

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-044

21.1.2019

SpareBank 1 Skadeforsikring AS

BA - Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjøret etter brann i nabobygg – vesentlig samme stand – etablering av yttervegg og drenering

Sikrede eide et næringsbygg bestående av en garasje med kjeller. Bygget hang sammen med en privat bolig på den ene siden og et større næringsbygg på den andre siden. Boligen var forsikret i et annet forsikringsselskap. Etter en brann i boligen ble næringsbygget påført skader. Skadene ble kjent dekningsmessig av de to forsikringsselskapene, og selskapene avtalte at kostnadene til veggen mellom de to byggene skulle fordeles 50/50. Etter hvert ble det derimot bestemt at naboboligen skulle flyttes og bygges opp igjen et annet sted. Det oppsto derfor en tvist mellom sikrede og selskapet om hvem som skulle bære kostnadene for å gjøre veggen om til en yttervegg, samt å etablere drenering på den siden av bygget. Sikrede anførte at en tilbakeføring til vesentlig samme stand som før skaden måtte vurderes ut fra en funksjonsmessig tilnærming, slik at sikrede hadde krav på å få erstattet et bygg med tilstrekkelig yttervegg og drenering. Selskapet anførte derimot etablering av yttervegg og ytterligere drenering ikke var omfattet av en tilbakeføring. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 261 472

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for brannskade og spørsmål om selskapets oppgjør er korrekt.

Sikrede har forsikring med følgende dekningsfelt:

3. Forsikringen omfatter

3.1. Bygning

- Bygning med fastmontert utstyr og innvendige rørledninger, som framgår av forsikringsbeviset.
- Til bygning medregnes grunnmur og fundamentet samt innvendige rørføringer, ledninger og fast montert utstyr som er nødvendig for bygningens formål, og som ikke er spesielt montert for eller er et ledd i produksjons- eller næringsvirksomhet.

3.2. I tillegg til bygning omfattes

- Utvendige ledninger med tilknyttet utstyr.

(...)

3.2.1. Forsikringen omfatter ikke

(...)

- Overvannsledning, drensledning med avløp, sjøvarmeledning, infiltrasjons-/spredeledning, spredegrøft, brønn eller borehull.

...

4. Hvilke skader som erstattes

Selskapet erstatter de tilfeldige og plutselige skader som er nevnt nedenfor, herunder tap og utgifter som følge av slike skader. Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer dekkes ikke.

4.1. Brann

- Brann, dvs ild som er kommet løs.

Forsikringen har følgende regler om erstatningsoppgjøret:

5. Erstatningsberegning

5.1. Oppgjørsmåter

Selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved

- kontantoppgjør.
- reparasjon.
- gjenoppføring/gjenanskaffelse.
- skjønn.

5.1.1. Oppgjør rutiner

(...)

- Erstatningen ved kontantoppgjør kan ikke overstige det selskapet hadde måttet betale for reparasjon eller gjenoppføring/gjenanskaffelse.

(...)

5.2. Forsikringssummer

5.2.1. Fullverdi - bygning

- Fullverdiforsikret bygning er forsikret for hva det på skadedagen ville ha kostet å gjenoppføre tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende, bygning på skadestedet – gjenoppføringsprisen.

(...)

5.3. Hvordan erstatningen blir beregnet for bygning

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff.

Sikrede har et næringsbygg bestående av en garasje med kjeller som henger sammen med en bolig på den ene siden og et større næringsbygg på den andre siden. Den 5.6.16 oppsto det en brann i boligen, og sikredes næringsbygg fikk brannskader.

Boligen eies privat av et styremedlem i firmaet og er forsikret i et annet forsikringsselskap, Gjensidige. Det større næringsbygget ble ikke skadet.

Både selskapet og Gjensidige ble involvert, og det ble gjennomført en rekke befaringer. Gjensidige aksepterte ansvar for skadene på boligen og selskapet aksepterte ansvar for skadene på sikredes næringsbygg. Selskapene avtalte opprinnelig å dele ansvaret for kostnadene til veggen mellom de to bygningene 50/50. Senere ble det imidlertid bestemt at boligen skulle rives og bygges opp igjen et annet sted på eiendommen. Kommunen skal ha anbefalt at bygget ble flyttet, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at dette var et påbud fra kommunen.

Det oppsto tvist mellom sikrede og selskapet om hvem som skulle dekke kostnadene til å gjøre veggen som tidligere var mellom garasjen og boligen om til en yttervegg, samt å etablere ytterligere drenering. Underveis engasjerte sikrede selv håndverkere for å etablere yttervegg. Det skal ikke ha blitt gjort noe med dreneringen, og det oppsto problemer med fukt i kjelleren.

Selskapet innhentet flere forklaringer fra takstmannen, og i e-post 6.11.17 skrev takstmannen følgende:

Bygget var trolig oppført som en enhet av daværende eier i 1995 og senere seksjonert opp i en forretningsdel med garasje med lager 1 etg med kjeller og en del med 2 leiligheter. Det var brannskade i vår del primært i takkonstruksjon i forretningsdel. (garasje med lager i kjeller) Vi reparerte vår del. I seksjon leiligheter som tilhørte nabo som var forsikret i Gj valgte man å ta ned bygg pga totalskade i treverk. Seksjon tilhørte nabo og forsikret i Gj er ikke tilbakeført.

Problemstilling fukt/vann i kjellermur/kjellergulv:

Byggets beskaffenhet i grunnen medførte at kjeller ikke var helhetlig før brann heller, man så eldre fuktinnslag /kapilærsugmerker (fukt som er blitt trekt oppover i murverk som i en sukkerbit) i kjellermur etter brannen. (skyldes ikke slokkevann)

Grunnmur garasje hadde heller Platon grunnmursplast i grunnen mot vest. Min skisse under viser slik det var oppført med et lite problem primært i begge hjørner men størst fuktinnsig i hjørne nordvest.

18.6 2016 ble et bilde tatt av (B) som viser aktuelle fuktmerker mot norvest, men så tydelige eldre merker og ikke så vesentlig at det ble fritt vann på golv for da sto jo nabobygg over skjermet for det vesentlige av terrengvann og takvann var ikke ført rett ned ved skille mellom hus.

Det er jo helt naturlig at vanninnsig har blitt vesentlig større i kjeller nå som fritt vann på golv primært under og etter kraftig nedbør når ikke nabobygg blir tilbakeført og følgende problemstilling oppstår og som belyst i min skisse under.

For vår seksjon står igjen medfører et vesentlig økt vannmengde mot mur pga at takvann nå blir ført rett ned ved hjørner garasje, dette medfører blir flere tusen liter rett ned ved hjørne. (...) Det samme men terrengvann som ikke har noe klar avrenning med fall på terreng vekk fra mur. Dette vann fra terreng og takvann som er det mest vesentlige blir så ledes til ikke fungerende helhetlig dreneringssystem (et helhetlig dreneringssystem består av rett fall på terreng, takvann skal ledes bort fra hus i et eget system, riktig fyllmasse rundt mur og under såle, rett dreneringsrør i rett høyde og fall med duk over, Platon eller lignende på mur med overlapp med rett skjøter etc og avslutning bønn etter anvisninger)

Hadde forholdene i grunnen vært helhetlige hadde eier kun fått kostnad med etablere et system for takvann til det eksisterende system som man ser på bilder var på vestlige del av revet bygg.

Vegg over terreng:

Vår seksjon fikk da vestvegg som et "råbygg" med gipsvegg i takkonstruksjon og en ubehandlet betongvegg i huset bredde for naboseksjon er ikke tilbakeført. Dette er kostnad som er forbedring av eier. Vi har forsikret bygg slik som det var oppført. Bygget var formodentlig godkjent oppført og om så kommune i dag anbefaler å flytte hus lenger unna er da heller ikke relevant.

Sikrede engasjerte selv en takstmann som skrev følgende i rapport 30.11.17:

BESKRIVELSE AV SKADE OG UTBEDRING PÅ NÆRINGSBYGNINGEN

Saken gjelder skade på næringsbygningen etter brann på naboeiendommen

(...)

Skadene på næringsbygningen var som følger:

Pkt. 1. Ødelagt tak over lagerbygning m.m. er utbedret (bekostet av forsikringsselskapet).

Pkt. 2. Svikt i drenering rundt kjeller med vanninnsig til kjellergolv (ikke enighet med forsikringsselskapet).

Pkt. 3. Skade på delevegg mellom næringsbygningen og den inntil-bygde boligbygning som ble totalskadet i brannen. (ikke enighet med forsikringsselskapet).

Mine kommentarer til punktene 2 og 3.

Pkt. 2. Drenering

Jeg har avholdt takster over næringseiendommen to ganger, i 2011 og 2015, med befaringer begge ganger. Under punktet "Standard/vedlikehold" har jeg ikke notert noe om fuktproblemer i kjelleretasjen. Det betyr at det ikke ble registrert manglende eller mangelfull drenering rundt den aktuelle kjeller.

Erfaring tilsier at drenering kan bli ødelagt eller skadet ved branntilfelle, da brannrester kan bli ført med brannslukningsvannet ned i dreneringsrørene, for eksempel via taknedløpene. Dette vil kunne gi dårligere vannstrømning i drensrørene, i verste fall tette rørene helt.

Næringsbygningen ble oppført dels i 1958/dels i 1964, og den gang var det ikke uvanlig at taknedløpene ble ført til dreneringsrørene.

Med store brannvannsmengder, vil også de drenerende fyllmasser rundt og over drensrørene kunne tettes med brannrester under slukningsarbeidet. Den samlede drenering (drenseringsrør med omfyllingsmasser og masser mot utvendig kjellervegg, samt terrenghelling fra grunnmur) vil da få en dårligere funksjon. Platon grunnmurspapp var ikke i bruk på byggetidspunktet.

Samlet kostnad for utbedring av drens-systemet er kr 39.505 pluss kr. 16.936,39

Pkt. 3 Utbedring av tidligere delevegg mot bolighuset som brant ned og er revet.

Så vidt jeg har forstått har (kommunen) gitt en anbefaling om at den skadde nabobygning blir gjenoppbygd frittliggende, slik at den skadde delevegg nå blir en yttervegg i næringsbygningen. Jeg antar at denne anbefaling fra [kommunen] blir å betrakte som et påbud, som da skal dekkes som forsikringsvilkårene beskriver. Ytterveggen er utbedret i h.h.t. ovenstående.

Kostnad kr. 197.125 inkl. m.v.a. (...)

3. KONKLUSJON

Etter min mening må skadene på drenering og delevegg (nå yttervegg) være av en slik art at de må være dekket av bygningsforsikringen.

(...)

Deleveggen (pkt 3 ovenfor) var en fellesvegg for begge bygninger. Generelt har brannen i nabobygningen forårsaket skadene på næringsbygningen. Det synes naturlig at de to forsikringsselskapene i fellesskap ordner opp i forsikringsoppgjøret for begge eiendommer, uten at forsikringstakerne blir skadelidende.

Selskapet fastholdt at det ikke var ansvarlig for kostnadene til å etablere yttervegg og ytterligere drenering, eller for fuktproblematikken i kjelleren.

Sikrede krever erstatning for etablering av yttervegg og ytterligere drenering rundt næringsbygget og anfører at kostnadene er en følge av brannen. Sikrede har anført at "samme stand" må tolkes med en funksjonsmessig tilnærming. Før brannen hadde sikrede et bygg med tilstrekkelig yttervegg og tilstrekkelig drenering. Sikrede har derfor krav på å få erstattet et bygg som er funksjonsmessig likestilt med det som var tilfellet før brannen. Etablering av yttervegg og ytterligere drenering vil derfor ikke medføre en forbedring.

Selskapet avviser ansvar og anfører at forsikringsavtalen ikke rekker lenger enn å tilbakeføre bygget til den stand det var før skaden. Etablering av yttervegg og ytterligere drenering vil ikke være omfattet av slik tilbakeføring.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for utgiftene til etablering av yttervegg og ytterligere drenering.

Sikredes forsikring omfatter skade som følge av brann. Forsikringen er imidlertid begrenset til "Bygning med fastmontert utstyr og innvendige rørledninger, som framgår av forsikringsbeviset". Dette betyr at forsikringen kun gjelder for den del av bygningen som sikrede eide før brannen inntraff. Videre gjelder følgende regler om erstatningsberegningen:

- Fullverdifsikret bygning er sikret for hva det på skadedagen ville ha kostet å gjenoppføre tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende, bygning på skadestedet – gjenoppføringsprisen.

(...)

5.3. Hvordan erstatningen blir beregnet for bygning

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff.

Det er den forsikrede bygningen som skal føres tilbake til "samme eller vesentlig samme stand". Den bygningen som brant hadde delt yttervegg med nabobygningen. Tilbakeføring til samme stand inkluderer derfor ikke merkostnader til å endre denne vegg fra delt vegg til yttervegg. Drenering ut over det som forelå før brannen inntraff vil heller ikke medføre tilbakeføring til samme stand. Det fremgår for øvrig også av pkt. 4 at forbedringer ikke dekkes. Både omdanning til yttervegg og ytterligere drenering vil gi sikrede en forbedring i forhold til byggets tilstand før skaden. Dette faller utenfor forsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Trine Vøien (selskapsrepresentant), Andreas Pihlstrøm (næringsrepresentant) og Eva Schei (næringsrepresentant).