

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-596

19.8.2019

Ly Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskadet bygning – sto for riving? – fraflyttet bygning – fal. §§ 2-1, 4-6, og 4-14.

Firma SB AS var eier av en næringseiendom i T. Den 6.4.18 oppdaget eier en vannlekkasje i bygningen. Skaden ble meldt selskapet samme dag, og det ble samtidig opplyst at boligen var ubebodd. Selskapet rekvirerte takstmann som fant at årsaken til vannskaden var sprukket vannrør i vegg. Av sakens opplysninger fremkom at det var blitt søkt om rivetillatelse for bygningen den 17.9.15. Det forelå en igangsettingstillatelse for riving av eksisterende bygninger på eiendommen fra den 23.1.18. Selskapet avsto dekning under henvisning til vilkåret om ansvarsfrihet når bygningen er fraflyttet. Subsidiært avsto selskapet på bakgrunn av at bygningen sto for riving, og at den ikke hadde erstatningsmessig gjenverdi etter at rivekostnadene var fratrasket. Nemndas flertall kom til at bygget sto for riving på skadetidspunktet, og at det ikke var dokumentert at bygningen hadde en erstatningsmessig gjenverdi etter at rivekostnadene var fratrasket.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for vannskade på bygning og spørsmålet om bygningen var fraflyttet på skadetidspunktet, og evt. skulle rives.

Vilkårenes pkt. 4.3.1 omfatter skade ved:

- Utstrømming av vann eller annen væske fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr, akvarium og vannseng, ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse.

Selskapet har inntatt følgende forbehold i vilkårene:

4.1 FELLESREGLER

Med skade forstås også tap av ting, avbruddstap og utgifter nevnt i pkt. 3.

Skade må inntreffe plutselig og uforutsett. Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer erstattes ikke.

Aldersfradrag og egenandeler, se pkt. 7.6.1 - 7.6.2

Er virksomheten opphørt eller eiendommen fraflyttet, erstattes bare skader ved brann, direkte lynnedslag og naturskade, se pkt 5.3.1

(...)

5.3 ANSVARSBEGRENSNINGER VED ENDRING AV RISIKO

5.3.1 Opphørt virksomhet og fraflyttet eiendom

Er virksomheten opphørt og eiendommen fraflyttet, erstattes bare skader ved brann, direkte lynnedslag og naturskade, jf. FAL § 4-6. Skade på løsøre i fraflyttet bygning erstattes ikke.

Videre av pkt. 7.3.5 hitsettes:

Bygning som står foran riving, og midlertidig bygning som ikke repareres/gjenoppføres

Erstatningsgrunnlaget, se pkt. 7.3.1, er begrenset til verdien av bygningens brukbare materialer, tatt ned og lagt ferdig for salg/transport. Det gjøres fradrag for utgiftene ved riving.

Sikrede oppdaget vannlekkasje i bygning i T den 6.4.18. Skaden ble meldt selskapet samme dag, og det ble samtidig opplyst at boligen var ubebodd:

I dag oppdaget jeg en større vannlekkasje i huset i T. Huset er ubebodd.

Vannet renner fra 3. etasje og ned til 1. etasje og det er store skader.

Selskapet rekvirerte to ulike takstmenn over noe tid til å vurdere skaden. Av takstrapporten fra 11.7.18 fremkom at årsaken til vannskaden var sprukket vannrør i vegg i bygningens andre etg.:

Her har det vært brudd på vannledningen i området rundt badet i 2. etg. Bruddstedet er ikke avdekket for avklaring av nøyaktig årsak ettersom det må rives en hel del for å komme til.

Huset var fraflyttet ca 6 mnd forut for at skaden ble oppdaget.

Stoppekranen har ikke vært stengt.

Takstmannen konkluderte med:

Det har oppstått vannskade i fraflyttet bolig som står til riving.

Lekkasjen har pågått over tid og har gitt omfattende skader.

Skaden er ikke kalkulert da det betinger en omfattende kartlegging.

Det var enighet om at bygningen var ubebodd på skadetidspunktet, og at den da hadde vært ubebodd i flere måneder.

Etter det opplyste ble det søkt om rivetillatelse den 17.9.15. Det er fremlagt en igangsettingstillatelse for riving av eksisterende bygninger på eiendommen datert 23.1.18:

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for riving av bygninger, mottatt 01.11.2017.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Selskapet avsto dekning den 14.8.18 og viste til vilkårene om ansvarsfrihet for skade som oppstår når bygningen er fraflyttet. Selskapet anførte videre at bygningen uansett sto for riving, og at den ikke hadde erstatningsmessig gjenverdi etter at rivekostnadene var fratrasket.

Klage til FinKN ble inngitt 14.2.19.

Sikrede krever dekning for rørbruddskade og anfører at skaden er omfattet av forsikringen. Sikrede bestrider at bygningen skulle rives, og selskapet ble ved innmelding av skaden informert om at bygningen var ubebodd. Videre er det anført at selskapet uansett har brutt sin opplysningsplikt etter fal. § 2-1, da det hevdes at selskapet ikke har oversendt vilkårene som selskapet har påberopt til forsikringstaker ved tegning. Det er også anført at selskapet ikke har reklamert rettidig etter fal. § 4-14, og således har tapt sine innsigelser. Det er dessuten gjort gjeldende at selskapets saksbehandlingstid har påført forsikringstaker et tap i form av merskade på bygningen samt husleietap.

Selskapet avviser ansvar og anfører prinsipalt at det er uten ansvar fordi bygningen er fraflyttet. Subsidiært har selskapet vist til at bygningen skulle rives, og at erstatningsmessig gjenverdi var lavere enn rivekostnadene. Selskapet har også gjort gjeldende at sikredes tapsbegrensningsplikt etter fal. § 4-10 ikke er ivarettatt, og at sikrede således har økt omfanget av skaden.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for vannskaden.

Nemnda ser først på om selskapet kan påberope seg vilkårene for bygg som står foran riving.

Finansklagenemnda Skades flertall, Wilhelmsen, Pihlstrøm, Stiansen og Johansen, bemerker:

Selskapet har fremlagt e-post av 6.7.16 sendt til "x" med emnet "Oppstart forsikring T AS", hvor vilkår gjeldende fra 1.1.16 var vedlagt. Flertallet forstår saken slik at SB AS eier T 11 AS, som igjen eier angjeldende eiendom. Det er ikke bestridt at denne e-posten er mottatt, eller at mottaker ikke er rett. Flertallet legger derfor til grunn at vilkårene av 1.1.16 er mottatt. Disse vilkårene har følgende regulering av bygg som står foran riving:

7.3.5 Bygning som står foran riving, og midlertidig bygning som ikke repareres/gjenoppføres

Erstatningsgrunnlaget, se pkt. 7.3.1, er begrenset til verdien av bygningens brukbare materialer, tatt ned og lagt ferdig for salg/transport. Det gjøres fradrag for utgiftene ved riving.

I slike tilfeller er derfor erstatningen begrenset til verdien av materialene med fradrag for utgifter til riving.

Spørsmålet er dermed om bygningen "sto foran riving" på skadetidspunktet. Formuleringen "sto foran riving" betyr at bygget skal rives, men sier ingenting om tidsperspektivet for rivingsprosessen og hvor faste planene om riving evt. skal være. Det er fremlagt en igangsettingstillatelse for rivning av bygninger på eiendommen datert 23.1.18. Dette tilsier at bygningen var planlagt revet. Det fremgår også av tilbakemelding fra takstmann K og takstrapporten fra takstmann A at bygningen sto foran riving. Sikrede viser til at Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak 27.2.18. Fylkesmannens vedtak er ikke fremlagt, men ifølge selskapet gjelder opphevelsen kommunens tillatelse for oppføring av to tremannsboliger og ikke tillatelsen til riving. På skadetidspunktet har derfor sikrede fremdeles gyldig rivingstillatelse. Flertallet kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon på at bygningen likevel ikke skulle rives. Det er ikke noe krav i vilkårene om at rivning skal skje i nær fremtid. Flertallet peker for øvrig på at også det faktum at bygget var ubebodd i seks måneder før skaden skjedde tilsier at det sto foran riving. Dersom man i dette tilfellet skulle følge vanlige oppgjørsregler for fullverdi, ville sikrede iht. vilkårenes pkt. 6.1 ha krav på "gjenoppføringsprisen" på skadedagen. Dette ville medføre en betydelig gevinst som flertallet mener sikrede ikke kan ha noen berettiget forventning om når han har søkt om riving og lar huset stå ubebodd i seks måneder. Flertallet mener derfor bygningen "sto foran riving" på skadetidspunktet.

Erstatningen skal da beregnes på bakgrunn av omsetningsverdi av materialer fratrasket kostnader for riving. Selskapet har vist til at det ikke var gjenverdier i bygningen etter fradrag for rivekostnader. Det er ikke fremlagt noen kalkyle/prisanslag over gjenverdier og rivningskostnader. I mangel av dokumentasjon på at omsetningsverdien av bygningens brukbare materialer overstiger rivekostnadene, må flertallet legge til grunn at det ikke var gjenverdier etter fradrag for rivekostnader.

Nemndas mindretall, Strømme, bemerker følgende:

At sikrede har til hensikt å rive bygningen på sikt ikke vil være tilstrekkelig for at vilkåret "står for riving" er oppfylt. Det er imidlertid heller ikke nødvendig at riving er umiddelbart forestående. Dette utgangspunktet er lagt til grunn av Borgarting lagmannsrett i LB-2013-152066.

I denne saken fremstår det som åpenbart at bygningen stod for rivning i februar 2018; det var prosjektert nye boliger, det var gitt rivningstillatelse og eiendommen var fraflyttet.

Ved fylkesmannens vedtak av 27.2.18 ble imidlertid byggetillatelsene opphevet. Fylkesmannen uttaler bl.a. at:

Etter fylkesmannens syn kan det på bakgrunn av oversendte dokumenter og kommunens begrunnelse ikke ses å foreligge en slik klar overvekt av hensyn som tilsier at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Mye kan etter Fylkesmannens syn tale for at en godkjenning av det omsøkte tiltak vil forutsette en endring av det gjeldende grunnlaget

Dette endrer situasjonen på skadetidspunktet i en slik grad at mindretallet under tvil finner at bygningen ikke kan anses å stå for rivning. Det er ikke gitt at en tomteutvikler vil rive et hus når en ikke lenger kan bygge det en ønsker og har basert sine økonomiske beregninger på. Det er i en slik situasjon uklart hva sikrede ville ha gjort i tiden fremover, og basert på relativt mangelfulle takster, der verken skaden er kalkulert, varighet av reparasjon eller netto markedsleie er vurdert, er det vanskelig å se at rivingsverdien med tillegg av tapt bruksverdi fra skadedagen og frem til sannsynlig rivingstid ligger vesentlig lavere enn oppgjør basert på gjenoppføringsalternativet. Det må påhvile selskapet å dokumentere at så er tilfellet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Roy Johansen (selskapsrepresentant), Andreas Pihlstrøm (næringsrepresentant) og Johannes Straume (næringsrepresentant).