

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-913

4.10.2021

Frende Skadeforsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør – feil areal oppgitt i forsikringsbeviset – underforsikret – fal. §§ 2-1, 4-1 og 4-2.

Sikrede tegnet huseierforsikring hos selskapet i november 2015. I forsikringsbeviset ble det opplyst at boligens totale bruttoareal var 300 kvm. Opplysningene om totalt bruttoareal forble uendret i forsikringsbevisene ved etterfølgende årlige fornyelser. Boligen ble totalskadet etter brann 19.7.19, og i forbindelse med skjønnet ble det avdekket at bygningens areal var større enn det som fremgikk av forsikringsbeviset. Selskapet mente at sikrede hadde gitt uriktige opplysninger vedrørende boligens areal, og på bakgrunn av dette ble erstatningen satt ned tilsvarende forholdet mellom betalt premie og den premie som skulle vært betalt. Sikrede anførte at selskapet ikke hadde anledning til å avkorte forsikringen med 23 % og viste bl.a. til at de uriktige opplysningene ikke kunne tilskrives dem. Nemnda kom til at selskapet kunne avkorte sikredes erstatning som følge av uriktige opplysninger om boligens areal. Nemnda kom videre til at selskapet ikke kunne holdes ansvarlig for manglende rådgivning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 2 263 200

Saksfremstilling

Saken gjelder avkortning i erstatningen som følge av uriktige opplysninger om boligens størrelse.

I tilbudet om forsikring for bygningen fra selskapet til sikrede datert 18.11.15 heter det:

Vennligst kontroller at tilbudet er i henhold til bedriftens behov og ønsker.

Sikrede aksepterte tilbudet, og bygningen ble forsikret fra 19.11.15. I forsikringsbeviset under "Opplysninger om bygget" var det opplyst at boligens totale bruttoareal var 300 kvm. Det heter også i forsikringsbeviset at "Jeg bekrefter at forsikringstilbudet er i henhold til bedriftens behov og er gjennomgått i samtale med rådgiveren" og at:

Dette er viktige opplysninger som har hatt betydning for vår risikovurdering og vårt tilbud. Det er derfor svært viktig at du sjekker at vi har lagt til grunn korrekte opplysninger. Dersom noen av opplysningene vi har lagt til grunn ikke er riktige, å du derfor snarest kontakte oss.

Opplysningene om totalt bruttoareal på 300 kvm sto uendret i forsikringsbevisene ved de årlige fornyelsene.

I forsikringsbeviset datert 1.6.19, som gjaldt på skadetidspunktet, fremgår bl.a. følgende:

Opplysninger om bygget

(...)

Boligens totale bruttoareal	300
-----------------------------	-----

Bruksbegrensninger

(...)

Du må kontrollere at disse opplysningene stemmer. Dersom de ikke er riktige, eller blir endret, må du snarest ta kontakt med oss. Uriktige opplysninger kan føre til at erstatningen faller bort eller blir redusert og at avtalen sies opp, jf. FAL §§ 4-2 og 4-3.

I forsikringsvilkårene gjeldende fra 1.1.19 fremgår det bl.a. følgende:

22. Forutsetninger, bruksbegrensninger og sikkerhetsforskrifter

Erstatning etter huseierforsikringen er betinget av at (selskapet) har fått oppgitt riktige opplysninger om den risiko som er forsikret, at bruksbegrensninger ikke er overtrådt og at sikkerhetsforskriftene er overholdt.

22.1 Riktige risikoopplysninger

I forsikringsbeviset for Huseier Bolig fremgår det hvilke opplysninger (selskapet) har lagt til grunn for å beregne prisen. Det er derfor svært viktig at du sjekker at opplysningene vi har lagt til grunn stemmer. Dersom opplysningene ikke er riktige, må du snarest ta kontakt med oss slik at vi kan korrigere forsikringen. det samme gjelder om det skjer endringer som gjør at opplysningene ikke lenger stemmer.

Dersom opplysningene vi har lagt til grunn for vår prisberegning ikke er riktig, vil (selskapets) ansvar ved en skade reduseres forholdsmessig. Erstatningen vil i slike tilfeller bli redusert til det som svarer til forholdet mellom den prisen som er betalt og den prisen som skulle vært betalt. Ved underforsikring, jf. pkt. 5.2.5, erstattes en så stor del av skaden som svarer til forholdet mellom bygningens verdi som det er beregnet betaling for og riktig bygnings verdi som det skulle vært beregnet betaling for. Gjelder det opplysninger av vesentlig betydning for vår risikovurdering eller opplysningssvikten av andre grunner er grov, kan erstatningen falle helt bort, og forsikringen sies opp, jf. FAL §§ 4-2 og 4-3.

Sikredes bygning brant ned 19.7.19.

Under gjennomføring av skjønn i skadesaken ble det avdekket at bruttoarealet var 449 og ikke 300 kvm. Bygningens gjenoppføringspris ble vurdert til kr 7 250 000 eks. mva., pluss kr 2 590 000 i merutgifter til offentlig påbud. Omsetningsverdien før skaden ble vurdert til kr 3 500 000.

I brev av 27.3.20 ble sikrede bedt om kommentar til arealavviket, og 30.3.20 skrev sikrede følgende:

Vi mener å ha opplyst redelig om rett BOA.

Det er litt uklart for oss om vi skal oppgi annet areal BRA, BTA og lignende. Disse begrepene har jo blitt brukt i ulik grad de siste 10-20 årene av taksmenn. Det er ikke alltid enkelt å holde tråden i hva som skal benyttes og hvor.

Jeg tenkte at slike arealer kom ut fra beregningen deres.

Dette er begreper som er vanskelige for oss å redegjøre for uten å søke hjelp. Det var opplyst mener jeg når vi kjøpte huset i taksten i overkant ca 280 kvm boareal hvis jeg ikke husker feil og derfor forsikret vi utfra dette rundt 300 kvm utifra enkle mål på leiligheten. Uten å måle dette opp. Vi tok dette på telefon med deres saksbehandler som har fulgt oss i årevis og har vært fantastisk gre. Jeg kan refererer til henne; TE.

Håper dere kan forstå dette og at vi gjør det beste ut av dette.

Selskapet opplyste i brev av 15.5.20 at erstatningen på kr 9 840 000 ville bli satt ned med 23 %, som var differansen mellom betalt premie og premie som skulle vært betalt hvis sikrede hadde gitt riktige opplysninger om areal.

Sikrede klaget til Finansklagenemnda 13.11.20.

Sikrede avviser at selskapet har anledning til å avkorte forsikringen med 23 %. Sikrede er ikke mer enn lite å laste, jf. fal. § 4-2. I matrikkelutskriften står det at bruksarealet på boligen er 300 kvm, og opplysningen stammer således fra kommunen. Sikrede har vært i kontakt med tidligere ansatt i selskapets salgsavdeling, og han opplyser at det er en del av deres rutine med nye kunder å sjekke arealet opp mot det som stod i matrikkelen.

Sikrede er ikke kjent med hva som stod i matrikkelen, og det må derfor være saksbehandler som selv har innhentet disse opplysningene. Dette samsvarer med hva en tidligere ansatt har forklart

om rutinene. Dersom sikrede skulle innhente dette selv, måtte de uansett kunne ha stolt på hva som fremkom i matrikkelen, uavhengig av om sikrede er profesjonell eller ikke. De uriktige opplysningene kan ikke tilskrives sikrede, og det kan derfor ikke foretas en avkortning i erstatningen.

Subsidiært anføres at det må foreligge en skylddeling hva gjelder aktsomhetsvurderingen, og at det må få betydning for avkortningen av erstatningen.

Dersom det er grunnlag for avkortning, anføres at det ikke kan gjøres avkortning for merutgifter til offentlige påbud. Enkelte poster for offentlig påbud vil ikke variere med størrelsen, f.eks. heis, krav til sprinkleranlegg og høyere brannkrav på grunn av nærhet til nabobygget. Disse postene ville blitt det samme uavhengig av hvor stort bygget var.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at det har utbetalt erstatning i henhold til vilkårene. Sikrede har brutt opplysningsplikten ved tegning, jf. fal. § 4-2, og selskapet kan avkorte erstatningen med 23 %. Opplysninger om areal er sentralt ved beregning av premie, og derfor stiller selskapet alltid spørsmål om areal ved tegning. Opplysningen om bruttoareal fremgikk klart av tilbudet og fire forsikringsbevis som ble utstedt før skaden inntraff.

Skyldgraden er betydelig, og selskapet legger vekt på at sikrede er profesjonell utleier.

Da forsikringen ble tegnet i 2015 var rutinen til selskapet å basere seg på opplysninger fra kunden eller tidligere forsikringsavtale. Anførselen om at det var selskapets representant som kom frem til bruttoareal på 300 kvm støttes ikke av bevisene i saken. Det har formodningen for seg at huseier var kjent med eller burde vært kjent med at arealet var større enn 300 kvm bruttoareal. Avviket mellom faktisk areal og oppgitt areal er betydelig. Eventuelle uklarheter sikrede hadde om forskjellen mellom BOA, BTA og BRA kunne enkelt avklares ved søk på internett. Anførselen om at avkortning ikke skal skje i merutgifter til offentlig påbud er uholdbar. Ved beregningen av forsikringspremien inngår påregnelige merutgifter til offentlige påbud. Utgiftene til slike påbud vil naturligvis bli større for en bygning som er 440 kvm enn en bygning som er 300 kvm.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet kan avkorte med 23 % for gal opplysning om arealet.

Selskapet anfører at det kan avkorte i erstatningen pga. gale opplysninger om arealet i forsikringsbeviset.

Sikredes forsikringsbevis har fra avtalen ble inngått oppgitt bygningens "totale bruttoareal" som 300 kvm. Skjønnet i skadesaken angir et bruttoareal på 449 kvm.

Selskapet har i forsikringsbeviset knyttet opplysninger om arealet til forsikringstakers opplysningsplikt, som er regulert i fal. § 4-1 flg. Nemnda forstår forsikringsbeviset og selskapets anførsler slik at avvik mellom angitt og faktisk areal skal bedømmes som brudd på opplysningsplikten, og ikke som et spørsmål om underforsikring med pro rata avkortning for premiedifferansen ved forskjellig areal som har vært en vanlig fremgangsmåte, se f.eks. FinKN 2017-352. FinKN 2017-352 gjaldt spørsmålet om underforsikring fordi premien var beregnet i forhold til for lavt areal, og sikrede anførte at det ikke forelå brudd på opplysningsplikten og at selskapet heller ikke hadde varslet i samsvar med fal. § 4-14. Nemnda la til grunn at det dreide seg om underforsikring som ikke kom i konflikt med fal. § 4-1 og § 4-14 fordi det var spørsmål om grunnlaget for erstatningsberegningen og ikke spørsmål om risikoen for et forsikringstilfelle.

I nærværende sak har imidlertid selskapet valgt å regulere spørsmålet om areal som et spørsmål om forsikringstakers opplysningsplikt som reguleres av fal. § 4-1 flg. Reglene om opplysningsplikt

gjelder forhold som kan ha betydning for selskapets vurdering av risikoen. Ordlyden taler nærmest i retning av risikoen for skade, og momentene for avkortning, jf. nedenfor, tilsier også at det er dette som er meningen. I vid forstand omfatter "risikoen" imidlertid også skadens omfang, og omfanget øker med arealet fordi gjenoppføringskostnadene blir høyere. Selv om reglene i fal. kap. 4 ikke passer når arealet reguleres som et spørsmål om underforsikring, jf. FinKN 2017-352, mener nemnda forsikringstakers opplysninger om arealet også kan reguleres iht. reglene om forsikringstakers opplysningsplikt. Dette er en fordel for sikrede fordi selskapet i så fall ikke kan reagere dersom sikrede var mindre enn lite å laste for den gale opplysningen.

Det er klart at arealavviket i forsikringsbeviset er feil. Arealet er oppført under "Opplysninger om bygget" i forsikringsbeviset. Partene er uenige om opplysningene kommer fra sikrede eller selskapet, men både emailen fra selskapet og selskapets forklaring om rutinene da forsikringen ble tegnet støtter at sikrede ga opplysning om arealet på forespørsel fra selskapet slik fal. § 4-1 forutsetter. Også de øvrige opplysningene i forsikringsbeviset tilsier at opplysningene kom fra sikrede, som for øvrig også er nærmest til å gi opplysninger om den gjenstanden han ønsker å forsikre. Sikrede ble også anmodet om å sjekke opplysningene i forsikringsbeviset og melde fra om noe var feil, og fikk også beskjed om at manglende tilbakemelding medførte brudd på opplysningsplikten. Sikrede måtte derfor skjønne at selskapet baserte premieberegningen på denne angivelsen. Nemnda mener derfor at manglende reklamasjon på arealangivelsen i forsikringsbeviset uansett må likestilles med brudd på opplysningsplikten.

Sikrede anfører at han ikke var klar over avviket, og derfor er mindre enn lite å laste, jf. fal. § 4-2 annet ledd. Sikrede har forklart at:

Vi mener å ha opplyst redelig om rett BOA.

Det er litt uklart for oss om vi skal oppgi annet areal BRA, BTA og lignende. Disse begrepene har jo blitt brukt i ulik grad de siste 10-20 årene av takstmenn. Det er ikke alltid enkelt å holde tråden i hva som skal benyttes og hvor.

Jeg tenkte at slike arealer kom ut fra beregningen deres.

Dette er begreper som er vanskelige for oss å redegjøre for uten å søke hjelp. Det var opplyst mener jeg når vi kjøpte huset i taksten i overkant ca 280 kvm boareal hvis jeg ikke husker feil og derfor forsikret vi utfra dette rundt 300 kvm utfra enkle mål på leiligheten. Uten å måle dette opp. Vi tok dette på telefon med deres saksbehandler som har fulgt oss i årevis og har vært fantastisk gre. Jeg kan refererer til henne; TE.

Formuleringen i forsikringsbeviset er "totale bruttoareal", ikke BOA. Sikrede er profesjonell utleier og må kunne forventes å være kjent med de forskjellige måtene å beregne arealet på. Sikrede ble dessuten anmodet om å sjekke opplysningene i forsikringsbeviset, herunder arealopplysninger, og hadde derfor klar oppfordring til å sjekke at disse opplysningene var korrekt. Nemnda mener derfor sikrede er mer enn lite å laste.

Avkortning kan da skje i forhold til hvilken betydning feilen har hatt for selskapets vurdering av risikoen, skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers, jf. fal. § 4-2 tredje ledd. Selskapet har avkortet pro rata med utgangspunkt i hvilken betydning feilen har hatt for selskapets vurdering av risikoen. Nemnda kan ikke se at sikredes skyldgrad i dette tilfellet tilsier en lavere avkortning. Siden økningen i risikoen dreier seg om erstatningens omfang og ikke risikoen for et forsikringstilfelle, passer momentet skadeforløpet mindre godt, men det er klart at gal angivelse av arealet her har direkte betydning for selskapets ansvar i form av økte reparasjonskostnader. Nemnda ser ikke grunnlag for å redusere avkortningen i forhold til denne bestemmelsen.

Sikrede anfører at det ikke kan avkortes i merutgifter til offentlig påbud. Dette er en del av reparasjonskostnadene som øker ved økt areal og nemnda kan derfor ikke se noe grunnlag for at disse utgiftene skal behandles annerledes enn de øvrige reparasjonsutgiftene.

Sikrede anfører at selskapet har medansvar for den gale arealangivelsen fordi det var selskapet som fant frem til bygningens areal. Selskapet kan etter forsikringsavtaleloven (heretter fal.) § 2-1 bli ansvarlig for manglende rådgivning. Bestemmelsen sier at selskapet i nødvendig utstrekning skal legge forholdene til rette slik at forsikringstakeren kan vurdere sitt dekningsbehov.

Sikrede tegnet forsikring i 2015, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver tegningssituasjonen. Slik saken er dokumentert foreligger det ikke bevisovervekt for at det var selskapet som fant frem informasjonen om arealet. Sikrede viser til at selskapet må ha hentet informasjonen fra matrikkelen, men nemnda kan ikke se at dette er tilstrekkelig dokumentert. Selskapet har forklart at det på avtaletidspunktet ikke sjekket opplysningene opp mot Statens kartverk eller andre kilder. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for at selskapet skulle ha en plikt til å sjekke arealet, og uansett er sikrede nærmere til å sjekke opplysninger om sine egne bygninger enn selskapet er.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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