

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-213

3.3.2022

Landkreditt Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Brannskadeskjønn – offentlig påbud? – gyldig tilleggsskjønn?

Etter en brann hos sikrede i 2018 ble det utarbeidet et bygningsskadeskjønn. Sikrede kontaktet selskapet i 2020 og opplyste at det ville påløpe ekstraavgifter på grunn av krav til spunting. Selskapet kontaktet etter dette skjønnsmennene den 11.8.20 med spørsmål om spunting var påkrevet og medtatt i verdsettelsen. I tilleggssuttalelsen av 1.10.20 kom skjønnsmennene til at kostandene til sikring/utbedring av fortau kunne dekkes, men at det ikke var behov for spunting. Sikrede fastholdt at kostnader til spunting skulle dekkes av selskapet. Sikrede anførte blant annet at et brannskadeskjønn ikke kunne overprøve et krav fra offentlig myndighet. Sikrede anførte også at tilleggsskjønnet ikke var gyldig. Selskapet fremholdt at sikredes dokumentasjon kunne fremlegges skjønnsmennene for uttalelse på nytt, men at uttalelsen sikrede hadde fremlagt ikke var et påbud eller offentlig forvaltningsvedtak. Nemnda kom til at tilleggsskjønnet ikke var gyldig, men at det ikke var dokumentert at det forelå et offentlig påbud om spunting.

Saksfremstilling

Saken gjelder sikredes krav mot selskapet i forbindelse med erstatningsoppgjøret etter en brann.

I forsikringsvilkårene for næringsbygg gjeldende fra 1.1.16 fremgikk:

10. Påbud fra offentlig myndighet

Forsikringen omfatter nødvendige merutgifter som påløper som følge av erstatningsmessig skade og som skyldes påbud med hjemmel i lov eller offentlige forskrifter.

Forsikringen omfatter nødvendige merutgifter til:

1 Utbedring/gjenoppføring av bygningen. Merutgiftene skal gjelde den skadde del av bygningen, med mindre påbudet også omfatter uskadde deler av bygningen, etter hovedbygningssklausulen i Plan og bygningsloven.

2 Grunnundersøkelser og fundamentering i forbindelse med gjenoppføring av bygning.

3 Utgifter som ikke direkte vedrører byggearbeidet, men som er en betingelse for at bygningen tillates gjenoppført på samme byggetomt.

Er gjenoppbygging på samme byggetomt hindret ved lovhjemlet inngrep, gjelder forsikringen også med samme betingelser ved gjenoppføring på annet sted i den utstrekning nødvendige merutgifter påløper på det nye sted på grunn av påbud fra offentlig myndighet.

Selskapet kan kreve at man søker å utnytte de dispensasjonsmuligheter som ligger i Plan- og bygningsloven.

Forsikringen omfatter ikke:

- Utgifter ved påbud som myndighetene hadde hjemmel til å gi, selv om skaden ikke hadde inntruffet.
- Merutgifter til utgraving/utsprengning av kjeller. Merutgifter som skyldes at bygningen gjenoppføres større enn den skadde

Utbedring/gjenoppføring må være avsluttet innen 5 år etter skadedagen. Erstatningen forfaller først til betaling når skaden er utbedret.

Fra de generelle forsikringsvilkårene gjeldende fra 2011 hitsettes følgende:

14 Skjønn

Ved forsikring av ting eller interesse gjelder følgende bestemmelser om skjønn ved skade.

Fastsettelse av erstatningsgrunnlag og verdier, og spørsmål i forbindelse med beregning av avbruddstap, avgjøres ved skjønn dersom sikrede eller selskapet krever det.

Skjønn avgis av sakkyndige og uhildede personer. Hver av partene velger en skjønnsmann. Dersom en av partene ønsker det, kan det velges særskilt skjønnsmann for bestemte ting ved avbruddstap for bestemte spørsmål.

Har den ene av partene skriftlig underrettet den andre om sitt valg, plikter den andre innen en uke etter at det er mottatt underretning å meddele om hvem som velges. For skjønnnet velger skjønnsmennene en oppmann. Hvis en av partene forlanger det, skal denne være bosatt utenfor partenes hjemsted og utenfor den kommune hvor forsikringstilfellet har inntruffet. Unnlater en av partene å velge skjønnsmann, oppnevnes denne av tingretten i den rettskrets hvor skjønnnet foretas. Blir skjønnsmennene ikke enige om oppmann, oppnevnes denne på samme måte.

Skjønnsmennene skal innhente de opplysninger og foreta de undersøkelser som de anser nødvendige. De plikter å avgi sitt skjønn på grunnlag av forsikringsavtalen. Skjønnsmennene foretar verdsettelsen, besvarer spørsmålene ved avbruddstap, uten at oppmannen tilkalles. Blir de ikke enige, tilkalles oppmannen, som etter de samme regler avgir sitt skjønn over de punkter som skjønnsmennene er uenige om. Blir oppmannen tilkalt, beregnes erstatningen på grunnlag av dennes skjønn. Erstatningen skal likevel ikke ligge utenfor de grenser som skjønnsmennenes ansettelse medfører.

Partene betaler hver sin skjønnsmann. Honorar til oppmannen og mulige andre omkostninger ved skjønnnet bæres med en halvpart på hver. Ved skjønn overfor privatkunder som gjelder tingskade knyttet til privat forsikring, hvor det er selskapet som krever skjønn, betaler selskapet alle skjønnskostnader. Skjønnets verdsettelse er bindende for begge parter.

I forbindelse med brann hos sikrede 9.3.18 ble det utarbeidet et bygningsskadeskjønn.

Fra bygningsskadeskjønnets "*Konklusjon/verdiansettelser*" av 22.5.18 ble det angitt følgende om merutgifter som følge av kjente påbud:

ALTERNATIV 4: Kr. 300.0000 eks mva

Merutgifter som følge av kjente påbud med hjemmel i off. lov eller forskrift .- jording, radonsikring / tiltak, energikrav. Lastkrav, taksikring (snøfangere og takstige), elektrokrav NEK400 - 2010 (Bolignormen) Øvrige påbud vurderes hvis/når de foreligger

Sikrede kontaktet selskapet i 2020 og opplyste at det ville påløpe ekstrautgifter på grunn av krav til spunting.

Ifølge selskapet ble dette synspunktet forelagt skjønnsmennene, og de ble bedt om å avgi en tilleggsuttalelse. I følge selskapet ble sikredes representant satt på kopi i forbindelse med e-postkorrespondansen selskapet hadde med skjønnsmennene forut for tilleggsuttalelsen.

Det hitsettes følgende fra "*Tillegg til bygningsskadeskjønn*" av 1.10.20:

TIILLEGG TIL BYGNINGSSKADESKJØNN

På bakgrunn av forespørsel fra forsikringstaker om spunting langs fortau i forbindelse med nytt bygg, ble det sendt forespørsel til Vegvesenet, som er rett instans for denne forespørselen. Svar fra Vegvesenet legges ved. Utgangspunktet for skjønnnet er den skadde bygningen. Den skadde bygningen hadde kjeller med relativt lav høyde. Med utgangspunkt i gjenoppbygging av denne er det vurdert at det ikke er behov for spunting. Det er vurdert at det blir tilleggsarbeid med delvis stenging av fortau, sikring og utbedring/asfaltering av fortauet i en lengde som tilsvarer opprinnelig bygning.

KONKLUSJON/VERDIFASTSETTELSE

Etter å ha gjennomgått dokumentasjon og innhentet nødvendige opplysninger, avgir vi følgende tilleggsskjønn:

ALTERNATIV 10:

Tillegg som følge av merarbeid med sikring/utbedring av fortau. Kr. 51.000 eks mva.

Vedlagt uttalelsen fra skjønnsmennene fulgte e-postutveksling mellom skjønnsmennene og Statens vegvesen. Det hitsettes følgende fra e-post fra takstmann S. av 14.9.20:

Jeg var skjønnsmann for bygget som ble totalskadet av brann. Det skal bygges opp et nytt bygg og skjønnnet alltid tar utgangspunkt i det skal føres opp tilsvarende bygg, med samme størrelse som det som ble skadet/ødelagt. Mitt spørsmål er: Dersom det blir oppført et bygg tilsvarende det som brant, blir det da forlangt av Vegvesenet at det skal spundes langs vegen, eller er det ok å stenge fortauet og reparere eventuelle skader som kan oppstå?

Statens vegvesen svarte følgende i e-post av 30.9.20:

Litt vanskelig å gi et eksakt svar på din henvendelse. De avhenger av hvor dypt dere må grave for bygget, fare for utrasing etc. Det viktige for oss er at det er planlagt hvordan gående og syklende kan passere arbeidsstedet på en trygg måte. Dersom fortauet må stenges over en periode kan det være akseptabelt å utbedre skader i ettertid. Det må i så fall sikres at arbeidene gjøres på en tid hvor det er tilgang på asfalt. Det vi bli krevd ny asfalt i full bredde på skadet område.

Sikrede fasthold at han hadde krav på utgifter tilknyttet spunting og fremla et notat fra firma R. av 21.5.19:

Ved (sted) er det planlagt utvidelse av eksisterende (..)butikk, etablering av ny parkeringskjeller og oppføring av nytt tilbygg på 3 etser, (...). Firma R. er engasjert for bla. å bistå med geoteknisk notat til rammesøknaden samt geoteknisk rådgivning til byggherren fram til inngått totalentreprisekontrakt.

Dette notatet tar for seg vurdering av områdestabiliteten og andre naturpåkjenninger, samt prosjektførutsetninger. Notatet skal vedlegges med i rammesøknaden.

(...)

Terrenget på tomten er relativt horisontalt, og ligger mellom kote +63 til + 66. Som vi ser i Figur 3 er tomten i et skravert område, rett ved kanten av en kartlagt kvikkleiresone sone (...). Sonen inkluderte tidligere også den skraverte delen, men etter nye grunnundersøkelser utført ved området kom NGI (1) med et forslag om begrensning av denne sonen.

(...)

4.2 § 7-3. Sikkerhet mot skred (områdestabilitet)

Områdestabiliteten skal vurderes i henhold til TEK 17, § 7-3 sikkerhet mot skred, og tilhørende veileder fra NVE (NVE veileder 7/2014, sikkerhet mot kvikkleireskred).

Området har tidligere vært en kvikkleiresone, men basert på stabilitetsberegninger og utførte grunnundersøkelser ved området, har NGI foreslått en avgrensning av sonen. Avgrensningen baserer seg på at glidesirkler fra et eventuelt kvikkleireskred ikke vil berøre kvikkleiren i denne dybden. Ny avgrensning av faresonen er som vist i Figur 3.

Firma R. vurderer dermed at tomten har tilfredsstillende områdestabilitet.

Videre vurderer vi basert på grunnforhold og topografi, at tiltaket ikke er utsatt for skader fra andre former for skred (snøskred, steinskred).

Sikrede fremla også en e-post fra Statens vegvesen av 20.10.20:

Ved utgraving av byggetomta er det viktig at det gjøres på en måte som ikke påfører skader på riksvegen eller som fører til svekkelse av veggrunnen. Slik vi bedømmer innsendte opplysninger, kan vi vanskelig se at dette kan gjøres på en forsvarlig måte uten at det spundes. (Riksveien) er en viktig ferdselsåre med en årsgjennsnittstrafikk på ca 7.000. Det er derfor viktig og nødvendig, at tiltakene som iverksettes sikrer veienes funksjonalitet. Som tidligere nevnt, må fortauet stenges og det må sannsynligvis reetableres.

Selskapet fastholdt sitt standpunkt og sikrede brakte saken inn for Finansklagenemnda.

Sikrede har i hovedsak klaget over selskapets forståelse av vilkårenes pkt. 10 for næringsbygg og vilkårenes pkt. 14 for generelle vilkår for skjønn. Sikrede anførte at de geotekniske undersøkelsene som avdekket kvikkleire i grunnen medførte krav til spunting av byggegropen mot riksvegen. Sikrede anførte at dette kravet ville blitt gjort gjeldende også ved gjenoppføring av opprinnelig bygning. Det ble videre anført at et brannskadeskjønn umulig kunne overprøve et krav fra offentlig myndighet slik det var tale om i denne saken. Sikrede viste også til at tilleggssuttalelsen fra skjønnsmennene, som selskapet omtalte som et tilleggsskjønn, ikke var akseptert. Det ble vist til at tillegget ble innhentet uten at sikrede var klar over dette, og uten at det var mulighet for å fremlegge aktuell dokumentasjon. Sikrede anførte at uttalelsene fra Statens vegvesen om byggegropen måtte tolkes som et påbud. Skjønnsmennene kunne bare uttale seg om hva spuntingen ville koste, ikke om det skulle utføres. Sikrede stilte spørsmål ved om vilkårene ga skjønnsmennene anledning til å skjønn over hva som ville ha vært påbudt fra offentlig myndighet.

Selskapet har anført at den fornyede dokumentasjonen for kostnader til spunting kunne fremlegges skjønnsmennene for uttalelse. Det ble videre vist til at uttalelsen fra Statens vegvesen ikke var et påbud eller et forvaltningsvedtak. Selskapet opplyste også at anmodningen om tilleggsskjønn til skjønnsmennene ble gjort i e-post av 11.8.20 med kopi til sikredes representant.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om tilleggsskjønnet er gyldig og hvordan uttalelsen fra Statens vegvesen skal forstås.

Utgangspunktet er at et forsikringsskjønn er bindende for begge parter. Hvis skjønn bygger på uriktig rettsanvendelse, uriktig saksbehandling eller uriktig bevisvurdering, kan det kjennes ugyldig, jf. Arntzen: Forsikringsrett 1993, s. 351 flg. Dette er også lagt til grunn i nemndspraksis, jf. blant annet FinKN 2021-367.

Bakgrunnen for at det ble utarbeidet et tilleggsskjønn var at sikrede i 2020 mente at skadeverdiene ville være høyere enn fastsatt i skjønnnet på grunn av krav til spunting. Selskapet ba derfor skjønnsmennene om å avgi en tilleggssuttalelse. Sikrede har anført at tilleggsskjønnet ikke var akseptert, og at tillegget ble innhentet uten at sikrede var klar over dette, og nemnda forstår anførselen slik at sikrede hevder det må kjennes ugyldig.

Når skjønn er valgt som oppgjørsform, innebærer det nettopp at skjønnsmennene skal gjøre de vurderinger som tilligger skjønnnet. Dette gjelder også der det er uenighet om faktiske forhold. Den korrekte fremgangsmåten i slike tilfeller er at det bes om et tilleggsskjønn. Dersom skjønnnet da fortsatt hviler på omstridte faktiske forutsetninger, kan partene be skjønnsmennene skjønn ut fra flere alternative forutsetninger.

Partene skal normalt ikke gjøre ensidige henvendelser til skjønnsmennene. I dette tilfellet er henvendelsen gjort av selskapet alene, riktignok med kopi til sikredes representant 11.8.20. I e-posten skriver selskapet:

Hei

Spørsmål til skjønnsmennene:

I forbindelse med gjenoppbygging etter brannen har det fremkommet spørsmål om spunting mot fortauet ifm riving og gjenoppbygging av den bygningen som sto der før brannen.

Har skjønnsmennene ansett slik spunting som påkrevet (og medtatt dette i verdsettelsen)?

Sikrede har vist til at tillegget ble innhentet uten at sikrede var klar over dette, og uten at det var mulighet for å fremlegge aktuell dokumentasjon. På tross av at sikredes representant mottok kopi av e-posten 11.8.20, mener nemnda at selskapets fremgangsmåte ikke i tilstrekkelig grad har tatt hensyn til sikredes mulighet for kontradiksjon. Det fremgår ikke klart av e-posten at det bes om et tilleggsskjønn, og på bakgrunn av sikredes anførsler synes det klart for nemnda at det heller ikke ble forstått på denne måten. Notatet til firma R. er stilet til sikrede og datert 21.5.19. Sikrede hadde mulighet til å fremlegge denne dokumentasjonen, og ville etter nemndas syn sannsynligvis også gjort dette dersom han ble involvert i prosessen og forstod at selskapet ønsket å innhente et tilleggsskjønn. Nemnda finner etter konkret vurdering at saksbehandlingen knyttet til tilleggsskjønnet var uriktig, og at feilen er av en slik art at den kan ha virket inn å avgjørelsen, noe som må få avgjørende betydning for skjønnets gyldighet.

På bakgrunn av partenes anførsler bemerkes det at e-posten fra Statens vegvesen etter nemndas syn ikke kan leses som et påbud om spunting. Det er uttalt at det var vanskelig å gi et eksakt svar, og at "det viktige for oss er at det er planlagt hvordan gående og syklende kan passere arbeidsstedet på en trygg måte". Etter nemndas syn kan ikke uttalelsen fra Statens vegvesen forstås som en bekreftelse på at det ville vært gitt påbud om spunting dersom bygningen var gjenoppført i opprinnelig form. I e-posten heter det: "Slik vi bedømmer innsendte opplysninger, kan vi vanskelig se at dette kan gjøres på en forsvarlig måte uten at det spuntet." Uttalelsen fremstår som en faglig vurdering og kan ikke anses som en bekreftelse på at relevant myndighet ville gitt et pålegg om en bestemt utførelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kaja de Vibe Malling (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant) og Anette Eckhoff (næringsrepresentant).