

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-174

23.2.2024

Eika Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Utgifter til å fjerne støttemur etter pålegg fra kommunen – dekningsmessig skade?

Sikrede kjøpte den forsikrede boligen i juli 2020. Kommunen sendte 9.12.20 forhåndsvarsel om retting av en støttemur oppført rundt sikredes eiendom. Sikredes søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ble avslått. Sikrede søkte erstatning for kostnadene til å fjerne muren under sin bygningsforsikring. Foretaket avslo erstatning og viste til at dekning for utgifter til offentlig påbud forutsatte at det forelå en dekningsmessig skade. Sikrede var uenig i at vilkårene kunne forstås slik, og anførte blant annet at vilkårene var uklart formulert. Nemnda kom til at foretaket ikke var ansvarlig for utgiftene til fjerning av støttemuren. Nemnda viste i den forbindelse til at muren ikke var omfattet av forsikringen, samt at det aktuelle påbudet ikke skyldtes en skade, men en mangel ved muren.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning til kostnader i forbindelse med rivning av støttemur etter pålegg fra kommunen.

Sikredes forsikring omfatter ifølge pkt. 3.1 "Bygning angitt i forsikringsbeviset med fastmontert utstyr" samt "Utvendig ledninger" og "tank". Støttemur er ikke inkludert som forsikret objekt i denne klausulen.

Ifølge 3.1.1 dekker forsikringen også "Ut over forsikringssummen" "Hageanlegg ... beliggende rundt forsikret bygning herunder gjerde".

Det følger av pkt. 3.1.1 at utover forsikringssummen dekkes også:

Merutgiftene som skyldes påbud gitt med hjemmel i lov eller offentlig forskrift, se pkt. 7.5. Erstatningen er begrenset til kr 1 000 000. men likevel ikke høyere enn avtalt førsterisikosum på forsikret bygning.

I samme vilkårspunkt er det blant annet gjort unntak for:

(...) utgifter til påbud som myndighetene hadde hjemmel til å gi selv om skaden ikke hadde inntruffet.

Sikredes forsikring omfatter etter vilkårenes pkt. 4.1 "plutselig og uforutsett skade ved":

4.13 Annen skade

Annen skade på bygning og som ikke er nevnt i pkt. 4.2 – 4.11.

Videre følger det av pkt. 7.5.2 at foretaket ved offentlig påbud erstatter utgifter:

Til utbedring/gjenoppføring av bygning,

Til grunnundersøkelser og fundamentering i forbindelse med gjenoppføring av bygning,

Som ikke direkte vedrører byggearbeidet, men som er en betingelse for at bygningen tillates gjenoppført, etter erstatningsmessig skade på bygningen. Utgiftene må være påført som følge av påbud om bygningens utførelse gitt fra offentlig myndighet med hjemmel i lov eller offentlig forskrift

Pkt. 1 i vilkår P 10 Bygning Pluss har videre følgende dekning:

Påbud fra offentlig myndighet erstattes med ubegrenset sum, se vilkårets pkt. 3.1.1.

Sikrede kjøpte boligen i juli 2020 og tegnet blant annet forsikringen Bygning Pluss med ikrafttreden 31.8.20. Kommunen sendte 9.12.20 forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt, jf. plan- og bygningsloven §§ 32-2, 32-3 og 32-5. Varslet gjaldt en støttemur oppført rundt sikredes eiendom.

Sikrede søkte dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, men søknaden ble avslått 18.5.21.

Sikrede rettet et mangelskrav mot selger av eiendommen, og det ble inngått en minnelig løsning med selger. Sikrede fikk erstattet kr 400 000 som kompensasjon for verdiforringelse.

Sikrede søkte erstatning for kostnadene til å fjerne muren under bygningsforsikringen. Foretaket avslo erstatning 31.8.23, blant annet under henvisning til at dekning for utgifter til offentlig påbud forutsatte at det forelå en dekningsmessig skade.

Sikrede krever erstatning for utgiftene som følge av påbudet fra kommunen og anfører at utgiftene er dekket etter vilkårene.

Vilkårene er uklart formulert, og en slik uklarhet må tolkes i foretakets disfavør, jf. Rt. 1997 s. 1807. Vilkårene krever ikke at det må foreligge en fysisk skade på selve innretningen, og det fremgår av vilkårene at en "skade" også er en "plutselig og uforutsett" utgift. I pkt. 4.1 defineres skade blant annet som tap av ting. I dette tilfellet er det påbudet om rivning som utgjør skaden, og som påfører sikrede kostnader. Det var en skjult skade/feil som har påført sikrede uventede og plutselige utgifter og har medført tap "av ting". Pålegget om rivning er en kjøpsrettslig mangel som sikrede ikke kunne ha forutsett ved kjøp av eiendommen, eller forut for tegning av forsikringen. Skaden er derfor "uforutsett" for sikrede.

Vilkår P10 dekker "pålegg fra offentlig myndighet med ubegrenset sum" og "prosjekteringsfeil eller uriktig montasje". Den vide formuleringen i P10 tilsier at begrensingene i pkt. 3.1.1 ikke skal gjelde for plussdekningen. Rivingspåbudet er dessuten gitt i foretakets ansvarstid.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at det ikke er gitt et offentlig påbud som følge av en skade.

Muren er ulovlig oppført, men dette er ikke å anse som en "skade" etter vilkårene. Vilkårene krever dessuten at skaden har oppstått "plutselig og uforutsett". Krav om å rive en ulovlig oppført mur, er ikke å anse som en "plutselig og uforutsett" hendelse.

Muren er uansett satt opp før foretakets ansvarstid.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for å dekke utgifter til riving av støttemur etter pålegg fra kommunen.

Sikredes forsikring omfatter ifølge pkt. 3.1 "Bygning angitt i forsikringsbeviset med fastmontert utstyr" samt "Utvendig ledninger" og "tank". Støttemur er ikke inkludert som forsikret objekt i denne klausulen.

Ifølge 3.1.1 dekker forsikringen også "Ut over forsikringssummen" "Hageanlegg ... beliggende rundt forsikret bygning herunder gjerde". Støttemuren ligger ifølge fremlagte bilder på utsiden og under gjerdet, og er derfor ikke dekket etter denne bestemmelsen.

Deretter heter det at:

Merutgiftene som skyldes påbud gitt med hjemmel i lov eller offentlig forskrift, se pkt. 7.5. Erstatningen er begrenset til kr 1 000 000. men likevel ikke høyere enn avtalt førsterisikosum på forsikret bygning.

I samme vilkårs punkt er det blant annet gjort unntak for:

(...) utgifter til påbud som myndighetene hadde hjemmel til å gi selv om skaden ikke hadde inntruffet.

Dekningen gjelder "merutgifter" og regulerer en del av selve erstatningsoppgjøret. Klausulen sier ikke direkte hvilke objekter merutgiftene skal være knyttet til, men foretaket er ikke ansvarlig for andre objekter enn de som er spesifisert i vilkårene. Ringmuren er ikke spesifisert som dekket objekt. Merutgifter knyttet til ringmuren er derfor ikke omfattet. Nemnda peker også på at den aktuelle dekningen forutsetningsvis ifølge unntaket er knyttet til en erstatningsmessig skade. Påbudet er gitt fordi ringmuren er ulovlig oppført. Dette er ingen skade, men en mangel ved muren.

Sikrede viser også til P 10 Bygning Pluss pkt. 1:

Påbud fra offentlig myndighet erstattes med ubegrenset sum, se vilkårets pkt. 3.1.1.

Denne bestemmelsen er knyttet til dekningen for merutgifter i pkt. 3.1.1, men utvider dekningssummen. Dekningen utvider ikke hvilke objekter som er omfattet av forsikringen og medfører derfor ikke at ringmuren er dekket.

Nemnda peker på at vilkårene er dårlig redigert, og at dekningen for merutgifter isolert sett kan virker forvirrende, men at tolkningen likevel fremstår klar ut fra sammenhengene i vilkårene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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