

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-922

4.11.2022

Eika Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Gjenoppføringstillegg – selskapet forpliktet seg utover vilkårene?

Sikrede, et håndverkerfirma, eide en utleiebolig som ble totalskadet i brann i 2017. Boligen kunne ikke gjenoppføres på eiendommen, og selskapet aksepterte at gjenoppføring kunne skje på annet sted innen samme kommune. Reduksjonen i boligens omsetningsverdi etter skaden, samt gjenoppføringstillegget, ble avgjort ved skjønn og tilleggsskjønn. Selskapet utbetalte erstatning tilsvarende reduksjonen i omsetningsverdien i september 2018 og juli 2020 til sikredes oppgjørs-/byggekonto. Sikrede gikk konkurs i mars 2021. Klager, som eide 100 % av aksjene i håndverkerfirmaet, kontaktet selskapet i desember 2021 og januar 2022 og informerte om at han var i dialog med pantlover for å løse ut pantkravet overfor sikrede. Klager ba om en tilbakemelding på om selskapet godtok dette, og om det gjenstående beløpet kunne stilles tilgjengelig for klager. Selskapet svarte at det er "greit for oss", og viste til at betingelsene i en tidligere e-post gjaldt. I denne e-posten fremgikk det blant annet at det var sikrede som hadde krav på erstatning etter forsikringsavtalen. Klager kjøpte deretter en tomt og inngikk avtale om oppføring av bolig. Selskapet avviste å være ansvarlig for å utbetale gjenoppføringstillegget til klager og anførte at det var kun sikrede som var berettiget til dette. Klager anførte at selskapet hadde forpliktet seg i e-posten fra januar 2022 til å gjøre erstatningen tilgjengelig for klager. Nemnda kom til at selskapet ikke hadde gitt klager et tilsagn om dekning av gjenoppføringstillegget.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 870 000 (gjenoppføringstillegg)

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter brann i bolig.

Klager eide 100 % av aksjene i N. AS (sikrede), som eide en eiendom benyttet til utleie. Eiendommen var forsikret med en bygningsforsikring i selskapet som hadde følgende vilkår i pkt. 7.1.6 vedrørende selskapets ansvar overfor nye eiere:

Overfor andre nye eiere, etter at skaden inntraff, enn eierens ektefelle, samboer eller livsarving, begrenses selskapets ansvar som om gjenoppføring eller gjenanskaffelse ikke finner sted, se pkt. 7.3.4 og 7.5.3.

Det fremgikk videre av pkt. 7.3.4 at:

Erstatningsgrunnlaget fastsettes etter reglene i pkt. 7.3.3.2, men ikke høyere enn til reduksjonen i omsetningsverdi som følge av skaden.

Eiendommen ble totalskadet i en brann i 2017. Statens vegvesen nektet oppføring av ny bolig på tomten fordi eiendommen lå rett ved riksvei. Selskapet aksepterte at sikrede kunne benytte erstatningen til gjenoppføring på et annet sted innenfor samme kommune.

Gjenoppføringskostnadene ble i brannskadeskjønn og tilleggsskjønn vurdert til kr 1 470 000. Differansen av bygningens omsetningsverdi før og etter skaden ble vurdert til kr 600 000.

Selskapet overførte kr 550 000 til sikredes oppgjørs-/byggekonto 13.9.18 og ytterligere kr 50 000 den 1.7.20.

Sikrede gikk konkurs 23.3.21. Boet besluttet å oppheve konkursbeslaget av den forsikrede eiendommen 4.11.21, hvilket medførte at klager som styreleder overtok ansvaret for eiendommen.

Sikredes advokat sendte følgende forespørsel til selskapet 11.2.21:

...

På selskapets forretningsadresse i (adresse) ser (sikrede) at de kan oppføre en ny etasje på et eksisterende garasjebygg, se vedlagte utskrift fra Kartverket. Ved å bygge på dette en etasje, kan (sikrede) få gjenoppført en ny boligseksjon – som kan erstatte den nedbrente enheten og som kan benyttes til selskapets ansatte eller til utleie.

(Adresse) eies av (klager), som er 100 % eier av (sikrede), samt styrets leder.

...

Før (sikrede) går videre med denne planen overfor kommunen, ber en om Deres tilbakemelding på om skissen vil være innenfor vilkårene for gjenoppføring annet sted. ...

Til dette svarte selskapet 12.2.21:

...

Det er imidlertid forsikringstaker (sikrede) ... som er sikret i forsikringsavtalen mellom forsikringstaker og selskapet. ...

(Klager) har dermed som privatperson ingen rettighet til å få overdratt erstatningen til seg. Vi kan derfor dessverre ikke akseptere denne løsningen.

Sikredes daværende advokat kontaktet selskapet 2.12.21 og informerte om at klager hadde overtatt ansvaret for eiendommen. Det ble bedt om en videre dialog vedrørende skadeoppgjøret. Selskapet svarte 6.12.21 at gjenoppføringstillegget ville kunne erstattes i takt med videre reparasjon, når det var dokumentert at det var nedlagt verdier inntil kr 600 000. Sikrede stilte 7.12.21 blant annet spørsmål ved om det var slik at den resterende erstatningen på kr 870 000 ville utbetales så snart kr 164 530 var nedlagt i verdier.

Selskapet svarte 10.12.21:

Da anser vi at verdier for kr. 435.423,- er tilført bygget, og vi avventer dokumentasjon på øvrige verdi tilført med kr. 164.577,-

De resterende kr. 870.000,- vil da bli erstattet i takt med reparasjonen (eller gjenoppføring et annet sted) som tidligere akseptert.

Siden (banken) nå er panthaver i bygningen på skadestedet, må det opprettes en konto hos dem som vi overfører videre erstatning til. Vi ber om tilbakemelding på kontonummer.

Med bakgrunn i at skadeårsaken ble utbedret i lang tid, og at selskapet erkjente erstatningsplikt 16.02.18, velger vi å utsette fristen til 16.02.23.

Vilkårene krever "ferdig gjenoppført bygning", men i dette tilfelle holder det at verdier inntil kr. 1.470.000,- er tilført.

For ordnes skyld presiserer vi at det er (sikrede) med org nr (x) som er berettiget videre erstatning.

Klagers daværende advokat sendte deretter følgende e-post til selskapet 4.1.22:

(Klager) er nå i dialog med (banken) om å løse ut pantkravet overfor (sikrede), ved å ta opp et privat lån i banken og selv stå som ansvarlig.

Før dette eventuelt gjøres er det ønskelig med en tilbakemelding på om Eika godtar dette, og at det gjenstående beløpet således stilles disponibelt for (klager) i henhold til erstatningsvilkårene.

Til dette svarte selskapet 6.1.22:

Det er greit for oss, og samme betingelser som i epost av 10.12.21 nedenfor gjelder.

Klager inngikk avtale om kjøp av en eiendom 4.2.22, og klagers enkeltpersonforetak inngikk deretter avtale 11.4.22 om oppføring av en tomannsbolig på denne eiendommen. Klager innfridde pantet til banken i begynnelsen av mai 2022.

Klager kontaktet deretter selskapet 5.5.22 med forespørsel om selskapet kunne dekke faktura for oppføring av bolig på den nye eiendommen. Selskapet avslo kravet 11.5.22 under henvisning til at det var sikrede som hadde rett til erstatning for gjenoppføring, og ikke klager eller hans enkeltpersonforetak.

Klager krever at selskapet utbetaler det resterende forsikringsoppgjøret og anfører at selskapet har forpliktet seg til dette i e-post av 6.1.22.

Klager kontaktet selskapet 4.1.22 fordi han ønsket forsikringsoppgjøret utbetalt til seg og selv stå ansvarlig for oppfyllelse av dette. Klager var villig til å innfri pantet i eiendommen, men ønsket en bekreftelse fra selskapet. Klager behøvde ikke selskapets tillatelse til å innfri pantet, og det er derfor klart at hans forespørsel gjaldt forsikringsoppgjøret.

Selskapet bekreftet at dette er "greit for oss" 6.1.22. At selskapet skriver at "samme betingelser som i e-post av 10.12.21" kan ikke forstås som at betingelsene går foran de endringer som forspørres i e-posten 4.1.22. En eventuell uklarhet i formuleringen må tolkes i selskapets disfavør.

Det er på det rene at sikrede ville hatt krav på erstatning for å gjenoppføre boligen. Selskapet får derfor en utilsiktet gevinst ved å trekke seg fra avtalen, da de ender opp med å ikke betale forsikringsoppgjør overhodet.

Selskapet avviser ytterligere ansvar. Det er et annet rettssubjekt som skal gjenoppføre bygningen, og "nye eiere" vil i henhold til vilkårene ikke ha krav på ytterligere erstatning.

Selskapet har ikke akseptert erstatning utover vilkårene i e-posten av 6.1.22. Selskapet oppfattet e-posten fra klager som uklar og presiserte nettopp derfor at betingelsene som oppstilt i e-post av 10.12.21 gjaldt.

Selskapet utbetalte 11.9.18 kr 550 000, og 29.6.20 ytterligere kr 50 000, til konto opprettet av banken i egenskap av panthaver. Selskapet anså dermed panthaver ivaretatt som medforsikret, og selskapet har deretter ingen påvirkning på hvordan erstatningen disponeres mellom panthaver og sikrede.

Uansett er den reelle kontraktsparten og kravstiller i gjenoppføringen klagers enkeltpersonforetak, og ikke klager som privatperson.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for gjenoppføringstillegg etter brannskade.

Selskapet overførte etter det opplyste 13.9.18 kr 550 000 og 1.7.20 ytterligere kr 50 000 til sikredes oppgjørs-/byggekonto. Dette innebærer at det var utbetalt full erstatning for nedgang i omsetningsverdien etter brannen da klager kontaktet selskapet i januar 2022.

Nemnda forstår saken slik at partene er enige om at *sikrede* har krav på erstatning til å gjenoppføre bygningen, og at oppføringen kan skje på annen tomt innenfor samme kommune. Spørsmålet er om *klager* har krav på å få utbetalt gjenoppføringstillegget.

Sikredes forsikringsavtale pkt. 7.1.6 sier bl.a.:

Overfor andre nye eiere, etter at skaden inntraff, enn eiers ektefelle, samboer eller livsarving, begrenses selskapets ansvar som om gjenoppføring eller gjenanskaffelse ikke finner sted, se pkt. 7.3.4 og 7.5.3.

Klager må etter vilkårene regnes som eiendommens "nye eier". Selskapets ansvar begrenses derfor som om gjenoppføring eller gjenanskaffelse ikke finner sted, jf. pkt. 7.3.4:

Erstatningsgrunnlaget fastsettes etter reglene i pkt. 7.3.3.2, men ikke høyere enn reduksjonen i omsetningsverdien som følge av skaden.

Selskapet har som nevnt erstattet reduksjonen i omsetningsverdien som følge av skaden og har derfor ikke ytterligere ansvar overfor klager etter vilkårene.

Klager anfører at selskapet i e-post av 6.1.22 likevel har forpliktet seg til å utbetale gjenoppføringstillegget til klager.

Sikredes advokat sendte følgende forespørsel til selskapet 11.2.21:

...

På selskapets forretningsadresse i (adresse) ser (sikrede) at de kan oppføre en ny etasje på et eksisterende garasjebygg, se vedlagte utskrift fra Kartverket. Ved å bygge på dette en etasje, kan (sikrede) få gjenoppført en ny boligseksjon – som kan erstatte den nedbrente enheten og som kan benyttes til selskapets ansatte eller til utleie.

(Adresse) eies av (klager), som er 100 % eier av (sikrede), samt styrets leder.

...

Før (sikrede) går videre med denne planen overfor kommunen, ber en om Deres tilbakemelding på om skissen vil være innenfor vilkårene for gjenoppføring annet sted.

Selskapet svarte 10.12.21:

Da anser vi at verdier for kr. 435.423,- er tilført bygget, og vi avventer dokumentasjon på øvrige verdi tilført med kr. 164.577,-

De resterende kr. 870.000,- vil da bli erstattet i takt med reparasjonen (eller gjenoppføring et annet sted) som tidligere akseptert.

Siden (banken) nå er panthaver i bygningen på skadestedet, må det opprettes en konto hos dem som vi overfører videre erstatning til. Vi ber om tilbakemelding på kontonummer.

Med bakgrunn i at skadeårsaken ble utbedret i lang tid, og at selskapet erkjente erstatningsplikt 16.02.18, velger vi å utsette fristen til 16.02.23.

Vilkårene krever "ferdig gjenoppført bygning", men i dette tilfelle holder det at verdier inntil kr. 1.470.000,- er tilført.

For ordnes skyld presiserer vi at det er (sikrede) med org nr (x) som er berettiget videre erstatning.

Det fremgår av siste avsnitt at det er "*... det er (sikrede) med org nr (X) som er berettiget til videre erstatning.*", dvs. som har krav på restbeløpet på kr 870 000.

Klager sender følgende forespørsel 4.1.22:

(Klager) er nå i dialog med (banken) om å løse ut pantkravet overfor (sikrede), ved å ta opp et privat lån i banken og selv stå som ansvarlig.

Før dette eventuelt gjøres er det ønskelig med en tilbakemelding på om Eika godtar dette, og at det gjenstående beløpet således stilles disponibelt for (klager) i henhold til erstatningsvilkårene.

Det er uklart for nemnda hva klager her ber om aksept for. Selskapet hadde på dette tidspunktet utbetalt nedgangen i omsetningsverdien til panthaverens konto i banken og hadde derfor ingen interesse i forholdet mellom klager og banken. Klager ber om at "det gjenstående beløpet" stilles til disposisjon for klager "i henhold til erstatningsvilkårene", men ifølge forsikringsvilkårene var det ikke noe gjenstående beløp til klager som ny eier av det forsikrede bygget.

Selskapet svarte 6.1.22:

Det er greit for oss, og samme betingelser som i epost av 10.12.21 nedenfor gjelder.

Formuleringen "Det er greit for oss" refererer dels til første avsnitt, som altså ikke hadde noen interesse for selskapet, dels til andre avsnitt om utbetaling av gjenstående beløp i henhold til vilkårene, som er selvmotsigende. Selskapet refererer imidlertid til mailen av 10.12.21, som bl.a. sier:

For ordnes skyld presiserer vi at det er (sikrede) med org nr (x) som er berettiget videre erstatning.

Selskapet har forklart at de refererte til denne mailen fordi det fant mailen fra klager uklar. Ut fra denne referansen fremgår det helt klart at det er sikrede, og ikke klager, som er berettiget til videre erstatning.

Ut fra dette kan nemnda ikke se at selskapet har gitt noe tilsagn om dekning av gjenoppføringstillegget til klager.

Klager anfører at selskapet oppnår en gevinst ved å slippe å betale. I utgangspunktet har sikrede lidd et tap som tilsvarer nedgangen i omsetningsverdien pga. skaden. Gjenoppføringstillegget medfører en gevinst ved at sikrede ved gjenoppføring får en bolig som er mer verdt enn den som brant. Dette er i utgangspunkt i strid med grunnprinsippet om at forsikring skal dekke lidd tap og ikke medføre en berikelse, men er akseptert for å gi eiere av bygninger anledning til å gjenoppføre bygget etter en skade. Det er ikke urimelig om en slik berikelse begrenses til den sikrede som tegnet forsikringen og ikke overføres til en ny eier.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).