

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-12

9.1.2020

Fremtind Forsikring AS (Tidligere SpareBank 1 Skadeforsikring AS)

Bygning - innbo (kombinert)

Uriktige opplysninger om husets tilstand/grunnforhold? – fal. §§ 4-1 og 4-2.

Sikrede tegnet fullverdiforsikring på sin bolig 13.10.17. Boligen ble taksert til å ha en teknisk verdi på kroner 87 500 den 11.8.17. Boligen brant den 22.2.18 og ble totalskadet. Selskapet avsto sikredes krav på bakgrunn av svik ved tegning. Selskapet mente sikrede var kjent med forhold ved boligen, bl.a. ustabile grunnforhold, som sikrede burde ha forstått var av betydning for selskapets vurdering av risikoen og type forsikring som selskapet kunne tilby. Sikrede mente på sin side at hun ikke hadde forsømt sin opplysningsplikt ved tegning. Sikrede hadde nylig overtatt boligen i et arveoppgjør og hadde beskjeden kunnskap om eiendommen. Nemnda kom til at sikrede hadde brutt den selvstendige opplysningsplikten ved avtaleinngåelsen, men at selskapet var ansvarlig ut fra den forsikring det ville ha tegnet om det hadde hatt kunnskap om taksten.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for brann og spørsmålet om selskapet kan avslå erstatning pga. ufullstendige opplysninger under avtaleinngåelsen, jf. fal. § 4-1 og § 4-2.

Boligen ble forsikret med fullverdiforsikring i selskapet fra 13.10.17.

I forsikringsbeviset fremkommer:

...

Opplysninger som er gitt

Byggeår: 1969

Totalt bruttoareal: 120 kvm

Vedlikehold: Godt/normalt vedlikeholdt

Benyttes bygningen til utleievirksomhet: Nei

Antall beboere i bygningen: 3-5 personer

Forsikringen omfatter: Forsikringssum: Egenandel: Pris: Vilkår id: Side:

Topp bygningsforsikring, Fullverdi 2 528 400

...

Sikrede overtok boligen fra sine besteforeldre i forbindelse med et dødsboskifte. I forbindelse med tegningen ga sikrede ifølge selskapet følgende opplysninger om boligen:

Bad skiftet for 9 år siden, tak er tatt i 2008. Vindu er skiftet enkeltvis, skal ta drenering til våren, det elektriske ble ordnet i 2009. Det er delvis skrusikringer og automatsikringer.

I tillegg ble det registrert at boligen var "godt/normalt vedlikeholdt", med byggeår 1969.

Boligen ble totalskadet i brann 22.2.18. Den var utleid på branntidspunktet. Politiet har uttalt at brannen teknisk sett utviklet seg svært raskt like etter at sikrede var innom en tur. Politiet fant ikke noe å bebreide sikrede og saken ble henlagt.

Selskapet rekvirerte takstmann H. til å utarbeide skaderapport. Rapporten har følgende beskrivelse av boligens tilstand:

Det foreligger en verditakst fra 11.08.2017 utarbeidet av takstmann J., hvor det konkluderes med at boligen står på leirgrunn, som er i bevegelse, og at boligen har store setningsskader. Bla viser det til at gulvet i 1 etg heller 9 cm fra oversiden til nedsiden. Konklusjon i rapporten fra TM er at huset bør rives, og at det ikke vil være lønnsomt å reparere huset. Huseier har ikke i noen samtaler med undertegnede opplyst om at det foreligger en slik rapport.

...

"Sikrede" overtok huset vederlagsfritt i oktober 2017. Hun har forsøkt å ta opp lån, søkt startlån i kommunen for å finansiere renovering av boligen. (...) Samlet kostnadsoverslag er på kr 368.000 inkl mva og det før hun har rettet opp selve huset. Ut fra de opplysninger vi har, har hun ikke fått innvilget lån fra kommunen.

...

I flg opplysninger gitt av huseier ved tegning av forsikringen er badet renoveret for ca 9 år siden og nytt yttertak montert i 2008. Det fremkommer ingen steder at huset har store setningsskader.

I flg verditaksten fra R. så har boligen dårlig standard, fremstår som dårlig vedlikeholdt, har store setningsskader, står på leirgrunn som er i bevegelse. Konklusjon er at huset bør rives.

Takstmannen antok at det ville koste kr 3 650 000 å gjenoppbygge boligen. Han anslo boligens tekniske verdi før skade til kr 87 500.

Selskapet gjennomførte deretter ytterligere utredning av saken og avholdt samtaler med sikrede 10.7.18 og 7.8.18.

I samtale med utreder opplyste sikrede at hun før brannen hadde begynt å tømme huset for innbo da hun skulle flytte for å studere.

Sikrede skal videre ha opplyst at hun hadde planlagt å bytte ut vinduer og male ferdig kjøkken, samt stuetak. Hun hadde allerede skiftet ut kjøkkenet men planla å pusse opp litt og litt, alt etter hvert. Videre fortalte hun at hun hadde betalt noen tusen kroner til sin tante for huset.

Da selskapet undersøkte saken nærmere fremgikk det av grunnboka at sikrede hadde overtatt huset vederlagsfritt. Utover dette skal sikrede ha opplyst utreder om at hun var kjent med at det var problemer med leire i området. Det ble tatt takst på huset før overtakelse da dette var et viktig moment i forbindelse med arveoppgjøret.

Selskapet sendte avslag i saken 23.8.18, avslaget ble begrunnet med at sikrede hadde gitt selskapet mangelfulle opplysninger ved tegning av forsikringen, jf. fal. § 4-1. Selskapet grunnga avslaget som følger:

Ved tegning av forsikringen 13.10.2017 fortalte du at bad ble skiftet for 9 år siden, tak byttet i 2008, det elektriske ble ordnet i 2009 og at flere av vinduene er skiftet og at dreneringen skulle byttes til våren.

Du opplyste imidlertid ingen ting om eiendommens leirproblematikk eller verditaksten som var avholdt.

På bakgrunn av dine opplysninger om boligens tilstand, ble det tegnet fullverdi forsikring.

Av verditaksten av 11.08.2017 som vi nå er kjent med, fremgår det bl.a. at eiendommen ligger i rasfarlig område og at det ikke er regningssvarende å bygge opp til bolig. Det er våt leire på tomta og under boligen, og dette viser seg ved måling i stua der gulvet har 9 cm fall fra øvre til nedre vegg. Takstmann er av den oppfatning at boligen må rives og tomta planeres. På denne bakgrunn har han satt markedsverdien (normal salgsverdi) til kr 10 000.

Selskapet la videre til grunn at, dersom de hadde hatt full kjennskap til bygningens forfatning, ville de ikke ha tegnet fullverdidekning, men i stedet tilbudt en første risikodekning som tilsvarte bygningens markedsverdi.

Selskapet anfører at sikrede var mer enn lite å legge til last for ikke å ha opplyst om grunnforholdene, og at deres ansvar derfor er begrenset til å erstatte skaden med den type forsikring som ville ha blitt tegnet om man var kjent med boligens standard, med andre ord en førsterisikodekning.

Sikrede påklaget selskapets standpunkt til intern klagenemnd.

Selskapet fastholdt sitt standpunkt etter å ha behandlet klagen.

Sikrede krever dekning for brannskaden etter den avtalen som er inngått og avviser at hun har forsømt sin opplysningsplikt ved tegning av fullverdiforsikringen.

Sikrede overtok eiendommen den 11.10.17 som et skifteoppgjør etter sine besteforeldre og hadde ikke grunnlag for å mene noe omkring boligens mangler, herunder grunnforhold.

Taksten som ble laget i forbindelse med eierskiftet var en verditakst. Denne ble krevd av arvingene for å synliggjøre en verdi. Verdien ble satt til kr 10 000 for at sikrede skulle kunne overta. Sikrede anfører at takstmann J., som utarbeidet verditaksten, senere ga uttrykk for at verditakstens opplysninger om boligens beskaffenhet var basert på en enkel vurdering av eiendommen etter en visuell vurdering. Takstmannen hadde ikke ytterligere kommentarer til byggetillatelse eller byggeforbud.

Til tross for en svært beskjeden kunnskap om eiendommen opplyste sikrede både om planlagt utskiftning av vinduer og maling av kjøkken og stue. Hun fortalte at hun hadde oppdaget skjevheter i gulv, og at hun var kjent med problem med leire i området. Hun fortalte også at flere av naboene hadde engasjert geolog for å undersøke grunnforholdene.

Det er muligens korrekt at boligen ligger i et rasfarlig område, men dette gjelder for flere bosettinger i området, og det ikke er gjort noe vedtak om bostedsforbud. Det har heller ikke gått ras i området i nyere tid. Sikrede avviser at hun har forsømt sin opplysningsplikt vedrørende dette forhold.

Sikrede avviser også at hun har plikt til å gi opplysninger som ligger utenfor de spørsmål selskapet stiller.

Selskapet anfører at det er grunnlag for å avslå erstatning under henvisning til at sikrede har gitt ufullstendige opplysninger i forbindelse med tegning, fal. §§ 4-1 og 4-2.

Selskapet anfører at sikrede av eget tiltak skulle ha gitt opplysninger om særlige forhold som hun måtte forstå ville være av vesentlig betydning for selskapets vurdering av risikoen. Selskapet påpeker også at dersom sikrede blir klar over at hun har gitt selskapet uriktige opplysninger om risikoen, skal selskapet uten ugrunnet opphold få melding om dette.

Selskapet viser til at det i verditaksten datert 11.8.17 (som ble utarbeidet i forbindelse med eierskiftet), fremgår at eiendommen ligger i rasfarlig område, og at det ikke er regningssvarende å bygge opp til bolig. Det er våt leire på tomte og under boligen, og dette viser seg ved måling i stua der gulvet har 9 cm fall fra øvre til nedre vegg. Takstmann er av den oppfatning at boligen må rives og tomte planeres. På denne bakgrunn har han satt markedsverdien (normal salgsverdi) til kr 10 000. Selskapet anfører at sikrede etter dette bevisst holdt tilbake opplysninger hun måtte forstå hadde betydning for selskapets vurdering av risikoen.

Selskapet anfører at sikrede må ha kjent til de problemene som var på eiendommen vedrørende leireproblematikken. Hun hadde sin folkeregistrerte adresse på skadestedet på branntidspunktet. Selskapet har dekket innbo og løsøre med kr 407 370, og dette forutsetter at sikrede bodde i boligen da brannen skjedde.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet kan avkorte i erstatningen pga. ufullstendige opplysninger under avtaleinngåelsen.

Det følger av fal. § 4-1 første ledd annet punktum at forsikringstaker ved tegning av forsikringen har plikt til å gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål. Det er uklart for nemnda hvilke spørsmål forsikringstaker ble stilt da avtalen ble inngått, og selskapet har ikke påberopt seg brudd på denne bestemmelsen. Nemnda forstår derfor saken slik at forsikringstaker ikke ble spurt om grunnforholdene eller om det forelå noen verditakst ved avtaleinngåelsen.

Ifølge fal. § 4-1 første ledd tredje punktum skal forsikringstakeren også av eget tiltak gi opplysninger om særlige forhold som han eller hun må forstå er av vesentlig betydning for selskapets vurdering av risikoen. Formuleringen "særlige forhold" refererer til forhold utenfor det vanlige, og som man ikke kan regne med at selskapet skal stille spørsmål om. I dette tilfellet forelå det en verditakst før tegning som sa at boligen sto på leirgrunn og var i bevegelse, at den hadde store setningsskader, at stuegulvet hadde et fall på ni cm og at underetasjen var sprengt opp pga. leire under boligen. Konklusjonen i rapporten var at huset burde rives. Markedsverdien på boligen ble satt til kr 10 000. Nemnda mener dette er såpass store avvik fra en normal bygning at det utgjør et "særlig" forhold. Det samme er tilfelle med forholdet mellom forsikringssummen for fullverdiforsikringen på kr 2 528 400 og verditaksten på kr 10 000.

Spørsmålet er så om forsikringstaker måtte forstå at dette ville ha vesentlig betydning for selskapets vurdering av risikoen. Dette reiser først spørsmål om sikrede var kjent med de særlige grunnforholdene. Sikrede anfører at hun ikke bodde i boligen og derfor var ukjent med problemene. Men hun hadde sin registrerte adresse der og har også opplyst at hun pakket sine gjenstander for å flytte fra huset for å studere. Hun har også i samtale med utreder erkjent kunnskap om skjevheten i gulvene og leirproblemen, og hun var med på befaringen da taksten ble skrevet. Ut fra dette mener nemnda det må legges til grunn at hun var kjent med problemene.

Det neste spørsmålet er om sikrede måtte være klar over at opplysningene ville ha vesentlig betydning for selskapets risikovurdering. Risikoen for ras for bygning som står på leirgrunn er markert og alminnelig kjent. Grunnforholdene vil ha betydning for risiko for skader på bygget og for kostnadene ved gjenoppføring fordi dette kan bli vanskelig. Sikrede anfører at takstmann J., som utarbeidet verditaksten, senere ga uttrykk for at verditakstens opplysninger om boligens beskaffenhet var basert på en enkel vurdering av eiendommen etter en visuell vurdering. Nemnda kan ikke se at dette har betydning. Problemene med grunnforholdene var åpenbare selv ved en slik enkel vurdering. Nemnda mener forsikringstaker måtte forstå at dette kunne ha vesentlig betydning for selskapets vurdering av risikoen både mht. premiebeløp og hvor mye hun kunne forsikre boligen for.

Nemnda mener etter dette at forsikringstakeren har brutt den selvstendige opplysningsplikten i § 4-1 første ledd tredje punktum.

Dersom forsikringstakeren er mer enn lite å legge til last for bruddet på opplysningsplikten, kan selskapets ansvar overfor forsikringstakeren settes ned eller falle bort, jf. § 4-2 annet ledd. Ved avgjørelsen skal det tas hensyn til hvilken betydning feilen har hatt for selskapets vurdering av risikoen, til skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers. Ut fra nemndas vurdering av sikredes

kunnskap om taksten og betydningen for risikovurderingen mener nemnda forsikringstakeren her er mer enn lite å laste. Selskapet anfører at hun bevisst har holdt opplysningene tilbake, men nemnda kan ikke se at det er grunnlag for en slik påstand. Det er heller ikke årsakssammenheng mellom bruddet og skaden, og ut fra selskapets opplysninger ville det med korrekte opplysninger gitt tilbud om førsterisikoforsikring, men det ville ikke ha nektet forsikring. Nemnda mener derfor en avkortning på 100 % ikke er riktig, men at selskapet må være ansvarlig ut fra den forsikringen det ville ha tegnet om det hadde hatt kunnskap om taksten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).