

## Fakta: Eigarskifteforsikringar (Nynorsk)

### Skal du selje bustaden din?

- Dei fleste har høyrte om lov om avhending av fast eigedom, og om dei mangelskrav som kan komme etter eit sal. Ein «mangel» er ikkje det same som ein feil eller mangel slik ordet blir brukt i daglegtalet. Poenget er om eigedommen er i den stand som blei avtalt eller ikkje.
- Det kan først vere snakk om ein mangel dersom det ligg føre eit negativt avvik frå det som er avtalt, og mangelen må vere til stades på salstidspunktet. Det som er avtalt er det som er sagt og skrive, og det som følgjer av kor gammal bustaden er og kor godt han er halden vedlike. Ei rønne kan derfor vere mangelsfri.
- Ein god del mangelskrav kunne ein såleis ha unngått dersom seljaren hadde gitt alle viktige opplysningar om bustaden før salet, og eventuelt teke uttrykkeleg atterhald om bestemte forhold før salet, eller selt bustaden «som han er». Men, når bustaden blir seld «som han er» kjem kjøparen i ei dårlegare stilling enn det som er lovens normalordning .

**Trass i dette kan det vere forhold ved bustaden som seljaren ikkje kjenner til, og som han naturleg nok ikkje kan gardere seg mot, dei såkalla skjulte feil og manglar. Det er særleg med tanke på vesentlege skjulte feil og manglar at seljaren kan trenge ei eigarskifteforsikring.**

Ei eigarskifteforsikring er ei forsikring for seljaren, og ho dekkjer meir eller mindre av det ansvar seljaren har overfor kjøparen etter avhendingsloven. Det er altså ikkje eigedommen som er forsikra, og eigarskifteforsikringa er inga tingsforsikring.

Det er heller ikkje ei forsikring for kjøparen, men kjøparen har rett til å fremje sitt krav direkte til selskapet i den grad seljaren sitt ansvar er forsikra. Dei rettar kjøparen har vis a vis forsikringa følgjer av forsikringsavtaleloven og av forsikringsavtalen mellom seljaren og forsikringsselskapet. Kjøparen har ikkje fleire rettar overfor selskapet enn det han har overfor seljaren.

Ei må skilje mellom kjøparens/seljarens krav vis a vis forsikringa, og det ansvar seljaren har overfor kjøparen etter avhendingsloven. At seljaren har ei eigarskifteforsikring endrar ikkje dei rettar kjøparen har overfor seljaren etter avhendingsloven. Seljaren er alltid ansvarleg overfor kjøparen etter avhendingsloven, men det følgjer av forsikringsavtalen at seljaren ikkje må forhandle direkte med kjøparen sjøl dersom han ønskjer å nytte forsikringa. Kjøparen må derfor som regel halde seg til selskapet først. Kjøparen får likevel den fordel at han kan fremje kravet sitt overfor to partar.

### Kva dekkjer eigarskifteforsikringa?

Forsikringsselskapa tilbyr eigarskifteforsikringar på ulike vilkår. Nokre forsikringar dekkjer så og seie alt mangelsansvar som seljaren kan komme i etter avhendingsloven. Andre har større eller mindre unntak, og dekkjer såleis ikkje alt det ansvar som seljaren kan komme i. Seljaren må vere budd på å dekkje, av eiga lomme, alle dei krav som kjøparen måtte ha som

følgje av kjøpsavtalen og avhendingsloven som *ikkje er dekt av forsikringa*. Seljaren må også vere budd på at dersom han gir uriktige opplysningar til selskapet ved teikninga av forsikringa, eller dersom han bryt tryggingforskriftene, kan utbetalinga frå selskapet bli forkorta eller han kan bli møtt med eit regresskrav frå selskapet. Ei tryggingforskrift er eit påbod frå selskapet til den sikra om å oppføre seg på ein bestemt måte. Dersom den sikra kan lastast for at han har brote forskrifta og det er årsakssamanheng mellom brotet på tryggingforskrifta og mangelskravet frå kjøparen, har selskapet utvida høve til å avkorte forsikringa, eller eventuelt å krevje regress(tilbakebetaling) frå den sikra/seljaren dersom selskapet utbetaler forsikringsbeløpet fullt ut til kjøparen.

### **Avgrensingar og unntak frå dekninga i eigarskifteforsikringane:**

#### **At heving av kjøpet ikkje blir dekt, betyr følgjande:**

Kjøparen kan krevje heving overfor seljaren ved vesentleg kontraktsbrot. Heving inneber at partane skal føre tilbake det motparten har ytt. Kjøparen skal altså ha tilbake kjøpesummen, og eventuelt erstatning for dei investeringar han har gjort på eigedommen, mens seljaren skal ha tilbake eigedommen. At heving ikkje blir dekt, betyr at forsikringa ikkje vil dekkje alle tilfelle der seljaren ikkje kan betale tilbake kjøpesummen.

#### **Dersom ikkje-fysiske manglar ikkje blir dekte:**

Dersom forsikringa *berre dekkjer fysiske manglar* betyr det at seljaren ikkje har forsikringsdekning for krav som skuldast ikkje-fysiske manglar som t.d. vanheimel, dvs. at eigaren ikkje er eigar av heimel eller delar av eigedommen, sjenerande forhold på naboeigedommen, vond lukt, etc.

#### **Dersom rådveldemanglar ikkje blir dekte:**

Dette inneber at manglar som følgjer av at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysningar om t.d. bruksavgrensingar som følgjer av bygnings-, fredings-, veg- og jord/skoglovgivinga eller om plikta til å betale eigedomsskatt, renovasjonsavgift, vass- og kloakkavgift etc., ikkje vil bli dekt av forsikringa.

#### **Dersom arealsvikt ikkje blir dekt:**

Dersom forsikringa ikkje dekkjer *arealsvikt*, vil krav frå kjøparen på grunn av at det er blitt gitt feil opplysningar om utandørs- eller innandørs areal i saksdokumenta, ikkje bli dekt av forsikringa.

#### **Forsikringa gjeld vanlegvis ikkje dersom:**

- salet skjer mellom sambuarar, ektefeller eller slekt i opp- eller nedgåande linje.
- salet skjer i tilknytting til seljarens næringsverksemd.

#### **Andre viktige forhold ved forsikringane:**

Fleire forsikringar har vilkår som knytter seg til korleis eigedommen blir seld. Nokre selskap seier at det er ein føresetnad for forsikringsdekninga at eigedommen blir seld "som han er". Konsekvensen av at han blir seld "som han er" må då i utgangspunktet vere at forsikringa ikkje gjeld.

Andre forsikringar stiller ikkje krav til at eigedommen må seljast «som han er» for at forsikringa skal gjelde, men seier istaden at dei ikkje dekkjer krav frå kjøparen som går ut over det kjøparen ville hatt krav på dersom eigedommen faktisk var blitt seld «som han er».

Med andre ord må seljaren vere budd på at han sjøl må dekkje alle krav som ikkje skuldast vesentlege skjulte feil og manglar, eller som ikkje skuldast manglande eller uriktige opplysningar som har verka inn på kjøpet.

Det er også viktig å vere klar over at forsikringane i utgangspunktet ikkje dekkjer krav for manglar som blir oppdaga i perioden mellom aksept av bodet og overtaking. Dersom kjøparen får låne nøklar før overtakingstidspunktet og oppdagar ein mangel, kan det vere at forsikringa ikkje dekkjer kravet, slik at det må rettast mot seljaren. Når mangelen blir oppdaga før overtakingstidspunktet, vil kjøparen overfor seljaren kunne ha rett til å halde tilbake ein del av kjøpesummen som tilsvarer mangelens verdi.

Eigarskifteforsikringane blir selde via eigedomsmeklarar, og kvar meklar tilbyr berre ein type forsikring. Det kan derfor vere lurt å samanlikne forsikringsvilkår før ein vel meklar.

Forsikringsselskapet/meklararen pliktar å opplyse om vesentlege avgrensingar i vilkåra på teikningstidspunktet.

### **Eigenerklæringsskjemaet, eit tveeggja sverd for seljaren:**

Alle selskapa krev at seljaren fyller ut eit eigenerklæringsskjema før salet.

Eigenerklæringsskjemaet skal leggjast ved dei andre salsdokumenta. På den eine sida er det positivt at seljaren får ei slik sjekklister som kan hjelpe han til å komme på opplysningar om eigedommen, på den andre sida er det slik at positivt feilaktige opplysningar om eigedommen lett vil føre til at noko blir rekna for å vere ein mangel etter avhendingsloven.

Spørsmåla i desse skjema er ofte utforma slik at ein risikerer å svare på meir enn ein veit, og det er dårleg plass til å gi fullstendige opplysningar om eit forhold. Ver derfor kritisk når du svarer på spørsmåla, og bruk eventuelt eit tilleggsark for å gi utfyllande kommentarar. Sei ikkje meir enn du veit.

Forsikringsselskapa har som regel også med eit vilkår som medfører at dei kan krevje regress dersom seljaren har gitt manglande eller uriktige opplysningar om eigedommen til kjøparen. Selskapet vil i slike tilfelle ofte utbetale mangelskravet til kjøparen, men kan deretter prøve å krevje heile eller delar av beløpet refundert frå seljaren.

### **Seljaren må derfor vere merksam på følgjande:**

- At alle opplysningane har gir i eigenerklæringsskjemaet er riktige. Dersom ein ikkje har tilstrekkeleg oversikt over kva det blir spurt om, er det best å gi klart uttrykk for det.
- Dersom seljaren ønskjer å nytte forsikringa si, må han ikkje forhandle med kjøparen om mangelskravet sjøl, eller erkjenne ansvar for mangelen overfor kjøparen.

- Når seljaren mottok reklamasjon frå kjøparen, må han oversende reklamasjonen til selskapet med det same. Seljaren misser retten til å nytte forsikringa dersom saka ikkje er meld til selskapet innan eitt år etter at han mottok reklamasjonane frå kjøparen.

### **Kjøparen må passe på:**

- å reklamere (helst skriftleg) til seljaren *innan rimeleg tid* etter at han oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen, og seinast innan det er gått 5 år etter overtakingstidspunktet. I reklamasjonen må det stå kva han meiner er eit avvik frå det avtalte, og at han ønskjer å gjere avtalebrotet gjeldande. Det er ikkje nødvendig å seie om ein ønskjer prisavslag, heving og/eller erstatning på dette tidspunktet. Det er heller ikkje nødvendig å oppgi eksakt kor stort kravet vil bli. Det kan ein komme tilbake til når omfanget av mangelen er blitt nærmare utgreidd, t.d. av ein taksmann. Dette blir kalla ein nøytral reklamasjon.
- For å vere på den sikre sida bør kjøparen sende ein skriftleg reklamasjon både til seljaren og til forsikringsselskapet.
- Når kjøparen har sendt den nøytrale reklamasjonen, vil det vere nødvendig å få kartlagt omfanget av skaden/mangelen, og kva det vil koste å rette/utbetre den. Forsikringsselskapa har noko ulik praksis når det gjeld kven som skal bestille taksmann osv. Nokre selskap ønskjer å sende ein eigen taksmann for å vurdere den påståtte mangelen/skaden. Andre ønskjer at kjøparen bestiller ein taksmann sjøl. Dette bør klargjerast med selskapet på førehand. Så snart ein har fått ei vurdering av skaden/mangelen, må ein framsetje eit endeleg krav mot seljar/selskapet. Viser det seg at det er snakk om ein mangel som gir kjøparen eit krav mot selskapet/seljaren, så har kjøparen rett til å krevje dekt også eventuelle utgifter til taksmann.
- Dersom kjøparen ønskjer å heve kjøpet, er krava til reklamasjon strengare. Ein må snarast råd gi beskjed om at ein ønskjer å heve kjøpet.
- I tillegg til reklamasjonsreglane i avhendingsloven vil det vere foreldingsfristar som følgjer av foreldingsloven. Kjøparen må derfor sørge for at kravet hans ikkje blir forelda. Foreldingsfristen er på 3 år, og blir rekna frå overtakingsdatoen. Dersom det gjeld ein skjult mangel, vil forelding likevel inntreffe før det har gått 1 år frå den dagen han oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Foreldinga kan avbrytast t.d. ved at forsikringsselskapet eller seljaren erkjenner ansvaret, ved at saka blir klagt inn for Forsikringsklagekontoret eller ved at ho blir bringa inn for retten.

### **Anna:**

Forsikringsavtaleloven er ufråvikeleg til fordel for den sikra, dvs. seljaren. Eigarskifteforsikringane er til dels svært vanskelege juridisk sett.

For det første er spørsmålet om kva som er ein mangel ofte komplisert, men også den forsikringsjuridiske sida byr på mange uavklarte problem. Det kan derfor vere lurt å be om juridisk hjelp dersom det gjeld eit større økonomisk krav.

Det kan også vere grunn til å sjå på meklaren si rolle dersom seljaren får problem med forsikringsdekninga i ettertid. Meklaren sel forsikringa for forsikringsselskapet, men skal også hjelpe seljaren med salet av bustaden hans.

### **Klager:**

- Dersom kjøparen eller seljaren er misnøgde med selskapets handtering av saka, kan dei klage saka inn for Forsikringsklagekontoret.
- Alternativt kan ein nytte advokat. Dei aller fleste har ei rettshjelpsdekning på innbu- eller villaforsikringa si. Undersøk med selskapet ditt om utgifter til advokathjelp vil bli dekt ved tvist som gjeld sal av bustad/eigedom.
- Det er også råd å skrive ei forliksklage til forliksrådet i den kommunen du bur i.