

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-601

3.7.2024

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Brannskadeskjønn – utgifter til kjøp av ny tomt – gjenoppføringstid?

Sikredes utleiebolig ble totalskadet i en brann i oktober 2020. Foretaket besluttet at skaden skulle gjøres opp ved skjønn. Skjønnen var klart 15.9.21. Normal reparasjonstid, i tillegg til medgått tid og søknadstid, ble beregnet til 23 måneder. Kommunen fattet vedtak 16.6.22 om at boligen ikke kunne gjenoppbygges på branntomten. Foretaket aksepterte at boligen kunne gjenoppbygges et annet sted i kommunen, uten reduksjon i erstatning som følge av verdiøkning. Sikrede krevde erstatning for utgifter til å kjøpe ny tomt oppad begrenset til kr 1 000 000. Sikrede mente kjøp av ny tomt måtte anses som en del av gjenoppføringen, og at utgiftene derfor var dekket under forsikringsavtalen. Etter sikredes syn hadde foretaket uansett bekreftet at det ville dekke utgifter til tomtekjøp under skjønns møte. Videre krevde sikrede at gjenoppføringstiden, herunder dekning for husleietap, måtte utvides til minst 33 måneder og viste blant annet til at man måtte hensynta prosessen til kjøp av ny tomt. Sikrede krevde også forlengelse av femårsfristen for gjenoppføring, og viste til at gjenoppføringen var forsinket som følge av flere omstendigheter utenfor sikredes kontroll, som f.eks. at det tok elleve måneder før skjønnet var klart. Foretaket avviste ansvar for kostnader til kjøp av tomt og anførte at dette ikke kunne regnes som en del av gjenoppføringen. Foretaket hadde ikke gitt tilsagn til annet enn at det kunne bli ansvarlig for merutgifter til offentlig påbud ved et eventuelt kjøp av ny tomt. Foretaket avviste ikke at gjenoppføringsperioden kunne utvides, men sikrede måtte i så fall dokumentere søknadsprosessen med kommunen nærmere. Det samme gjaldt forlengelse av femårsfristen for gjenoppføring, men foretaket presiserte at det var snever adgang for å gi slik forlengelse. Nemnda kom til at kostnadene til kjøp av ny tomt ikke var omfattet av vilkårene, samt at foretaket ikke hadde gitt et dekningstilsagn om kjøp av ny tomt. Nemnda kom videre til at det ikke var grunnlag for ytterligere husleietap eller forlengelse av gjenoppføringsfristen.

Saksfremstilling

Saken gjelder forsikringsoppgjør etter brannskadeskjønn og spørsmål om sikrede har krav på

1. erstatning av kostnader til kjøp av ny tomt, begrenset oppad til kr 1 000 000;
2. ytterligere erstatning av tapt husleieinntekt;
3. utvidelse av gjenoppføringsfristen på fem år.

Sikredes forsikringsavtale har følgende vilkår vedrørende erstatning for tap av husleieinntekt:

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Forsikringsavtalen har for øvrig følgende vilkår:

3.2.3 Påbud fra offentlige myndigheter

Merutgifter til skadeutbedring av bygning forsikret i If når merutgiftene skyldes endrede tekniske krav til bygningen i henhold til lov eller offentlig forskrift. Kravet 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 også nødvendige merutgifter

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

(...)

Erstatningen er begrenset til 1 000 000 kroner.

(...)

5.1 Fullverdiforsikret bygning – Fullverdigaranti

(...) for eventuelle verdiøkning ved at gammel bygning/bygningsdel erstattes med ny når bygningen repareres eller gjenoppføres innen 5 år, til samme formål og på samme sted. Dersom offentlig myndighet ikke tillater gjenoppføring på samme sted, kan denne foretas på annet sted innenfor samme kommune.

(...)

Blir bygningen ikke reparert eller gjenoppført innen 5 år er erstatningen begrenset oppad til omsetningsverdien før skaden.

Sikredes utleiebolig ble i oktober 2020 totalskadet i en brann. Foretaket besluttet at skaden skulle gjøres opp ved skjønn, og orienterte 5.2.21 sikrede og skjønnsmennene om at det måtte påregnes noe tid før skjønns møte kunne avholdes, pga. covid19-situasjonen.

Skjønns møtet ble avholdt 29.6.21, og skjønnet var klart 15.9.21. Bygningens omsetningsverdi før skaden ble estimert til kr 1 900 000. Bygningens gjenoppføringspris ble fastsatt til kr 3 900 000 eks. mva. Kostnader knyttet til riving og rydding ble beregnet til kr 338 000 eks. mva. og kjente påbud til kr 525 000 eks. mva. Normal reparasjonstid, i tillegg til medgått tid og søknadstid, ble fastsatt til totalt 23 måneder.

Kommunen fattet 16.6.22 vedtak om at det ikke ble gitt tillatelse til å gjenoppbygge boligen på branntomten. Sikrede sendte vedtaket til foretaket påfølgende dag. Foretaket svarte 21.7.22 at huset kunne gjenoppbygges et annet sted i kommunen, uten reduksjon i erstatningen som følge av verdiøkning. Forutsetningen var at sikrede bygget til samme formål som bygningen som brant, og at sikrede ferdigstilte dette innen fem år fra brann dagen. Foretaket viste videre til at det ikke dekket utgifter til tomt.

Sikrede ba 22.8.22 om foretakets kommentarer til hvorfor det ikke dekket utgifter til kjøp av tomt og viste blant annet til at foretaket tidligere hadde sagt at det ville dekke kjøp av tomt med inntil kr 1 000 000. Sikrede krevde videre at erstatning for husleietapet ble utvidet til 33 måneder, som følge av sent avholdt skjønn, avvikling av sommerferie hos skjønns menn og avslaget gitt av kommunen.

Foretaket opprettholdt sitt standpunkt vedrørende erstatning av utgifter til kjøp av tomt og viste til at dette ikke var omfattet etter vilkårene. Foretaket ba om at sikrede opplyste om når byggesøknaden ble sendt kommunen, slik at det kunne ta stilling til om det var grunnlag for å forlenge husleietapet.

Sikrede kontaktet foretaket på nytt 6.2.23 og anførte blant annet at foretakets representant i brannskadeskjønnet hadde gitt inntrykk av at foretaket ville dekke kostnader til kjøp av tomt med opptil kr 1 000 000. Det ble videre anført at et slikt tomtekjøp uansett ville være dekningsmessig etter vilkårene. Sikrede krevde også husleietap dekket i minimum 33 måneder.

Foretaket avviste 6.3.23 på nytt ansvar for utgifter til kjøp av tomt. Videre ba foretaket om kopi av byggesøknad, eller opplysninger om hvilken dato søknaden ble sendt, for å kunne vurdere ytterligere krav om erstatning av husleietap. Foretaket minnet om femårsfristen for ferdigstilling.

Sikredes advokat opplyste 19.5.23 at sikrede ønsket å gjenoppføre bygningen og ba om utvidelse av femårsfristen som følge av tiden som hadde medgått før skjønn ble avholdt.

Foretaket ba 13.6.23 på nytt om dokumentasjon på tidspunkt for innsending av byggesøknad. Sikredes advokat anmodet 28.6.23 foretaket om å ta endelig stilling til krav vedrørende kjøp av tomt, utvidelse av femårsfristen, og tapsperioden for tapte leieinntekter.

Foretaket avviste på nytt ansvar 10.7.23 og viste til at det gjentatte ganger hadde bedt om dokumentasjon av byggesøknad. Foretaket opplyste om klagemuligheter. Sikrede klaget deretter til foretakets kundeombud 14.9.23. Kundeombudet opprettholdt foretakets standpunkt etter en ny vurdering 14.9.23.

Sikrede fremla deretter en e-post av 18.1.24 fra sikredes skjønnsmann:

Jeg kan bekrefte at det på møte med IF og (sikrede) i brannskade skjønn om bolig på (O/M) ble spurt om hvordan saken stilte seg om kommunene ikke ville gi byggetillatelse på ny bolig, da If's representant opplyst om at vist så var tilfelle ville If kunne være med på dekke kostnader inntil 1 mill, men dette måtte FT komme tilbake til da dette ikke var en del av skjønnet og ville komme i ettertid.

Sikrede mente dette bekreftet at foretaket hadde gitt tilsagn til at det ville dekke kjøp av tomt med inntil kr 1 000 000. Foretaket avviste dette og mente at foretaket i så fall hadde uttalt seg om at det kunne bli aktuelt å dekke eventuelle nye offentlige påbud som ble aktualisert ved kjøp av ny tomt, med inntil kr 1 000 000.

Sikrede krever at foretaket erstatter kostnadene til kjøp av ny tomt med inntil kr 1 000 000.

Sikrede har etter vilkårenes pkt. 3.2.3 krav på erstatning av nødvendige merutgifter til gjenoppføring av bygning. En naturlig språklig forståelse av "nødvendige merutgifter" innebærer at utgiften er vanskelig, om ikke umulig, å unngå for å oppnå et bestemt resultat. I dette tilfellet er resultatet gjenoppbyggingen av sikredes hus.

Etter kommunens vedtak er kjøp av ny tomt ikke bare en alternativ løsning, men den eneste mulige løsningen om gjenoppbygging skal kunne skje. Kjøp av ny tomt er dermed en nødvendig merutgift i gjenoppbyggingsprosessen.

Foretaket har uansett i skjønnsmøte gitt et muntlig tilsagn om at det vil dekke utgifter til kjøp av tomt med inntil kr 1 000 000. Dette er bekreftet av sikredes skjønnsmann, som verken har personlig eller økonomisk interesse i sakens utfall.

Sikrede krever erstattet tapt husleieinntekt i minimum 33 måneder og anfører at skjønnet på dette punkt ikke kan legges til grunn når det viser seg at boligen ikke lar seg gjenoppføre på branntomten. Tapsperioden må hensynta prosessen med anskaffelse av ny tomt, søknad om byggetillatelse på denne tomten mv. Tvisten med foretaket over dekning av ulike kostnader har også ført til forsinkelser i gjenoppbyggingen.

Sikrede krever også utvidelse av femårsfristen for gjenoppføring. Sikrede har utvist pågangsmot gjennom hele prosessen, men har opplevd en rekke uforutsette hindringer og forsinkelser som ligger utenfor hans kontroll. Det må blant annet legges betydelig vekt på at det tok hele elleve måneder fra skadedatoen før det forelå skjønn i saken.

Forsikringsforetaket avviser ansvar for kostnader til kjøp av tomt og anfører at slike utgifter ikke er omfattet av forsikringsavtalen.

Forsikringen omfatter i hovedsak bygningen, jf. vilkårenes pkt. 3.1. Vilkårenes pkt. 3.2.3 må forstås slik at erstatning gjelder for merutgifter som følge av at man må gjenoppbygge boligen i henhold til dagens krav. Vedtak om at man ikke får gjenoppbygge på samme tomt, er ikke et påbud fra offentlig myndighet.

Erstatningsberegningen for offentlige påbud er regulert i pkt. 5.5. Ordlyden i pkt. 5.5 åpner ikke for at anskaffelse av ny tomt medtas i erstatningsoppgjøret. Utmålingen skal beregnes ut fra forskjellen mellom gjenoppføringsprisen for en tilsvarende bygning, men utført i henhold til gjeldende påbud, og gjenoppføringspris for den forsikrede bygningen.

Skjønnsmennene har beregnet påbudserstatningen til kr 525 000. Dersom sikrede velger å gjenoppbygge på en annen tomt, vil det kunne bli nødvendig at skjønnsmennene vurderer økte kostnader knyttet til påbud for den aktuelle tomten, men dette blir først aktualisert dersom sikrede velger dette alternativet og har kjøpt ny tomt.

Uttalelsen fra sikredes skjønnsmann kan ikke tolkes som at foretaket har gitt et bindende tilsagn til å dekke kostnader til kjøp av ny tomt med inntil kr 1 000 000. Det kan godt være tilfelle at påbudsdekningen på kr 1 million ble diskutert for det tilfellet at gjenoppbygging på samme tomt ikke kunne finne sted. Foretaket er i så fall etter vilkårene ansvarlig for eventuelle påbud som aktualiseres med inntil kr 1 000 000.

Takstmannens uttalelser i januar 2024 om hva som ble sagt muntlig på et møte 29.6.21, har i alle tilfeller meget begrenset bevisverdi. Det har generelt formodningen mot seg at foretaket muntlig har bekreftet dekning utover vilkårene. I så fall ville det vært naturlig å notere dette i skjønnsprotokollen, noe som ikke har blitt gjort.

Foretaket avviser ikke at det vil kunne være ansvarlig for et ytterligere husleietap, eller at sikrede kan ha krav på utsettelse av femårsfristen. Sikrede må imidlertid kunne fremlegge byggesøknaden og gi nærmere informasjon rundt søknadsprosessen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede etter vilkårene eller dekningstilsagn har krav på

- 1.ytterligere erstatning av tapt husleieinntekt;
2. utvidelse av gjenoppføringsfristen på fem år;
3. erstatning av kostnader til kjøp av ny tomt, begrenset oppad til kr 1 000 000;

Tapt husleieinntekt

Sikrede krever dekning for tapt husleieinntekt i minimum 33 måneder.

Brannskadeskjønnet er i utgangspunktet bindende for begge parter, jf. Generelle vilkår pkt. 2 Skjønn siste ledd i. f. og Rt. 2007 s. 69, avsnitt 67, se også blant annet FinKN 2022-213.

Skjønnnet kan imidlertid kjennes ugyldig dersom det bygger på uriktig rettsanvendelse, uriktig saksbehandling eller uriktig bevisvurdering, jf. Rt. 2007 s. 69 avsnitt 67 og Arntzen: Forsikringsrett 1993, s. 351 flg.

Sikrede har etter bygningsforsikringsvilkårenes pkt. 3.2.2 krav på erstatning for tap av husleieinntekt med følgende beregning:

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Brannskadeskjønnet beregner perioden for tapt husleie i totalt 23 måneder. Dette inkluderer medgått tid (elleve måneder), søknad, riv og oppbygg (to måneder) og byggetid (ti måneder).

Sikrede anfører at tapsperioden må hensynta prosessen med anskaffelse av ny tomt, søknad om byggetillatelse på denne tomten mv. Tvisten med foretaket om dekning av ulike kostnader, har også ført til forsinkelser i gjenoppbyggingen.

Foretaket har ikke avvist sikredes krav, men har vist til at det behøver ytterligere informasjon rundt søknadsprosessen, samt kopi av den opprinnelige byggesøknaden.

Sikrede plikter etter fal. § 8-1 første ledd å gi foretaket "de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for sikrede, og som foretaket trenger for å beregne sitt ansvar og utbetale erstatning".

Sikrede anfører at mye av kommunikasjonen har vært muntlig, og det er vanskelig å dokumentere hvor lang tid prosessen har tatt. Med utgangspunkt i at nemndas saksbehandling er skriftlig, må bevisvurdering knyttet til muntlig kommunikasjon evt. gjennomføres i en rettslig prosess. Nemnda må derfor forholde seg til det avsatte skjønnets, som ikke gir grunnlag for noen forlenget husleieberegning.

Forlengelse av femårsfristen

Sikrede krever forlengelse av femårsfristen.

Etter bygningsforsikringsvilkårenes pkt. 5.1 gjøres det ikke fradrag

(...) for eventuelle verdøkning ved at gammel bygning/bygningsdel erstattes med ny når bygningen repareres eller gjenoppføres innen 5 år, til samme formål og på samme sted. Dersom offentlig myndighet ikke tillater gjenoppføring på samme sted, kan denne foretas på annet sted innenfor samme kommune.

(...)

Blir bygningen ikke reparert eller gjenoppført innen 5 år er erstatningen begrenset oppad til omsetningsverdien før skaden.

Ifølge ordlyden er femårsfristen absolutt. Utgangspunktet er derfor at erstatningen begrenses oppad til omsetningsverdien før skaden, dersom gjenoppføringen ikke skjer innen fristen.

Lagmannsretten har likevel i LE-2011-158998 følgende uttalelse om fristen:

Femårsfristen er ingen absolutt frist. Skadelidte vil i alminnelighet ha krav på en rimelig forlengelse av fristen når gjenoppføringen er blitt forsinket ved sendrektighet fra myndighetenes side. Det er ikke tilfelle i denne saken, hvor kommunens saksbehandling har vært rask, effektiv og positiv for MMC. Naboprotester, som bringes inn for domstolene, kan også gi grunnlag for fristforlengelse. Dette er heller ikke tilfelle i denne saken. Det er for øvrig en forutsetning for fristforlengelse at skadelidte har lagt for dagen et rimelig oppbud av pågangsmot. I forhold til prosjekt I har MMC oppfylt dette kravet, men skadelidte må selv bære ansvaret for at gjenoppføringsprosjektet ble endret underveis med de utfordringer det medførte bl.a. i forhold til regulerings-/verneplan og forholdet til naboeiendom

Det er uklart for nemnda hva som er grunnlaget for denne uttalelsen, men den stemmer med Arntzen: Forsikringsrett, 1993, s. 200, som legger til grunn at sikrede i alminnelighet vil ha krav på en rimelig forlengelse av fristen dersom forsinkelsen eksempelvis skyldes sendrektighet fra myndighetenes side, forutsatt at han "har lagt for dagen et rimelig oppbud av pågangsmot".

Foretaket har i klagesvaret opplyst at det ikke har avslått krav om forlengelse av fristen, men at det har bedt om ytterligere dokumentasjon vedrørende søknadsprosessen. Sikrede anfører her som for husleietapet at kommunikasjonen med kommunen i hovedsak har foregått muntlig. Det betyr som nevnt at nemnda må forholde seg til skjønnets.

Er utgifter til kjøp av tomt dekket under vilkårene?

Sikrede krever at foretaket er ansvarlig for sikredes utgifter til å kjøpe ny tomt begrenset til kr 1 000 000, jf. vilkårenes pkt. 3.2.3:

3.2.3 Påbud fra offentlige myndigheter

Merutgifter til skadeutbedring av bygning forsikret i If når merutgiftene skyldes endrede tekniske krav til bygningen i henhold til lov eller offentlig forskrift. Kravet 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 også nødvendige merutgifter

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

(...)

Erstatningen er begrenset til 1 000 000 kroner.

Sikrede viser til at kjøp av ny tomt er en forutsetning for å kunne gjenoppføre bygningen, som følge av at kommunen ikke tillater gjenoppføring på branntomten. Utgiftene må derfor regnes som en nødvendig merutgift til gjenoppføring av bygningen.

Pkt. 3.2.3 omfatter "nødvendige merutgifter til ... gjenoppføring av bygningen". Ordlyden tilsier at det dreier seg om utgifter knyttet til selve gjenoppføringen av bygningen, altså merutgifter knyttet til å bygge opp huset, f.eks. utgifter til blant annet rigg, drift og prosjekteringskostnader i byggekostnadene. Dette støttes også av at det dreier seg om forsikring av bygning. Tomten som sådan er ikke omfattet av forsikringen. Forsikringen omfatter hageanlegg, men om det var meningen at hageanlegget skulle omfattes av pkt. 3.2.3, hadde det vært naturlig å knytte dekningen til gjenopparbeiding av hage. Tomten rundt er uansett ikke dekket, og det er ikke naturlig å se innkjøp av tomt som merutgifter til gjenoppføring av bygning.

En slik forståelse samsvarer med det som er lagt til grunn i forutsetningene i skjønnet:

I verdiene/vurderingene er medtatt kostnader som er nødvendig for å sette bygningen tilbake i samme eller vesentlig samme stand slik den var på skadedagen. Herunder også nødvendige adkomskostnader, arkitekt, byggeledelse, kostnader for offentlige meldinger (byggemelding) inkl nødvendige avgifter.

I skjønnet er medtatt alle avgifter til rekonstruksjon av tilsvarende bygning inklusiv nødvendig rigging, stillaser, bortkjøring, lys, varme, byggvask og transport i henhold til forsikringsvilkårene slik disse ble gjennomgått ved setting av skjønnet. Deponiavgift for normalt avfall ved gjenoppføring er medtatt i skjønnet.

Bindende dekningstilsagn?

Sikrede anfører at foretaket har gitt et bindende dekningstilsagn og viser til at foretaket under skjønns møte gav tilsagn til at sikrede kunne kjøpe ny tomt dersom boligen ikke kunne gjenoppføres på branntomten. Sikrede mener dette bekreftes av uttalelsen fra sikredes skjønns mann i en e-post av 18.1.24:

Jeg kan bekrefte at det på møte med IF og (sikrede) i brannskade skjønn om bolig på (O/M) ble spurt om hvordan saken stilte seg om kommunene ikke ville gi byggetillatelse på ny bolig, da If's representant opplyst om at vist så var tilfelle ville If kunne være med på dekke kostnader inntil 1 mill, men dette måtte FT komme tilbake til da dette ikke var en del av skjønnet og ville komme i ettertid.

Nemnda mener e-posten bekrefter det som er utgangspunktet etter vilkårene, altså at foretaket kan dekke kostnader med inntil kr 1 000 000 for eventuelle offentlige påbud som aktualiseres ved at det bygges på en annen tomt enn branntomten. Videre fremgår det av e-posten at "men dette måtte FT komme tilbake til da dette ikke var en del av skjønnet og ville komme i ettertid". Dette tilsier at foretaket ikke gav noe endelig tilsagn under møtet. Nemnda mener derfor at e-posten ikke kan tolkes slik at sikrede har krav på å få dekket utgiftene til kjøp av tomt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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