

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-223

4.4.2018

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Femårsfrist for gjenoppføring, krav på tilleggsfrist?

Den 20.12.12 ble sikredes bygning totalskadet i brann. Bygningen var fullverdiforsikret i Tryg Forsikring. I forbindelse med gjenoppbyggingen av bygningen mottok sikrede avslag på søknad om dispensasjon fra krav til planregulering av området eiendommen lå i. Da utarbeidelse av reguleringsplan ville ta opptil flere år, slik at bygget ikke ville kunne gjenoppføres innen femårsfristen, søkte sikrede om fristforlengelse utover den vilkårsbestemte femårsfristen. Selskapet avsto sikredes anmodning. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på tilleggsfrist.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 5.370.000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav på fristforlengelse for gjenoppbygging etter brann.

Sikrede har forsikringsavtale med bl.a. følgende vilkår:

7.1.1. Bygning som repareres/gjenoppføres innen landets grenser, til samme formål, innen 5 år av forsikringstaker, eier, ektefelle/samboer eller livsarving. Kjøp av annen bygning regnes ikke som gjenoppføring.

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme, eller i det vesentlige samme stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

...

Sikredes kombinerte bolig- og næringseiendom ble totalskadet som følge av en brann 20.12.12. Bygningen var på skadetidspunktet fullverdiforsikret hos selskapet.

Det ble avholdt brannskadeskjønn som ble ferdigstilt 18.4.13. Skjønnen fastsatte erstatning ved reparasjon/gjenoppføring av bygningen til kr 15.370.000. Posten "erstatning uten reparasjon" ble satt til kr 10.000.000.

Ved brev av 8.5.13 foretok selskapet oppgjør av skaden i samsvar med posten "erstatning uten reparasjon". Det ble samtidig gjort oppmerksom på at det i takt med reparasjon/gjenoppføring av bygningen kunne trekkes på differansen i forhold til summen for erstatning ved gjenoppføring av bygningen, dvs. kr 5.370.000. Femårsfristen for gjenoppføring i vilkårene utløp 20.12.17.

Sikrede og kommunen avholdt en forhåndskonferanse 13.6.13 om riving/sikring av branntomten. Kommunen informerte i møtet om at både kommuneplanen og reguleringsplanen krevde detaljplan før utbygging/gjenoppføring av eiendommen kunne finne sted.

Ny forhåndskonferanse ble avholdt 19.6.14. På møtet ble det informert om kravet til planregulering av feltet "K5" som eiendommen lå i. Partene avtalte å gjennomføre en tredje forhåndskonferanse så snart nytt materiale forelå.

Sikrede sendte deretter en anmodning til kommunen om en forhåndsuttalelse om man kunne forvente å få dispensasjon fra plankravet i forkant av neste forhåndskonferanse 27.11.14. Sikrede anfører at anmodningen var ment å være en søknad om dispensasjon fra plankravet.

Ifølge referatet fra forhåndskonferansen 27.11.14 var kommunens tilbakemelding at dispensasjon ikke kunne gis administrativt, men måtte gjøres til gjenstand for politisk behandling i bygningsrådet.

Sikrede sendte 16.6.15 byggesøknad til kommunen etterfulgt av dispensasjonssøknad. I søknaden var det prosjektert en større utbygging av den aktuelle eiendommen og naboeiendommen, og ikke en ren gjenoppbygging av den brannskadde bygningen.

Sikrede mottok 7.7.15 en foreløpig tilbakemelding på søknaden fra kommunen i form av et såkalt mangelsbrev der det påpekes forhold i søknaden som må komplementeres før realitetsbehandling.

I en uttalelse fra Fylkesmannen datert 11.8.15 fremkommer det at Fylkesmannen pga. flere uavklarte forhold knyttet til saken fraråder dispensasjon for prosjektet.

Kommunen varslet deretter 24.8.15 sikrede v/arkitekt om at det ikke var påregnelig at man ville få søknaden om dispensasjon fra plankravet godkjent.

Sikrede utarbeidet deretter ny byggesøknad hvor prosjektet var skalert ned til et bygg tilsvarende bygningen som brant. Søknaden er datert 17.3.16. Det er uenighet mellom partene om når den faktisk ble sendt til kommunen. Fra selskapets side hevdes det at søknaden først ble sendt 15.9.16. Kommunens brev med bekreftelse på mottatt søknad er datert 15.9.16.

I e-post av 11.10.16 varsler kommunen på nytt at det ikke var påregnelig at administrasjonen ville gi positiv innstilling på dispensasjon fra plankravet.

Sikrede fikk avslag på søknad om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av detaljplan/bebyggelsesplan 20.12.16. Avslaget ble begrunnet med at en nylig vedtatt planstrategi fra kommunen la opp til at den aktuelle eiendom ville inngå i en områdeplan for R. sentrum. Kommunen fremholdt videre at tiltaket ble ansett å være til hinder for fremtidig utvikling av området og at dette måtte ses på i en reguleringsplan. Utarbeidelsen av en slik plan/reguleringsarbeidet var beregnet å ta opptil flere år. Gjenoppføring av sikredes bygg ville derfor ikke kunne skje innen den vilkårsbestemte femårsfristen. På denne bakgrunn søkte sikrede 5.1.17 om utsettelse av femårsfristen fra selskapet. Etter anmodning fra selskapet begrunnet sikrede søknaden nærmere i brev av 21.2.17.

Selskapet avsto anmodningen om fristutsettelse ved brev av 29.3.17. Fra selskapets side ble det lagt til grunn at sikrede ikke hadde krav på fristutsettelse med 1-1 ½ år fra 20.12.17, slik sikrede hadde bedt om.

Sikrede sendte prosessvarsel til selskapet ihht. tvl. § 5-2 ved brev av 10.7.17. Selskapet fastholdt sitt standpunkt i saken ved brev av 8.8.17.

Sikrede påklaget så selskapets standpunkt til Finansklagenemnda 23.8.17.

Sikrede anfører at han har rett til en rimelig fristforlengelse for gjenoppbyggingen i den foreliggende saken. Den forsinkelsen som er oppstått skyldes lokale myndigheters langtrukne saksbehandling.

Sikrede anfører at planleggingsarbeidet ble påbegynt før 2014 ved at det tidligere var innsendt søknad om rivingstillatelse som var godkjent.

Sikrede anfører videre at kommunen ga sikrede signaler om at søknad om dispensasjon var et fullgodt alternativ og en farbar vei frem til gjenoppføring av bygget. På dette grunnlag valgte sikrede å søke om dispensasjon fra plankravet. Da avslaget kom, var det for sent å utarbeide reguleringsplan. Avslaget ble begrunnet med en påtenkt områdeplan, som sikrede ikke hadde mulighet til å påvirke. Sikrede anfører også at man jevnlig har purret på kommunen gjennom hele prosessen.

Sikrede anfører at han vil lide tap på differansen mellom erstatning for byggets omsetningsverdi på kr 10.000.000 og den stipulerte gjenoppbyggingserstatningen på kr 15.370.000 om fristforlengelse ikke innvilges.

Selskapet avviser krav om fristforlengelse og anfører at det ikke er sannsynliggjort at overskridelse av femårsfristen skyldes en langtrukken saksbehandling fra myndighetenes side. Selskapet anfører at forsinkelsen utelukkende synes å skyldes forhold på sikredes side. Sikrede er en profesjonell aktør i næringsmarkedet og kan ikke sies å ha utvist et rimelig oppbud av pågangsmot.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på forlengelse av fristen for gjenoppføring.

Erstatning etter gjenoppføringsalternativet forutsetter at gjenoppføring skjer "innen 5 år". Ifølge ordlyden er fristen absolutt. Utgangspunktet er derfor at dersom gjenoppføring ikke skjer innen denne fristen, mister sikrede retten til erstatning etter dette alternativet. I FSN 3700 hevder nemnda at selskapet ikke har noen plikt til å forlenge femårsfristen. Ifølge Arntzen: *Forsikringsrett*, 1993, s. 200 er imidlertid praksis i bransjen at det gis forlengelse bl.a. dersom forsinkelsen skyldes sendrektighet fra kommunens side. En forutsetning for slik forlengelse er likevel at sikrede "har lagt for dagen et rimelig oppbud av pågangsmot", jfr. også Gulating lagmannsretts dom av 30.4.91. Et slikt utgangspunkt synes å gi en rimelig fordeling av risikoen for forsinkelser og er lagt til grunn i FSN 6795 og FSN 6796 og senest i Frostating lagmannsrett - LF-2016-145889 (avsnitt 71-73).

Sikrede krever utsettelse på 1-1 ½ år fra 20.12.17. Brannen fant sted 20.12.12. Sikrede fremsatte byggesøknad/dispensasjonssøknad 16.6.15/19.6.15, dvs. 2 ½ år etter brannen. Denne søknaden gjaldt et langt større prosjekt enn det huset som brant. Kommunen ga allerede under forhåndskonferansen 27.11.14 signal om at dispensasjon fra Plankravet ikke kunne forventes. Brevet om søknad om oppføring av bygg tilsvarende det som brant er først bekreftet mottatt av kommunen 15.9.16, altså nesten fire år etter brannen. Det er ikke gitt noen begrunnelse for at sikrede ikke søkte om slik byggetillatelse langt tidligere parallelt med utviklingen av et større prosjekt for å sikre at tidsfristen i vilkårene ble overholdt, eller i det minste gikk inn i en dialog med selskapet på et langt tidligere tidspunkt. Nemnda kan ikke se at sikrede har dokumentert at man har "lagt for dagen et rimelig oppbud av pågangsmot" i forbindelse med prosessen knyttet til gjenoppføring av bygningen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Andreas Pihlstrøm (næringsrepresentant) og Lars Erik Lundgaard (næringsrepresentant).