

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-265

17.4.2023

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Brannskadeskjønn – oppføring utenfor forsikringsstedet – merutgifter til påbud – prisstigning.

Sikrede, som driver med utleie av eiendom, hadde forsikret en bolig inneholdende seks boenheter fordelt over fire etasjer. Boligen ble totalskadet i en brann. Merutgifter som følge av offentlig påbud ved oppføring på forsikringsstedet, ble i brannskadeskjønn fastsatt til kr 2 650 000 eks. mva. I et tilleggskjønn ble det fastsatt at merutgiftene til påbud om trappeoppgang og heis utgjorde kr 1 250 000 eks. mva. Sikrede og foretaket kom til enighet om at sikrede i stedet for å gjenoppføre på forsikringsstedet, kunne oppføre tre tomannsboliger i en annen kommune. Sikrede fikk ved en slik oppføring samlet sett høyere utgifter til offentlig påbud, men fikk ikke påbud om heis- og trappesjakt, som ved en oppføring på forsikringsstedet. Foretaket trakk derfor ut kr 1 250 000 i erstatningsoppgjøret og mente at det etter vilkårene kun var ansvarlig for de påbudene som ble realisert ved oppføring på det nye stedet, likevel begrenset til de merutgiftene som ville ha påløpt ved en oppføring på forsikringsstedet. Sikrede var uenig i en slik forståelse og krevde utbetalt full erstatning som fastsatt i skjønnet. Sikrede anførte blant annet at det ble en urimelig besparelse for foretaket dersom de kunne trekke ut deler av erstatningen, og at sikrede selv ville få høyere utgifter til påbud enn det som var lagt til grunn i skjønnet. Sikrede krevde også at foretaket bekreftet at det ville erstatte en prisstigning på 20 %. Nemnds flertall kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning. Flertallet kom videre til at erstatning for prisstigning først kunne fastsettes når skaden var utbedret.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 1 250 000 eks. mva. + 20 % prisstigning for erstatningsoppgjøret

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for merutgifter til påbud og 20 % prisstigning etter brann.

Sikrede bygningsforsikring pkt. 4.1.2.1 har følgende dekning:

Påbud

Merutgifter til skadeutbedring av bygning, når merutgiftene skyldes endrede tekniske krav til bygningen i henhold til lov eller offentlig forskrift, og gjenoppføringen skjer på forsikringsstedet. Kravene må gjelde den skadde del av bygningen og være en direkte følge av skaden. If kan kreve at man søker å utnytte de dispensasjonsmuligheter som ligger i Plan- og bygningsloven.

Forsikringen omfatter nødvendige merutgifter

- til utbedring av den skadde del av bygningen eller gjenoppføring av bygningen.

...

Erstatningen kan også anvendes ved gjenoppføring på annet sted innen landets grenser ved tilsvarende påbudskrav som på forsikringsstedet.

...

Vilkårene sier videre at:

Prisstigning regnes fra skadedagen til reparasjon, gjenanskaffelse eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Prisstigning erstattes i samme forhold som skaden for øvrig og er begrenset til 20 % av erstatningen for hver skadet ting etter skadedagens prisnivå.

If erstatter prisstigning bare hvis skaden er utbedret innen fem år fra skadedagen for bygning og tre år for maskiner og eiendeler. Erstatningen fastsettes og forfaller til betaling når skaden er utbedret

Sikredes bygning med seks boenheter fordelt over fire etasjer og underetasje bestående av bodareal ble totalskadet ved brann i januar 2021.

Det ble avholdt skjønn 23.2.21. Merutgifter som følge av påbud med hjemmel i offentlig lov eller forskrift ble satt til kr 2 650 000, som gjaldt følgende påbud:

- Rør (TEK 17)
 - EI (NEK400:2018)
 - Varmeisolering og tetthet (TEK17)
 - Ventilasjon (TEK17)
 - Brann- og lydisolering (TEK17)
 - Naturlaster (Eurokoder TEK17)
 - Radontiltak (TEK17)
 - Universell utforming, herunder felles heis- og trappesjakt.
- Eks. mva.

Sikrede rettet forespørsel til foretaket om å kjøpe et prosjektert bygg i stedet for å gjenoppføre på forsikringsstedet. Foretaket avsto dette og viste til at vilkårene stilte krav om reparasjon eller gjenoppføring. Sikrede forespurte deretter muligheten for å bygge tre tomannsboliger i en annen kommune. Foretaket avsto dette 6.9.22.

Foretaket besluttet 13.10.22 likevel å akseptere at det kunne gjenoppføres tre separate bygg med to boenheter per bygning, i en annen kommune. Foretaket viste i sitt brev blant annet til følgende:

Videre gjør vi oppmerksom på dersom påbud som er beskrevet i skjønnet ikke blir realisert ved gjenoppføring, vil ikke det kunne bli en del av erstatningen. Påbud kommer til utbetaling kun dersom det er realisert.

Eventuelle påbud som måtte oppstå ved nybyggene og som ikke ville påløpt ved oppføring av tilsvarende bygning som den skadet, vil heller ikke være en del av dekningsomfanget.

Det ble 8.12.22 avholdt et tilleggskjønn for å vurdere den nye bygningsmassens omsetningsverdi, samt hvilke påbud som ville gjøre seg gjeldende for de tre tomannsboligene. Bygningens omsetningsverdi etter oppføringen ble vurdert til kr 5 500 000 eks. mva. Merutgifter til kjente påbud ble vurdert til kr 2 780 000 eks. mva.:

Følgende er tatt med (Heis utgår):

- Rør (TEK 17)
- EI (Nek400:2018)
- Varmeisolering og tetthet (TEK17)
- Ventilasjon (TEK 17)
- Brann- og lydisolering (TEK17)
- Naturlaster (Eurokoder TEK 17)
- Nyttelaster (TEK17)
- Radontiltak (TEK17)
- Universell utforming

Det ble deretter avholdt et nytt tilleggskjønn 20.12.22 hvor skjønnsmennene vurderte påbudskostnadene til trappeoppgang og heis på forsikringsstedet til kr 1 250 000 eks. mva.

Foretaket sendte et korrigert oppsett til oppgjør 21.12.22, hvor det i erstatningen for offentlig påbud var gjort fratrekk for kr 1 400 000:

Vi konstaterte at påbudskostnadene er betydelig høyere ved gjenoppføring på annet sted. Erstatning for påbud kan ikke bli høyere enn de påbudskrav som ville påløpt ved gjenoppføring på forsikringsstedet og det er da realisert påbud som erstattes.

Ettersom trappesjakt og heis utgår, må vi dessverre trekke dette ut fra påbudskostnadene som er beskrevet i hovedskjønnnet.

Sikrede var uenig i oppgjøret og mente foretaket måtte erstatte merutgifter til påbud slik det fremgikk av skjønnet av 23.2.21. Sikrede fikk større merutgifter til påbud ved å bygge de tre tomannsboligene. Foretaket måtte derfor som minimum være ansvarlig for de merutgiftene sikrede ville ha hatt ved en oppføring på forsikringsstedet.

Sikrede krever erstattet merutgifter til offentlig påbud på totalt kr 2 650 000 eks. mva. i samsvar med hovedskjønnnet. Alternativt må skjønnet settes til side, og det må avholdes et nytt skjønn hvor det legges til grunn en ytterligere erstatning på kr 5 000 000.

Sikrede får høyere merutgifter til påbud ved å bygge de tre tomannsboligene, og foretaket må som et minimum være ansvarlig for den erstatningen sikrede ville hatt krav på dersom bygningen ble gjenoppført på forsikringsstedet. Foretaket informerte først om at erstatningen for påbud ville reduseres når avgjørelsen var tatt om å føre opp utenfor forsikringsstedet, til tross for at sikrede gjentatte ganger i forkant etterspurte hvilken erstatning foretaket ville utbetale.

Det er urimelig at sikrede må bære sine utgifter til tilleggskjønnnet. Tilleggskjønnnet ble avholdt utelukkende fordi foretaket hadde et behov for å avklare omsetningsverdien. Dersom denne oversteg 40 %, ville sikrede fått en avkortning. Forutsatt at den ikke oversteg 40 %, ble erstatningen stående. Det var derfor kun foretaket som hadde et økonomisk insentiv til å gjennomføre skjønnet.

Foretaket er for øvrig ansvarlig for 20 % prisstigning grunnet inflasjon. Som følge av at sikrede ikke har fått tilsagn om å få dekket de totale merutgiftene til påbud, eller fått opplyst hvilken prisstigning foretaket vil legge til grunn, har sikrede måtte ta opp et byggelån som er kr 4 000 000 høyere enn det sikrede hadde før brannen.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere erstatning for merutgifter til påbud. Sikrede får ikke et tilsvarende påbud om heis- og trappesjakt ved det planlagte prosjektet, og denne delen av erstatningen må derfor trekkes ut.

Påbudsforsikringen er en interesseforsikring. Under selve tingskadeforsikringen beregnes erstatningen ved å sette bygningen tilbake til samme eller vesentlig samme stand som før skaden etter prisene på skadedagen. Intensjonen med påbudserstatningen er å dekke det likviditets- og finansieringsbehovet som oppstår utover tingskadeforsikringen som følge av krav fra offentlig myndighet. Det vil være kravene til den skadde bygningen som legges til grunn. Dekningen er betinget av at reparasjonen og/eller gjenoppføringen faktisk finner sted, og at påbudskravet realiseres.

Tilleggskjønnnet var nødvendig for å avklare omsetningsverdien når sikrede valgte å føre opp utenfor forsikringsstedet. Sikrede som næringsdrivende må i henhold til vilkårene da bære kostnadene til sin skjønnsmann.

Prisstigning beregnes når nytt bygg er ferdig oppført. Det kan derfor ikke på forhånd gis noe klart svar på hva prisstigningen vil være, men prisstigningen er i henhold til vilkårene oppad begrenset til 20 % av erstatningen for hver skadet ting etter skadedagens prisnivå.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om:

1. Sikrede har krav på å få erstattet ytterligere kr 1 250 000 eks. mva. for merutgifter til offentlig påbud, ved oppføring på annet sted enn forsikringsstedet.
2. Sikrede har krav på å få erstattet en prisstigning på 20 %.

Finansklagenemnda Skades flertall, Trine-Lise Wilhelmsen og Merete Anita Utgård, bemerker:

Flertallet mener foretaket må gis medhold.

Sikredes eiendomsforsikring omfatter ifølge pkt. 4.1.2.1:

Påbud

Merutgifter til skadeutbedring av bygning, når merutgiftene skyldes endrede tekniske krav til bygningen i henhold til lov eller offentlig forskrift, og gjenoppføringen skjer på forsikringsstedet. Kravene må gjelde den skadde del av bygningen og være en direkte følge av skaden. If kan kreve at man søker å utnytte de dispensasjonsmuligheter som ligger i Plan- og bygningsloven.

Forsikringen omfatter nødvendige merutgifter

til utbedring av den skadde del av bygningen eller gjenoppføring av bygningen.

...

Erstatningen kan også anvendes ved gjenoppføring på annet sted innen landets grenser ved tilsvarende påbudskrav som på forsikringsstedet.

...

Brannskadeskjønnet avholdt 23.2.21 har følgende forutsetning:

I skjønnsberegningene er lagt til grunn hva det vil koste å gjenoppføre en tilsvarende eller i det alt tilsvarende bygning på skadestedet, men basert på dagens byggeskikk. ...

Forutsetningen gjelder også beregningen av dekningen for utgifter til pålegg. Merutgiftene er i skjønnets pkt. 8 satt til kr 2 650 000.

Etter at skjønnet ble avholdt anmodet sikrede om gjenoppføring på annet sted. Skjønnets avgjørelse for pålegget er bygget på pkt. 4.1.2.1 første ledd, som utgjør feil rettsanvendelse når gjenoppføring skjer annet sted. Denne delen av skjønnet kan derfor ikke være bindende, jf. Rt. 2007 s. 69 avsnitt 61 og Arntzen Forsikringsrett 1993 s. 351 flg. Riktig rettsanvendelse er i så fall klausulens fjerde ledd om at erstatningen for påbud kan anvendes på "annet sted innen landets grenser" såfremt det dreier seg om "tilsvarende påbudskrav som på forsikringsstedet".

Sikrede anfører at han har krav på dekning for pålegg innenfor det beløpet som fremkommer av brannskadeskjønnet slik at midler tilkjent for pålegg knyttet til heis etc., som ikke blir aktuelle når bygget flyttes, kan overføres til andre pålegg som blir dyrere etter flyttingen.

Foretaket anfører at erstatning for påbud ved gjenoppføring på nytt sted ikke kan bli høyere enn påbudskostnadene for tilsvarende pålegg på forsikringsstedet, og at erstatningen for påbudet derfor er begrenset til kr 2 650 000 fra hovedskjønnet med fradrag for kr 1 400 000, som er verdien av påbudet for heis og trappesjakt.

Vilkåret sier at "Erstatningen" kan også anvendes ved gjenoppføring på annet sted innen landets grenser ved "tilsvarende påbudskrav som på forsikringsstedet". Formuleringen "tilsvarende påbudskrav" betyr at endringen utløser et påbudskrav som springer ut av samme, eller likelydende, lov eller forskrift, og som oppstiller de samme tekniske krav eller spesifikasjoner. Det fremgår ikke om "erstatningen" refererer til det erstatningsbeløpet som er angitt i skjønnet, eller

om det dreier seg om erstatningen knyttet til de pålegg som faktisk blir aktuelle for nybygget. Det er likevel mest nærliggende å forstå dette slik at det er erstatningen for de aktuelle påleggene som kan overføres til et tilsvarende pålegg et annet sted. Selv om erstatningen for påleggene i skjønnet fastsettes samlet til en sum, dreier det seg om pålegg knyttet til spesifikke bygningskomponenter, f.eks. "Heis", "Rør", "El", "Ventilasjon" etc. Når enkelte av disse bygningskomponentene utgår – i dette tilfellet heis – vil erstatning for dette pålegget ikke korrespondere med en utgift på sikredes hånd. Erstatning for dette pålegget medfører da en gevinst. Dette gjelder selv om de øvrige påleggene blir dyrere ved endring av bygget på nytt forsikringssted. Det er ikke grunnlag i vilkårene for at foretakets ansvar for pålegg til bygningskomponenter kan øke ved at sikrede gis adgang til å fravike vilkårene ved å flytte bygget til annet forsikringssted. Hvis dette skulle være situasjonen, ville foretaket neppe godta slik flytting, og en slik løsning er de sikrede ikke tjent med.

Spørsmålet er derfor om foretaket likevel kan sies å ha tilbudt en slik fremgangsmåte.

Foretaket skriver i brev til sikrede 13.10.22 i forbindelse med at det aksepterer gjenoppføring annet sted:

Videre gjør vi oppmerksom på dersom påbud som er beskrevet i skjønnet ikke blir realisert ved gjenoppføring, vil ikke det kunne bli en del av erstatningen. Påbud kommer til utbetaling kun dersom det realisert.

Eventuelle påbud som måtte oppstå ved nybyggene og som ikke ville påløpt ved oppføring av tilsvarende bygning som den skadet, vil heller ikke være en del av dekningsomfanget.

Det fremgår her at utgangspunktet for påbudsdekningen er påbud "som er beskrevet i skjønnet", som er det skjønnet som ble avholdt innledningsvis, og at påbud kun kommer til utbetaling i den utstrekning påbudet blir realisert, dvs. at sikrede faktisk får et påbud. Det fremgår også at evt. nye påbud ved nybyggene ikke er en del av dekningsomfanget. Derimot sier brevet ikke spesifikt at påbudet kommer til utbetaling med beløpet fra skjønnet i den utstrekning det blir realisert i nybygget. Dette følger likevel av siste setning om at "nye" påbud ikke er en "del av dekningsomfanget". Hvis beløpet fra skjønnet for et pålegg kunne overføres til et nytt pålegg for nybygget, vil dette nye påbudet være en del av dekningsomfanget. Hvis brevet skal tolkes slik at erstatningen for påbudet skal komme til utbetaling med beløpet i skjønnet, må dette også gjelde uansett om beløpet kan brukes til dekning for andre pålegg eller ikke. Om sikrede da ikke har noen nye pålegg å bruke beløpet til, vil flyttingen av bygget medføre en ren gevinst for denne posten. Flertallet mener derfor brevet ikke kan tolkes slik at sikrede har krav på å overføre verdien for ubrukte pålegg til andre pålegg.

Sikrede svarer til dette 20.10.:

Det vi selvsagt har diskutert er summen for påbud som i Å. inkluderer heis, men som ikke vil være et påbud i dette prosjektet. Som jeg har diskutert tidligere så tror og forventer jeg at pengene fra påbudet til heis kan være med å dekke påbud som blir dyrere med å bygge på denne måten ...

Kommunikasjonen mellom partene etter dette innspillet er ikke belyst i den fremlagte dokumentasjonen. Flertallet kan ikke se at foretaket skal bli bundet av en "forventning" fra sikredes side.

Sikrede har anført at det er urimelig at sikrede skal bære sin del av kostnadene til tilleggskjønnet for å avklare om omsetningsverdien ville overstige 40 %. Dersom skjønnsmennene ville ha konkludert med at dette var tilfelle, ville sikrede fått en avkortning i erstatningen.

Foretaket har anført at kostnadene ved tilleggskjønnet er en direkte konsekvens av at sikrede valgte å føre opp på annet sted enn på forsikringsstedet.

Det følger av vilkårene pkt. 10.3.1.1 at nyverditillegget ved gjenoppføring er begrenset til 40 % økning i omsetningsverdien før skaden, altså slik at det gjøres fradrag for den økningen som overstiger 40 %. Da sikrede valgte gjenoppføring annet sted, måtte det også beregnes ny verdi av bygget i ferdig stand. Det var derfor sikredes forslag til endring som utløste behov for tilleggskjønn, og det er ikke urimelig at han må dekke egen skjønnsmann, jf. også Generelle vilkår pkt. 2.1:

Partene betaler hver sin skjønnsmann. Honorar til oppmannen og mulige andre omkostninger ved skjønnnet bæres av partene med en halvdel hver. Er det If som krever skjønn ved tingskade, og den annen part er forsikringstaker i egenskap av privatperson, dekker If likevel alle omkostninger ved skjønnnet hvis forsikringstakeren ikke selv ønsker å bære sin del. Skjønnets verdsettelse er bindende for begge parter.

Spørsmålet er dernest om sikrede har krav på en prisstigning på 20 %.

Erstatning for prisstigning er regulert i vilkårenes pkt. 10.6 som lyder som følger:

Prisstigning regnes fra skadedagen til reparasjon, gjenanskaffelse eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Prisstigning erstattes i samme forhold som skaden for øvrig og er begrenset til 20 % av erstatningen for hver skadet ting etter skadedagens prisnivå.

If erstatter prisstigning bare hvis skaden er utbedret innen fem år fra skadedagen for bygning og tre år for maskiner og eiendeler. Erstatningen fastsettes og forfaller til betaling når skaden er utbedret.

Det kommer klart frem av vilkårene at erstatning for prisstigning først fastsettes når skaden er utbedret. Det kan derfor ikke tas stilling til hvilken prisstigning som skal legges til grunn før bygningen er oppført. Prisstigningen er i alle tilfeller begrenset til 20 %.

Nemndas mindretall, Heike Kristine Bentsen, bemerker:

Mindretallet mener sikrede må gis medhold.

Forsikringsvilkårene sier:

Erstatningen kan også anvendes ved gjenoppføring på annet sted innen landets grenser ved tilsvarende påbudskrav som på forsikringsstedet.

Spørsmålet er da hva "tilsvarende påbudskrav" betyr. Dette er ikke nærmere presisert i vilkårene og er heller ikke klarlagt i den etterfølgende korrespondansen fra foretaket.

Foretaket skriver i brev til sikrede:

Videre gjør vi oppmerksom på dersom påbud som er beskrevet i skjønnnet ikke blir realisert ved gjenoppføring, vil ikke det kunne bli en del av erstatningen. Påbud kommer til utbetaling kun dersom det realisert.

Eventuelle påbud som måtte oppstå ved nybyggene og som ikke ville påløpt ved oppføring av tilsvarende bygning som den skadet, vil heller ikke være en del av dekningsomfanget.

Av dette kan man lese at bare påbud som blir realisert kommer til utbetaling.

Erstatning for påbud er fastsatt etter en gjennomgang av hvilke materielle påbud som vil gjelde på forsikringsstedet. Herunder blant annet påbud for universell utforming som trappeoppgang og heis, og en rekke andre påbud. Det må være klart at sikrede ikke kan få dekket erstatning for påbudet om trappeoppgang og heis, idet dette påbudet ikke realiseres på gjenoppføringsstedet. Spørsmålet er dermed om det er den fastsatte verdien av de resterende påbudene på forsikringsstedet som skal utbetales, altså med beløpet som ble fastsatt i skjønnnet, eller om sikrede har krav på å få dekket de faktiske utgiftene til påbudene på gjenoppføringsstedet. Slik ordlyden i vilkåret er utformet, er undertegnede av den oppfatning at det er påbudene i seg selv som vil bli dekket, så lenge de korresponderer med påbud som ville vært dekket på forsikringsstedet. Dette gjelder påbud etter TEK17 om rør, varmeisolering og tetthet, ventilasjon,

brann- og lydisolering, naturlaster og radontiltak, samt påbud knyttet til EI etter NEK400:2018.

Sikrede skriver i flere av sine henvendelser til foretaket at han *i det minste* må få dekket samme beløp som de opprinnelige påbudene, implisitt mener han at han prinsipalt skal ha dekket de faktiske kostnadene. Foretaket har ikke gjort noe for å oppklare forståelsen av vilkåret. Det er ikke noe sted oppgitt at forsikringsvilkåret er ment å skulle forstås som at det bare var verdien av de relevante påbudene i hovedskjønnnet som ville komme til utbetaling, ikke de konkrete kostnadene ved tilsvarende påbud på nytt oppføringssted. Det er ikke angitt at det ligger en begrensning i den fastsatte kostnaden for påbudene. Det er foretaket som er nærmest til å klargjøre dekningsgraden, og som dermed må bære risikoen for at forsikringsvilkårene blir beskrevet tydelig nok.

Sikrede må etter dette gis medhold i dekning av sine kostnader til realisering av påbud på nytt forsikringssted.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Heike Kristine Bentsen (næringsrepresentant).