uttaler førstvoterende avslutningsvis i avsnitt 46 at '[s]om det fremgår, mener jeg at en megler i utgangspunktet har rett til regress mot selger'.**
- Dette utsagnet er etter min mening ikke i seg selv avgjørende for vår sak. Jeg viser til at spørsmålet var om kjøperen også kunne kreve erstatning av mekleren, og at adgangen til å kreve regress bare utgjorde et ledd i begrunnelsen for at kjøperen hadde et slikt krav. Førstvoterende understreker dessuten i avsnitt 45 at den endelige plasseringen av byrden bør skje 'ut fra forholdet mellom de ansvarlige og omstendighetene for øvrig'. Ved denne vurderingen står de enkelte implisertes skyld sentralt. I den sammenheng vil det være et viktig moment at selgeren ofte ikke kan bebreides for at taksten oppgir et uriktig boligareal. Som i vår sak er det i disse sakene takstmannens uaktsomme opptreden som fremstår som det dominerende trekket i saksforholdet - det er kort sagt takstmannen som har forårsaket saken. Og da det i praksis normalt vil være takstmannens forsikringsselskap som dekker kravet fra selgerens forsikringsselskap, vil dette momentet få økt styrke. Jeg har dermed vanskelig for å se at 'bumerangeffekten' er særlig aktuell i saker hvor selgeren ikke kan bebreides for misligholdet. Av samme grunn kan jeg heller ikke se at et direktekrav kan utløse mange søksmål overfor selgeren."**
- (82) Lest i sammenheng med avsnitt 33 forstår jeg dette slik at direktekravet skal godtas så langt det etter en konkret vurdering fører til at ansvaret plasseres der det endelig bør havne, og at dette skal avgjøres ut fra forholdet mellom de ansvarlige og omstendighetene

for øvrig. Dette må bety at det i den enkelte sak åpnes nettopp for en nedsettelse av takstmannens ansvar ut fra en nærmere vurdering av aktørenes innbyrdes forhold.

- (83) Dette leder frem til en slik vurdering som skadeserstatningsloven § 5-1 gir anvisning på, og som lagmannsretten har foretatt. Hvorvidt bestemmelsen kommer direkte til anvendelse, er i denne sammenheng av mindre betydning.
- (84) Jeg mener derfor at lagmannsrettens rettsanvendelse er riktig. Partene er for Høyesterett enige om å godta at AmTrusts krav mot Codan nedsettes til en halvpart dersom lagmannsrettens rettsanvendelse opprettholdes på dette punktet.
- (85) Resultatet blir etter dette at både Codans anke og AmTrusts avledede anke forkastes.
- (86) Ingen av partene har etter dette fått fullt medhold, men AmTrust må nok sies å ha fått medhold i det vesentlige. Saken har likevel budt på flere prinsipielle problemstillinger i kjølvannet av Rt. 2008 side 1078 som det må være nyttig for bransjen å få avklart. Jeg mener derfor at sakskostnader ikke bør tilkjennes for noen instans.
- (87) Jeg stemmer for denne

#### D O M :

1. Ankene forkastes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

- (88) Dommer **Tønder:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (89) Dommer **Matheson:** Likeså.
- (90) Dommer **Bergsjø:** Likeså.
- (91) Dommer **Stabel:** Likeså.
- (92) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

#### D O M :

1. Ankene forkastes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekreftes: