

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-564

12.7.2023

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Byggherreansvar – setningsskader på bygg som ikke er fundamentert, pelet eller forankret til fjell – fal. § 2-1.

I forbindelse med et byggeprosjekt som sikrede var ansvarlig for, oppstod det setningsskader på ett av nabobyggene. Sikrede meldte skaden under byggherreforsikringen. Foretaket avslo kravet under henvisning til at det var gjort unntak for setningsskader på bygg som ikke var fundamentert, pelet eller forankret til fjell. Det skadde nabobygget var ifølge foretaket ikke fundamentert på en slik måte at sikrede kunne kreve dekket tapet. Sikrede var uenig og viste til at en slik tolkning som foretaket la til grunn, ville frarøve forsikringen en vesentlig del av dekningen. Det var forutsatt ved avtaleinngåelsen at slik skade skulle dekkes. Subsidiært anførte sikrede at foretaket hadde brutt fal. § 2-1 ved ikke å informere særskilt om unntaket. Nemnda kom til at setningsskadene ikke var dekningsmessige og viste til at en naturlig forståelse av unntaket var at uttrykket "til fjell" viste tilbake til "fundamentert, pelet eller forankret". Nemnda kom videre til at foretaket ikke hadde brutt informasjonsplikten ved tegning.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for setningsskader under sikredes ansvarsforsikring/byggherreforsikring.

Sikredes byggherreforsikring har følgende dekning:

5 Forsikringens omfang

5.1 Hva forsikringen omfatter

Forsikringen omfatter skade på person eller ting

- Personskade anses inntruffet når en person skades, påføres sykdom eller dør
- Tingskade anses inntruffet når løsøre (herunder dyr) eller fast eiendom skades eller går tapt på annen måte, eller når elektronisk lagret informasjon forvanskes eller går tapt på annen måte.

(...)

5.2 Hva forsikringen ikke omfatter

(...)

5.2.4 Byggherreansvar

Forsikringen omfatter ikke ansvar som byggherre, heller ikke for om- og påbygging av egne anlegg.

Forsikringen utvides til likevel å omfatte sikredes rettslige erstatningsansvar som byggherre for det prosjekt som fremgår av forsikringsbeviset. Utvidelsen omfatter dog ikke ansvar som eier, fører eller bruker av motorkjøretøy, herunder truck og arbeidsmaskin med eget fremdriftsmaskineri.

Forsikringen omfatter ikke ansvar

- for skade på deltagende entreprenørers entreprise, anleggsredskap, tilkjørte materialer m.v. og andre leveranser til byggeplassen,
- for skade på omkringliggende bebyggelse i form av mindre sprekker og riss, innvendig og utvendig, når ikke selve bygningens konstruksjon er skadet,
- for skade på fortau og gatelerne, samt ledninger i gaten som følge av setninger. Dog dekkes ledningsbrudd og følgende av dette,
- for setningsskader på bygg som ikke er fundamentert, pelet eller forankret til fjell.

(P.) tegnet byggherreforsikring hos foretaket høsten 2018 for oppføringen av et bygg i (...). I en e-post fra foretaket til P. den 13.8.18 skrev foretaket følgende:

Hei, takk for sist.

Da har jeg endelig fått godkjenning og pris for Byggherreansvaret.

Når det gjelder egenandeler, var det dessverre ikke aktuelt å sette denne annerledes. Som du vil se, har jeg endret startdato til 15.08.18 og sluttdato til 01.04.20

Jeg håper tilbudet er interessant, og kan iverksette forsikringen umiddelbart.

Tilbudet ble akseptert, og forsikringsavtalen trådte i kraft kort tid etter.

Sikrede overtok byggeprosjektet i februar 2019, og forsikringen ble da overflyttet til ham. Sikrede sendte 24.1.19 følgende e-post til foretaket i forbindelse med flyttingen:

Viser til dagens telefonsamtale.

Vi har følgende problemstilling ift nabo (brødrene (...)) i (...):

- 1) Vi hadde høsten 2018 takstmann (...) fra (...) som gjorde en besiktigelse og dokumenterte status på eiendommen. Under besiktigelsen følte takstmannen ubehag da eier videofilmet han og han avbrøt da besiktigelsen. Vi ønsker derfor å engasjere ny takstmann som gjør ny besiktigelse og lur i den forbindelse om dere har noen takstmenn dere ønsker vi skal bruke. Hvordan forholder vi oss til at takstmann eventuelt blir nektet adgang?
- 2) Dersom taksten underbygger vår antagelse om at bygget er i meget dårlig forfatning, vil det da være påkrevet for oss å gjøre noen forebyggende tiltak for å forhindre skader på eiendommen før vi starter med grunnarbeider som spunting etc? Vi lur i da også på hvordan nabolovens §13 spiller inn dersom denne bygningen viser seg å «tåle mindre» som er et begrep i naboloven?
- 3) Vi hadde møte med en av (...) mandag 21.01.19 på vårt kontor hvor vi forsøkte å forhandle litt med han for å få tillatelse til å grave og sette spunt inntil eiendomsgrensen, men på vår side av grensen. Et gravetiltak i eiendomsgrensen vil nødvendigvis ha noen konsekvenser på naboens side av grensen. Vi forespeilet i møtet at vi kunne kompensere enten i form av tjenester (nytt gjerde, asfalt i gårdsplassen, plener, murer, etc) eller et kontantbeløp i størrelsen 50.000,- til 100.000,- kroner. Dette avviste han. Vi spurte også om lov til å gå på hans eiendom for å grave med en spade for å avdekke gammel spunt, dette ble vi også nektet.

Et annet forhold; byggeprosjektet ble før jul overført/ solgt fra (...) til (...) (firmaattest vedlagt). Vi må her flytte forsikringsproduktet over til riktig organisasjonsnummer. Kan du være behjelpelig med dette.

Vi ser frem til å høre fra dere.

Nye forsikringsdokumenter ble utstedt 8.2.19.

Det oppstod etter dette en setningsskade på en av naboeiendommene til byggeprosjektet. Sikrede kontaktet foretaket for å melde skaden under byggherreforsikringen. Foretaket bestred ansvar og viste til avtalens punkt 5.2.4 hvor det fremgikk at forsikringen ikke omfattet ansvar for setningsskader på bygg som ikke var fundamentert, pelet eller forankret til fjell.

Sikrede var uenig i foretakets vilkårsforståelse og anførte subsidiært at foretaket ikke hadde overholdt sine lovpålagte plikter i fal. § 2-1.

Foretaket fastholdt avslaget 7.12.21.

Sikrede klaget foretakets vurdering inn for kundeombudet, som ikke fant grunnlag for å endre avgjørelsen om ikke å dekke setningsskader på naboeiendommen.

Sikrede krever dekning for skaden. Vilkårene pkt. 5.2.4 unntar "setningsskader på bygg som ikke er fundamentert, pelet eller forankret til fjell". Unntaket må forstås slik at bygningene – for å være omfattet av dekningen – må være "fundamentert", "pelet" eller "forankret til fjell". Det er ikke omstridt at nabobygningen er fundamentert. Videre fremgår det klart av forsikringsbeviset og korrespondansen mellom partene at forsikringen omfatter skade ved setninger på naboeiendommer, og at det ikke gjelder noen avstandsgrense dersom skaden knyttes til graving, peling, spunting og pigging. Foretakets tolkning vil frarøve forsikringen en vesentlig del av dekningen den var tegnet for, og som er forutsatt i forsikringsbeviset og korrespondansen knyttet til forsikringen. Uklarhet må normalt gå ut over foretaket, jf. Rt-1997-1807 og Rt-1952-670. Om foretaket mener at unntaket gjelder for bygg som ikke enten er "fundamentert til fjell, pelet til fjell eller forankret til fjell", burde dette fremgått klart av vilkårene.

Foretaket er uansett ansvarlig etter forsikringsavtaleloven § 2-1. Foretaket har solgt en byggherreforsikring for oppføring av nybygg som har setningsskader som en vesentlig del av sitt dekningsområde, men uten å opplyse om et eventuelt unntak som (i strid med naturlig språklig forståelse) gjør denne delen av dekningen illusorisk. Et vesentlig poeng med å tegne forsikringen hos foretaket var å forsikre seg mot den foreliggende risikoen for setningsskader på nabobyggene. I praksis vil ikke forsikringen gjelde ved setningsskader overhodet dersom foretakets tolkning legges til grunn, siden ingen nabobygg er fundamentert til fjell. Foretaket skulle ha forklart at forsikringen i praksis ikke ville dekke setningsskader. Naboeiendommen var en del av korrespondansen i 2019, og det fremgår eksplisitt av forsikringsbeviset at setningsskader på nabobygg er dekket. Sikrede måtte med rimelighet kunne forvente at setningsskader på nabobygget her var dekket av forsikringen når ikke foretaket informerte om noe annet.

Sikrede er kjent med at foretaket i andre sammenhenger har opptrådt i tråd med sikredes forståelse av unntaket i denne saken, ved å gi dekning i tilfeller der det skadede bygget ikke har vært fundamentert til fjell. Dette underbygger at foretaket er av den oppfatning at "fundamentering" er tilstrekkelig.

Forsikringsforetaket bestrider ansvar for skadene og viser til forsikringsavtalen pkt. 5.2.4 hvor det fremgår at forsikringen ikke dekker ansvar for setningsskader på bygg som ikke er fundamentert, pelet eller forankret til fjell.

Setningsproblematikk på naboeiendom i forbindelse med grunnarbeider/utbygging er et velkjent problem, som i utgangspunktet må kalkuleres inn som en del av byggekostnadene ved utbyggingsarbeider i tettbygd strøk, der arbeidene skal utføres nær og/eller inntil nabobygg. Dette gjelder særlig der arbeidene skal foregå i et område der det dels er ustabile masser, eksisterende bygg er gamle og utført etter eldre/gammel byggeteknikk og der det kan være vanskelig/umulig fullt ut å forutse i hvilken grad arbeidene vil føre til bevegelser i grunnen. Dette er også bakgrunnen for at det normalt ikke kan anses som kurant å velte risiko for slike mer eller mindre forventbare skader over på byggherrens ansvarsforsikring. At skader kan oppstå er ikke usannsynlig, og det er kun skader som oppstår i uforutsigbare situasjoner der skade rammer tredjepart på en plutselig og uforutsett måte, at forsikringen er ment å dekke.

Foretaket har inntatt et tydelig unntak for setningsskader på bygg som ikke er fundamentert til fjell. Språklig sett er det vanskelig å se at det gir noen mening å sette grensen for unntaket ved fundamentering som sådan, da alle bygg på en eller annen måte må kunne anses å være fundamentert. Foretaket er derfor ikke enig i at vilkårene kan anses uklare, og at unntaket ikke kan komme til anvendelse etter sin hensikt. Foretaket kan heller ikke se at det i forhold til en

profesjonell aktør skulle være påkrevet at det gis særlige opplysninger om kurante unntak som i og for seg heller ikke strekker seg lenger enn hva som må kunne anses som naturlig ut fra den skaderisiko som foreligger, og som naturlig bør innkalkuleres som byggekost.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for setningsskader.

Nemnda legger til grunn at det er oppstått en setningsskade på et av nabobyggene til byggeprosjektet. Det er videre enighet mellom partene om at setningsskader på nabobygg som utgangspunktet er omfattet av sikredes byggherreforsikring. Vilåårene pkt. 5.2.4 sier imidlertid at forsikringen ikke omfatter ansvar "for setningsskader på bygg som ikke er fundamentert, pelet eller forankret til fjell". Sikrede anfører at "unntaket må forstås slik at bygningene – for å være omfattet av dekningen – må være "fundamentert", "pelet" eller "forankret til fjell"". Nemnda mener det er mer naturlig å forstå unntaket slik at uttrykket "til fjell" viser tilbake til "fundamentert, pelet eller forankret". Risikoen for setningsskader vil variere betydelig avhengig av om bygget er festet til fjell eller ikke, og dette må være det sentrale for unntaket. Med sikredes forståelse ville unntaket for "fundamentert" få liten betydning fordi de fleste bygg hviler på en form for fundament. Nemnda mener dette ikke er i samsvar med en naturlig forståelse av ordlyden og kan heller ikke se at vilåårene er uklare.

Om foretaket i andre sammenhenger har opptrådt i tråd med sikredes anførsel ved å gi dekning i tilfeller der det skadede bygget ikke har vært fundamentert til fjell, er ikke avgjørende med mindre det kan dokumenteres en fast praksis.

Sikrede anfører videre at foretaket har brutt fal. § 2-1 om foretakets informasjonsplikt. Fal. § 2-1 slik den lød før 1.7.22 fastslo følgende:

I forbindelse med tegning av en forsikring skal selskapet i nødvendig utstrekning legge forholdene til rette for at forsikringstakeren kan vurdere forsikringstilbudet. Herunder skal det gi opplysninger om det er vesentlige begrensninger i dekningen i forhold til det forsikringstakeren med rimelighet kan vente er dekket under vedkommende forsikring, om alternative dekningsformer og om tilleggsdekninger som det markedsfører.

Ifølge NOU 1987:24 s. 50 har foretaket ikke plikt til å foreta en individuell vurdering av sikredes forsikringsbehov, men skal i hovedsak informere om relevante produkter på bakgrunn av det dekningsbehovet sikrede presenterer. Ifølge Rt-2003-1524 er likevel informasjonsplikten utvidet ved lovpålagte forsikringer. Etter alminnelige bevisbyrde-regler har sikrede bevisbyrden for at foretaket har brutt informasjonsplikten jf. bl.a. FinKN 2020-579.

Nemnda kan ikke se at et begrenset og helt vanlig risikobasert unntak for setningsskader på nabo eiendom i utgangspunktet er et vesentlig unntak i den totale dekningen for byggherreansvar. Spørsmålet blir da om unntaket blir vesentlig for sikrede i forhold til hva han med "rimelighet" kunne forvente at forsikringen ville dekke. Nabo eiendommen var et tema i korrespondansen mellom foretaket og sikrede i januar/februar 2019, men korrespondansen gjaldt forhold knyttet til naboens person, byggets dårlige forfatning og ansvar etter naboloven § 13, og sa ingenting om fundamentering. Forsikringen omfatter skader på bygget sikrede er ansvarlig for etter naboloven og uavhengig av byggets stand. De forhold sikrede uttrykte bekymring for er derfor dekket av forsikringen. Nemnda kan ikke se at korrespondansen ga foretaket noe grunnlag for å undersøke byggets fundamentering eller ga sikrede noen rimelig forventning om at bygg som ikke var fundamentert til fjell var dekket. Uansett omhandlet spørsmålene i den aktuelle e-posten hva sikrede kunne gjøre for å unngå erstatningsansvar for tredjemann. Det kan ikke være foretakets ansvar å gi råd om dette, og det er heller ikke fremlagt noe svar fra foretaket som kunne gi sikrede noe grunnlag for å forvente at dekningen omfattet bygg som ikke var fundamentert til fjell. Ut fra

dette har foretaket ikke brutt informasjonsplikten i tidligere § 2-1.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).