



# NORGES HØYESTERETT

Den 28. august 2008 avsa Høyesterett dom i

**HR-2008-01464-A, (sak nr. 2008/543), sivil sak, anke over dom,**

ACE European Group Limited

(advokat Per M. Ristvedt)

mot

If Skadeforsikring NUF

Ernst Jørg Nilsen

(advokat Kjetill Mellum)

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

- (1) Dommer **Matningsdal**: Spørsmålet i saken er om et forsikringselskap hvor selgeren av en boligeiendom hadde tegnet eierskifteforsikring, og som har dekket kjøperens prisavslagskrav som følge av arealsvikt, kan kreve det utbetalte beløpet dekket av den takstmannen som har utarbeidet den uriktige taksten, og hans forsikringselskap.
- (2) I tilknytning til salg av en boligeiendom i Arendal kommune utarbeidet takstøkonom Ernst Jørg Nilsen en takst datert 15. august 2003 hvor boligarealet ble beregnet til 223 m<sup>2</sup>. Etter overtakelsen fikk kjøperne mistanke om at arealet var mindre enn det som fremgikk av taksten. De engasjerte derfor en takstmann som konkluderte med at boligarealet var 192,5 m<sup>2</sup>. Kjøperne reklamerte etter dette og krevde et forholdsmessig prisavslag. Reklamasjonen ble forelagt for Nilsen, som etter en ny besiktigelse konkluderte med et boligareal som omtrent tilsvarte hva den nye takstmannen hadde kommet til. Det er opplyst at feilen i den opprinnelige taksten skyldtes at en garasje var inkludert i boligarealet.
- (3) Selgerne hadde tegnet eierskifteforsikring i ACE European Group Limited. Den 7. juli 2004 inngikk kjøperne og ACE avtale om at kjøperne skulle få utbetalt kr 155 000 i prisavslag. Etter dette fremmet ACE den 21. september 2004 overfor Nilsens forsikringselskap, If Skadeforsikring NUF, krav om dekning av dette beløpet. Da If bestred ansvar, ble saken brakt inn for Asker og Bærum tingrett. Saksanlegget omfattet både If og takstøkonom Nilsen.

- (4) Tingretten avsa den 19. oktober 2006 dom med slik domsslutning:
- ”1. **If Skadeforsikring NUF og takstmann Ernst Jørg Nilsen frifinnes.**
  2. **Ace European Group Ltd dømmes til å erstatte If Skadeforsikring NUF og takstmann Ernst Jørg Nilsen sakens omkostninger med kr 25.000 – tjuefemtusen –, tillagt rente etter forsinkelsesrentelovens § 3, første ledd.”**
- (5) ACE anket tingrettens dom til Borgarting lagmannsrett, som den 7. februar 2008 avsa dom med slik domsslutning:
- ”1. **Tingrettens dom stadfestes.**
  2. **I saksomkostninger for lagmannsretten betaler ACE European Group Limited innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen 40 000 – førtitusen – kroner til If Skadeforsikring NUF og Ernst Jørg Nilsen med tillegg av renter etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall og til betaling skjer.”**
- (6) ACE har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse.
- (7) Anken gjelder et rettsspørsmål som står sentralt i en rekke saker. For å konsentrere saken om det aktuelle rettsspørsmålet har partene for det første avtalt at Høyesterett kan legge til grunn at den feilaktige målingen av boligarealet var uaktsom. Det er videre avtalt at Høyesterett kan legge til grunn at det er årsakssammenheng mellom takstmannens uaktsomhet og mangelen etter avhendingsloven. Endelig er partene enige om at tvistebeløpet skal settes til kr 100 000.
- (8) Den ankende part, *ACE European Group Limited*, har i korte trekk anført:
- (9) Det påberopes to sideordnede grunnlag.
- (10) For det første har ACE i kraft av informasjonsansvaret et klart og selvstendig direktekrav mot takstmannen og hans forsikringsselskap. I denne relasjon har ACE samme rettsstilling som kjøpere og andre tredjemenn som påføres et påregnelig økonomisk tap ved en takstmanns uaktsomhet. Det bestrides at det finnes et særskilt grunnlag som avskjærer et direktekrav fra ACE mot takstmannen og hans forsikringsselskap.
- (11) Alternativt har ACE et regresskrav mot takstmannen og If. Det vises til at Høyesterett har slått fast at den som har dekket en annens forpliktelse, normalt og som utgangspunkt har et regresskrav i behold. Da det var klart påregnelig for takstmannen at et eventuelt krav fra kjøperen ville bli dekket under selgerens eierskifteforsikring, er det ikke grunnlag for å avskjære regress. Regress kan heller ikke avskjæres under henvisning til at et krav overfor takstmannen i neste omgang kan utløse et regresskrav overfor selgeren. Det er ikke rettslig grunnlag for et krav fra takstmannen overfor selgeren.
- (12) ACE European Group Limited har nedlagt slik påstand:
- ”1. **If Skadeforsikring NUF og takstmann Ernst Jørg Nilsen dømmes in solidum til å betale erstatning til ACE European Group Limited med kroner 100 000,-**

med tillegg av den til enhver tid gjeldende rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall 21. oktober 2004 og til betaling skjer.

2. **If Skadeforsikring NUF og takstmann Ernst Jørg Nilsen dømmes in solidum til å betale ACE European Group Limited sakens omkostninger for Asker og Bærum tingrett, Borgarting lagmannsrett og Høyesterett med tillegg av den til enhver tid gjeldende rente etter forsinkelsesrenteloven fra de respektive oppfyllelsesfrister og til betaling skjer.”**

- (13) Ankemotpartene, *Ernst Jørg Nilsen og If Skadeforsikring NUF*, har i korte trekk anført:
- (14) ACEs eventuelle krav mot takstmannen og If reguleres uttømmende av regressreglene, og kravet er avledet av den regressen som selgerne måtte ha. ACE trer altså inn i den erstatningsrettslige posisjonen som selgerne har. Det er riktig at skadeserstatningsloven § 4-3, som lagmannsretten har vist til i sin begrunnelse, ikke omfatter ansvarsforsikring. Men en utbetaling med grunnlag i en ansvarsforsikring kan ikke gi forsikringsselskapet noen bedre rett.
- (15) I denne sammenheng er det avgjørende at takstmannens feil medførte at selgerne oppnådde en høyere salgssum enn det var grunnlag for. Dette innebærer at dersom kjøperne alternativt hadde krevd prisavslag direkte av selgerne, ville selgerne ha vært avskåret fra å fremme noe krav overfor takstmannen. Årsaken er at selgerne ikke lider noe økonomisk tap ved å dekke et prisavslagskrav. Det er utelukkende tale om å tilbakebetale en uberettiget vinning.
- (16) Dersom ACEs krav tas til følge, vil dette kunne føre til en rekke tvister i etterkant av eierskifteoppgjør, dels ved at det kan oppstå tvist om det overhodet var grunnlag for ansvar, og dels ved at det i neste omgang kan bli fremmet et krav mot selgeren. Og for selgeren vil ansvaret kunne få en ”bumerangeffekt”.
- (17) Ankemotpartene, Ernst Jørg Nilsen og If Skadeforsikring NUF, har nedlagt slik påstand:
- ”1. Lagmannsrettens dom stadfestes.**
- 2. Takstmann Ernst Jørg Nilsen og If Skadeforsikring NUF tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett med tillegg av lovens rente fra 2 uker etter dommens forkynnelse.”**
- (18) *Jeg er kommet til at anken må tas til følge.*
- (19) 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.
- (20) Spørsmålet er som nevnt om det forsikringsselskapet som har foretatt utbetaling i henhold til eierskifteforsikringen, kan kreve utbetalingen dekket av en takstmann som har opptrådt uaktsomt ved utarbeidelsen av taksten, og om kravet også kan rettes mot det forsikringsselskapet hvor takstmannen har tegnet sin ansvarsforsikring.

- (21) Det ene grunnlaget for kravet er at selskapet har et direktekrav basert på et informasjonsansvar for selgeren. Ved vurderingen av om det er grunnlag for et slikt krav, tar jeg utgangspunkt i at det alminnelige profesjonsansvaret også gjelder for takstmenn, og at det er tale om et relativt strengt ansvar, jf. Rt. 1995 side 1350 på side 1357. Dette ansvaret kan for det første påberopes av takstmannens oppdragsgiver. I Rt. 1995 side 1350 uttales det videre på side 1357 at "[o]gså for takstmenn må man legge til grunn at de har et ansvar ikke bare overfor sin oppdragsgiver, men også overfor andre brukere av takster". Spørsmålet i den saken var om en boligkjøper kunne kreve erstatning av en takstmann for en mangelfull takst. Kravet førte ikke fram fordi Høyesterett kom til at takstmannen ikke hadde opptrådt uaktsomt. Avgjørelsen bygger imidlertid på en forutsetning om at resultatet hadde blitt motsatt dersom takstmannen hadde opptrådt uaktsomt og de øvrige vilkårene for erstatning var oppfylt.
- (22) I rettspraksis er det lagt til grunn at en långiver som lider tap som følge av at vedkommende har basert långivningen på en uriktig takst over den pantsatte eiendommen, kan kreve erstatning av takstmannen dersom taksten skyldes uaktsom opptreden, jf. daværende Eidsivating lagmannsretts dom i Rettens Gang 1982 side 832. Jeg nevner også at i Sverige kom Högsta Domstolen i Nytt Juridiskt Arkiv 1987 side 692 til samme resultat på grunnlag av en prinsipiell drøftelse av utstrekningen av takstmannens ansvar.
- (23) Ved den videre drøftelsen av om det er grunnlag for et direktekrav basert på takstmannens informasjonsansvar, finner jeg det naturlig å ta utgangspunkt i Bjøranger Tøruns oppsummering i boken Direktekrav, Bergen 2007 av hva som antas å utgjøre de generelle vilkår for dette ansvaret. Etter å ha understreket at informasjonsansvaret i liten utstrekning er avklart i norsk rettspraksis, oppsummerer han amerikansk rett slik på side 505:
- ”Det oppstilles altså – grovt sett – tre grunnvilkår for informasjonsansvar. For det første må informasjonen være villedende, og dette må skyldes uaktsomhet hos den som har avgitt informasjonen (A) i en profesjonell sammenheng. For det andre må de skadelidte (C) ha hatt en rimelig og berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter informasjonen. Men ... det [er] ikke tilstrekkelig i relasjon til kravet om årsakssammenheng at Cs tap var 'foreseeable'. Flodbølgeargumentet har resultert i at det har blitt oppstilt et tredje vilkår. – As informasjon må ha vært ment for C; det er ikke nok at A burde forstått at 'noen' ville innrette seg etter opplysningene. Og hvis Cs identitet ikke på forhånd var kjent for A, må dessuten C ha vært del av en begrenset gruppe av personer som opplysningene var ment for. Dette kan sammenfattes slik at det må være et særlig forhold mellom A og C ... .”**
- (24) Etter min mening er disse kriteriene også etter norsk rett relevante for vurderingen av om det er grunnlag for et direktekrav basert på informasjonsansvaret.
- (25) Det første momentet – uaktsomhet utvist i en profesjonell sammenheng – er klart oppfylt. Det må betegnes som kvalifisert uaktsomt av en takstmann å inkludere garasjen i boligarealet. Om det andre momentet bemerker jeg at når en takst er et absolutt vilkår for å få tegnet en eierskifteforsikring, har både kjøperen og forsikringsselskapet en berettiget forventning om at opplysningene i taksten er riktige. Dette må takstmannen være fullstendig klar over.
- (26) Etter min mening er det det tredje momentet som generelt sett representerer den største utfordringen ved avgrensningen av informasjonsansvaret. Uten avgrensninger kan omfanget av kravene bli svært omfattende. I teorien fremheves det derfor at det må

oppstilles en ”flodbølgebegrensning” for å avgrense kretsen som kan påberope seg dette ansvarsgrunnlaget. I tillegg til sitatet foran kan det vises til Hagstrøm i Tidsskrift for Rettsvitenskap 1989 side 196-220, særlig side 214 flg. og Lødrup: Lærebok i erstatningsrett, femte utgave, 2005 side 137.

- (27) Slik jeg ser det, kan heller ikke dette momentet avskjære selskapets krav. I norsk rett har man rett nok vært tilbakeholden med å tilkjenne erstatning for indirekte tap for tredjemann – noe som blant annet illustreres av Rt. 2000 side 1756, som ankemotpartene har vist til. Vår sak er imidlertid vesensforskjellig fra den saken, idet taksten som nevnt utgjør en integrert del i den aktuelle forsikringsordningen. Videre viser jeg til den sentrale rollen forsikringsselskapet har ved misligholdsoppgjøret i disse sakene, og som takstmennene må være kjent med. Om det tilsvarende spørsmålet ved långivning uttaler Högsta Domstolen i den nevnte avgjørelsen i Nytt Juridiskt Arkiv 1987 side 692 på side 703:

**”För värderingsmannen måste det stå klart att intyget kan komma till användning för skilda ändamål och av flera personer. Att annan än uppdragsgivaren fäster avseende vid ett värderingsintyg är ofrånkomligt. En ordning att intygsgivaren endast ansvarar mot sin uppdragsgivare för med sig åtskilliga dubbelvärderingar utan någon egentlig fördel för fastighets- eller kreditmarknaden. Övervägande skäl talar för att den som med fog satt sin tillit till ett värderingsintyg inte skall bära följderna av en skada som ytterst beror på att intygsgivaren förfarit vårdslöst. Skadeståndsansvaret för den som yrkesmässigt åtar sig fastighetsvärderingar bör alltså i regel inte begränsas till skada som uppdragsgivaren lidit utan omfatta också skada som åsamkats tredje man, såvida inte förbehåll om frihet från sådant ansvar gjorts i intyget.”**

- (28) Selv om denne drøftelsen gjelder en noe annen situasjon enn den vi står overfor, viser også den at nærheten mellom takstmann og den som dekker kjøperens krav, har stor betydning for et eventuelt informasjonsansvar.
- (29) Ut fra dette er jeg kommet til at de grunnleggende forutsetningene for et direktekrav basert på informasjonsansvaret er oppfylt. Spørsmålet blir dermed om de 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.
- (30) Under henvisning til skadeserstatningsloven § 4-3, som regulerer forsikringsselskapenes regress for utbetalt erstatning til en skadelidt for tingsskade og annen formuesskade, uttaler lagmannsretten at selv om bestemmelsen ikke gjelder for ansvarsforsikring, gir den ”uttrykk for det prinsipp at tapet en forsikringsgiver lider ved å foreta en utbetaling etter en forsikringsavtale, innebærer et avledet tap. Dermed kan dette tapet, i motsetning til det som gjelder for andre skadelidte, ikke gi grunnlag for noe selvstendig krav mot en skadevolder.” Til dette utsagnet bemerker jeg at også forsikringsavtaleloven av 1930 § 25 bygget på at selskapets regresskrav var avledet av sikredes krav. Theodor Grundt: Lærebok i norsk forsikringsrett, Oslo 1939 antok likevel at § 25 ikke helt avskar et selvstendig erstatningskrav, jf. bokens side 306:

**”Loven regner bare med at selskapet kan forlange dekning av den ansvarlige tredjemann gjennom r e g r e s s e n, men det er ikke utelukket at forholdene kan stille seg slik at selskapet får et s e l v s t e n d i g erstatningskrav mot tredjemann. Hovedeksemplet er her at en tredjemann har framkalt forsikringstilfellet med forsett og etter avtale med den sikrede. Hvis sammenhengen blir brakt for dagen etterat selskapet har betalt erstatning for skaden til den sikrede, har det både et tilbakesøkningskrav mot ham og et erstatningskrav mot den skyldige tredjemann. Regress blir det ikke spørsmål**

**om i dette tilfelle, fordi den sikrede ikke har noe å kreve av en tredjemann som har handlet etter avtale med ham.”**

- (31) Formuleringen ”[h]ovedeksemplet” indikerer at det nevnte eksempelet etter hans mening ikke nødvendigvis var uttømmende. Selv om loven bygget på at forsikringsselskapets regress var avledet av sikredes rett, var det altså antatt at § 25 ikke helt utelukket å fremme et selvstendig erstatningskrav.
- (32) Jeg nevner at selv om § 25 var plassert i den del av loven som inneholdt fellesregler for samtlige forsikringsarter, var det på det rene at heller ikke denne bestemmelsen direkte regulerte regress ved ansvarsforsikring, jf. Selmer: Forsikringsrett, andre utgave, 1982 side 361 og Ot.prp. nr. 75 (1983-84) side 20.
- (33) Når lovgiveren har valgt å regulere regressen ved ansvarsforsikring i andre bestemmelser enn de som gjelder for regress ved tingsskade og annen formuesskade, kan man etter min mening ikke uten videre basere avgjørelsen på hva som gjelder for andre forsikringstilfeller. I tillegg til at det kan gjøre seg gjeldende forskjellige hensyn, finner jeg det tilstrekkelig å vise til at mens skadeserstatningsloven § 4-3 oppstiller konkrete vilkår for regress, åpner § 5-3 nr. 2 for en bred helhetsvurdering. Etter min mening kan det dermed ikke trekkes klare slutninger fra skadeserstatningsloven § 4-3 om hvorvidt regressretten ekskluderer et direktekrav ved ansvarsforsikring. Da regressreglene ved tingsskade og annen formuesskade ikke har vært ansett å utelukke et direktekrav i alle situasjoner, tilsier dette at det samme må gjelde enda mer ved ansvarsforsikring, hvor regressen beror på et konkret skjønn. 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.
- (34) Ved den konkrete vurderingen viser jeg til at det i Rt. 1995 side 1350 er klart forutsatt at kjøperen kan ha et direktekrav mot takstmannen. Uten eierskifteforsikringen kunne dermed kjøperen ha fremmet kravet direkte mot takstmannen og hans forsikringsselskap, jf. forsikringsavtaleloven § 7-6. Dette gjelder også når det er tegnet eierskifteforsikring, men av praktiske grunner velger nok kjøperne nærmest unntaksfritt å fremme kravet mot selgerens forsikringsselskap. Men selv om kjøperens valg er relativt påregnelig, kan det likevel – sett fra takstmannens synsvinkel – fremtre som en noe tilfeldig fordel om kjøperens valg er avgjørende for den endelige ansvarsfordelingen.
- (35) Etter min mening taler videre et prevensjonshensyn for at ACE bør kunne fremme et direktekrav mot takstmannen og herunder hans forsikringsselskap: Dersom kravet er avskåret, vil det i realiteten innebære at takstmenn er ansvarsfri for uaktsom opptreden ved utarbeidelse av uriktige takster. Og selv om takstmenn uavhengig av et eventuelt erstatningsansvar har en egeninteresse i å unngå uriktige takster, vil likevel et eventuelt erstatningsansvar kunne bidra til å skjerpe aktsomhetsnivået.
- (36) 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”.

- (37) 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 meklere, 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.
- (38) Jeg er etter dette kommet til at ACE kan fremme et direktekrav mot takstøkonom Nilsen og forsikringsselskapet If. Det er dermed ikke nødvendig å ta stilling til om ACE også kunne ha krevet regress for sin utbetaling.
- (39) Anken har ført fram. Jeg er kommet til at If ikke bør pålegges å erstatte ACE saksomkostnader for noen instans, idet saken etter min mening har vært så tvilsom at tvisteloven § 20-2 tredje ledd bokstav a bør anvendes.
- (40) Jeg stemmer for denne

## D O M :

1. If Skadeforsikring NUF og Ernst Jørg Nilsen betaler én for begge og begge for én til ACE European Group Limited 100 000,- – etthundretusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 21. oktober 2004 og til betaling skjer.
  2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.
- (41) Dommer **Endresen:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (42) Dommer **Stabel:** Likeså.
- (43) Dommer **Coward:** Likeså.
- (44) Dommer **Gjølstad:** Likeså.

(45) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. If Skadeforsikring NUF og Ernst Jørg Nilsen betaler én for begge og begge for én til ACE European Group Limited 100 000,- – etthundretusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 21. oktober 2004 og til betaling skjer.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekreftes: