

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-702

9.10.2018

Gjensidige Forsikring ASA

Næringsliv

Brann – totalskade – avtalt fullverdiforsikring på bygning?

Sikrede, et boligutviklingsselskap, leide ut en bygning. I henhold til leieavtalen skulle leietaker besørge forsikring på bygningen. Etter at bygningen ble totalskadet i brann oppstod det uenighet om hva slags forsikringsdekning som var avtalt for bygget. Nemnda kom til at det ikke var avtalt fullverdiforsikring for bygget.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for totalskade på bygning og spørsmålet om det var avtalt fullverdiforsikring.

Sikrede, et boligutviklingsselskap, kjøpte eiendommen G.veien 76 med den aktuelle bygningen høsten 2014 og tegnet fullverdiforsikring for bygningen hos If Skadeforsikring med ikrafttredelsesdato 29.8.14.

Sikrede planla utvikling av eiendommen med riving av den aktuelle bygningen. Bygningen og en annen eiendom ble i mellomperioden leid ut til leietaker A ved leieavtale av 3.10.14.

Sikrede og A avtalte i sin leiekontrakt at A skulle sørge for forsikring på bygningen. Leieavtalen ble senere revidert 20.1.16 med samme forpliktelse for A til å ordne forsikring.

Sikredes forsikring i If ble avsluttet 12.10.14.

A kontaktet selskapet 9.10.14 for å tegne forsikring på de to eiendommene han leide fra sikrede.

Selskapet besiktiget bygningen i G.veien 76 og sendte beskjed til A i e-post datert 10.10.14 om at det kunne tegne forsikring for riving og rydding etter brann samt husleietap. Selskapet har forklart at det ikke ønsket å tegne fullverdiforsikring på bygget da dette ble ansett for å være i dårlig forfatning.

A. aksepterte ved mail samme dag denne typen forsikring.

Selskapets ordinære førsterisikoforsikring omfatter ikke husleietap. For å inkludere husleietap i denne forsikringen la selskapet inn en avtale med "fullverdi" 5m2 i sitt polisesystem, og utarbeidet forsikringstilbud basert på dette.

Forsikringstilbudet ble på anmodning fra A utstedt til firmaet R. A opplyste samtidig om at sikrede var eier av bygningen.

Tilbudet ble aldri sendt verken A eller hjemmelshaver, og forsikringen ble derfor ikke satt i kraft. Selskapet har forklart at dette ikke ble oppdaget fordi A trodde alle forsikringspapirer gikk til sikrede, mens sikrede trodde disse var sendt til A.

Den manglende forsikringsdekningen ble først oppdaget da sikrede meldte inn skade etter brannen 25.5.16. Selskapet satte da forsikringen i kraft med tilbakevirkende startdato 14.10.14.

Sikrede mottok bekreftelse på at skaden ble registrert hos selskapet 24.6.16. Selskapet la til grunn at bygget var forsikret for riv og rydd, samt husleietap, fra 14.10.14.

I e-post av 29.6.16 bekreftet selskapet at forsikringen dekket de ovennevnte poster. Selskapet har dekket rivekostnader og ti måneders husleietap med kr 221 275. Selskapet avslo imidlertid å dekke ytterligere skade under henvisning til at det ikke forelå fullverdiforsikring på bygget.

På bakgrunn av sekretariatets vurdering har selskapet senere akseptert å dekke bygningskasko på bygget pro rata, som om det forelå en underforsikring på skadetidspunktet.

Sikrede krever dekning på grunnlag av fullverdiforsikring for hele bygget og anfører at det må legges til grunn at dette var avtalt. Det fremkommer av forsikringspolisen at forsikringsobjektet er dekket med " – heldekning". Dette må innebære at sikrede har krav på full erstatning for den brannskadde bygningen. Sikrede hadde fullverdiforsikring i tidligere selskap, og det var en forutsetning at denne fullverdiforsikringen også ble videreført hos selskapet.

Dersom assuranseforretningen som representerte selskapet har gått utenfor sitt mandat, er dette et forhold som sikrede ikke kan holdes ansvarlige for.

Det kan ikke ha betydning for vurderingen av forholdet til sikrede at A har tegnet forsikring for leietap og rivekostnader, og at selskapet har dekket rivekostnader og ti måneders husleietap. At selskapet har dekket ansvar etter polise/dekning med oppgjør til A kan ikke frita selskapet for ansvaret ovenfor sikrede.

Sikrede avviser at han hadde grunn til å reagere på at det ikke var avtalt heldekning for bygningen. Premien som selskapet beregnet i ettertid, var ifølge sikrede høyere enn premien på den forsikring man tidligere hadde avtalt hos If, og hvor fullverdiforsikring inngikk.

Dersom selskapet har forledet sikrede og solgt inn en polise med vesentlig underdekning, må dette etter sikredes oppfatning anses som svik fra forsikringsselskapets side.

Selskapet avviser ansvar utover det som allerede er betalt og anfører at det på skadetidspunktet ikke forelå noen avtalt dekning for det aktuelle bygget som inkluderte fullverdidekning. Selskapet kunne i utgangspunktet avvise ansvar pga. manglende forsikring, men har i hvert fall ikke plikt til å dekke gjenoppbygging av den nedbrente bygningen.

Selskapet avviser at det var noen dialog om overtakelse av fullverdiforsikring for bygningen fra If.

Selskapet anfører at den dekningen som ble produsert i kladd og ikke som tilbud 14.10.14, var i full forståelse med A. Bygningen skulle rives etter endt leieperiode, og det var derfor kun behov for å tegne forsikring for riv/rydd og husleietap.

Det faktum at selskapet valgte å dekke den delen av skaden som var ment å skulle forsikres av A på vegne av sikrede, innebærer etter selskapets syn ikke at sikrede har krav på videre erstatning.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for gjenoppføring av bygningen på fullverdivilkår.

Nemnda forstår saken slik at selskapet har akseptert å dekke skaden i forhold til A iht. tilbudet av 14.10.14, selv om denne forsikringen aldri ble satt i kraft. Selskapet har også akseptert å dekke fullverdi for 5 kvm. på bakgrunn av teksten i forsikringsbeviset for denne avtalen. Nemnda peker på at dette er mer enn det som A og selskapet ifølge de fremlagte opplysninger var enige om.

Avtalen ble inngått av A. Ut fra den fremlagte dokumentasjonen ville selskapet ikke akseptere fullverdiforsikring for en bygning som står foran riving, og dette ble akseptert av A. Det må derfor legges til grunn at A og selskapet ble enige om forsikring for rive og ryddekostnader samt husleietap. Nemnda vil her peke på at forsikring med fullverdi vilkår for et bygg som står foran riving vil gi sikrede en betydelig gevinst.

Ifølge leieavtalen mellom sikrede og A skulle A "ordne med forsikring", men det står ingenting om hva slags forsikring som skulle tegnes. Det er ikke fremlagt noen avtale som tilsier at A hadde plikt til å tegne fullverdiforsikring, og uansett kan en slik avtale ikke være bindende for selskapet. Om A hadde plikt til å tegne fullverdiforsikring men har forsømt dette, vil dette være sikredes risiko.

Sikrede har for øvrig selv et ansvar for å lese igjennom forsikringsbeviset og evt. reklamere hvis dette ikke stemte med forsikringsbehovet, jf. FKN-2010-357. I dette tilfellet fikk han ikke noe forsikringsbevis og burde ha reagert på det. Nemnda kan heller ikke se at formuleringen "Heldekning" i det forsikringstilbudet som aldri ble sendt sier noe om forsikringen er tegnet på fullverdivilkår eller ikke. Det eneste som kan leses ut av dette beviset om fullverdi er at fullverdi gjelder "Bruttoareal 5 kvm – fullverdigrunnlag 91 753". Dette har selskapet allerede betalt.

Sikrede viser til at han hadde fullverdi forsikring hos tidligere og selskap, og at meningen var at denne skulle videreføres etter flytting. Nemnda kan ikke se at dette er dokumentert.

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), Peter Bjurvill (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud (selskapsrepresentant), Andreas Pihlstrøm (næringsrepresentant) og Lars Erik Lundgaard (næringsrepresentant).