

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1108

17.11.2025

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Skade på garasje – vesentlig reparasjon eller hovedombygging – betydningen av kommunens vedtak ved søknad om gjenoppbygging.

Taket på sikredes garasje/redskapsbygg raste sammen grunnet snølast. Ved utmåling av erstatningen mente foretaket det var mulig å rette opp de kreosotimpregnerte vertikale bærestolpene, og med det reetablere takkonstruksjonen. Foretaket ga sikrede tilbud om et kontantoppgjør tilsvarende kostnadene for en slik reparasjon. Sikrede var uenig og mente det ikke ville være en tilstrekkelig reparasjon, og at kommunen ikke ville akseptere en slik gjenoppbygging med gjenbruk av de kreosotimpregnerte stolpene. Sikrede igangsatte en søknadsprosess, men fikk avslag da kommunen mente reparasjonen var så omfattende at tiltaket ville være en hovedombygging. Ved en hovedombygging vil kravene etter plan- og bygningsloven gjelde for hele byggverket, jf. pbl. § 31-2. Dette innebar at bygningen måtte oppfylle alle tekniske krav i Byggteknisk forskrift (TEK17), og kreosotimpregnerte stolper kunne derfor ikke gjenbrukes. Foretaket mente kommunens vedtak var fattet på en uriktig beskrivelse av skadeomfanget i søknaden. Både foretaket og sikrede innhentet fagkyndige vurderinger, som hadde ulikt syn på skadens omfang og tilstanden på bærestolpene, og hvorvidt tiltaket ville være en vesentlig reparasjon eller en hovedombygging. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 1 661 250

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om gjenoppbygging av garasje etter skade.

Sikrede har eiendomsforsikring som omfatter «garasje/redskapsbygg» på en landbrukseiendom. Følgende aktuelle vilkårpunkter hitsettes:

4 Hva som er forsikret

4.1 Hva som inngår i forsikringen

Forsikringen omfatter de gjenstander og interesser som framgår av forsikringsbeviset.

4.1.1 Forsikret eiendom

4.1.1.1 Bygning

Bygning som angitt i forsikringsbeviset er begrenset utvendig av bygningens yttertak, yttervegger og bunnsåle. Til bygning medregnes grunnmur, bygningsfundamenter ...

...

Påbud fra offentlig myndighet

Merutgifter til reparasjon/gjenoppføring av bygning, når merutgiftene skyldes endrede tekniske krav til bygningen og påbud er gitt i henhold til lov eller offentlig forskrift.

Gjenoppføringen må skje på forsikringsstedet og kravet må gjelde den skadde del av bygningen, samt være en direkte følge av skaden.

If kan kreve at det søkes om å utnytte de dispensasjonsmuligheter som ligger i lov eller offentlig forskrift.

Forsikringen omfatter nødvendige merutgifter som følger av påbud

- til utbedring av den skadde del av bygningen eller gjenoppføring av bygningen,
- til grunnundersøkelser og fundamentering ved gjenoppføring av bygning,
- som ikke direkte vedrører byggearbeidet, men som er en betingelse for at bygningen tillates gjenoppført på samme byggetomt.

...

10.3 Erstatningsberegning bygning

10.3.1 Bygning som blir reparert eller gjenoppført

10.3.1.1 Innen landets grenser, til samme formål, innen 5 år fra skadedato av eier, ektefelle/samboer eller livsarving

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

Takkonstruksjonen på sikredes bygningen raste 1.2.23 sammen på grunn av snølast. Skaden ble meldt til foretaket, som rekvirerte firma S som besiktiget skaden 2.2.23. Firma S utarbeidet skaderapport datert 10.2.23.

Foretaket avsto opprinnelig erstatning, men omgjorde avgjørelsen etter intern klagebehandling. Dekningsbekreftelse ble sendt fra foretaket til sikrede i brev datert 20.9.23. Firma S lagde kostnadskalkyle basert på hva de mente var nødvendig utbedringsmetode. Firma S la til grunn at tre–fire vertikale kreosotimpregnerte stolper (bæring for takkonstruksjonen) kunne rettes opp, uten demontering, slik at takkonstruksjonen kunne repareres til den stand den var. Reparasjonen ble taksert til kr 720 745.

Sikrede hadde innsigelser til utbedringens omfang, herunder at en slik reparasjon ikke ville godkjennes hos kommunen.

Sikrede sendte 23.1.24 «(s)øknad om tillatelse i ett trinn» etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jf. § 20-1 til kommunen:

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det søkes primært om å rive restene av eksisterende bygg å føre opp ny bygning på samme tomt. Sekundært søkes det om å reparere restene av eksisterende bygg med nytt tak og nye porter.

REDEGJØRELSE:

Taket på eksisterende bygning kollapset den 01.02.2023. Da det ikke er konstatert noen eksakt skadeårsak mener søker at bygningen må rives inkludert vertikal bæring som består av kreosotimpregnerte stolper. Alle stolper er mer eller mindre ute av stilling og muligens i noen tilfeller brekt.

Utnyttelsesgraden berøres ikke da nytt bygg skal bygges like stort som eksisterende. Det samme gjelder om eksisterende bygning blir restaurert.

Kommunen sendte «foreløpig tilbakemelding» i brev datert 26.1.24. Kommunen påpekte mangler ved søknaden, hvorfra følgende hitsettes fra brevet:

Mottatt søknad beskriver flere forslag for behandling, riving av eksisterende, oppføring av nytt bygg eller å reparere rester av eksisterende bygg med nytt tak og nye porter. Søknaden må entydig vise hva tiltaket innebærer.

Kommunen sendte ny «foreløpig tilbakemelding» i brev datert 8.2.24. Kommunen la til grunn at tiltaket ville utgjøre en *hovedombygging* etter plan- og bygningsloven § 31-2 pga. tiltakets omfang og behovet for å skifte ut de kreosotimpregnerte bærestolpene.

Foretaket innhentet en «vurdering av utbedring etter skade» fra sivilingeniør H datert 14.3.24. Sivilingeniør H hadde fått i mandat fra foretaket å vurdere om utbedring etter skaden innebar en *hovedombygging* etter plan- og bygningsloven 31-2. Følgende hitsettes fra vurderingen:

Skadebeskrivelse

Det vises til skaderapport utarbeidet av firma S og bilder av skadeomfanget vedlagt rapporten. Store deler av takkonstruksjonen er skadet mens mindre deler er intakt. Skaden på takkonstruksjonen beskrives som *totalskade på takkonstruksjon*, se skaderapport.

Tre av stolpene som utgjør bygningens hovedbæresystem, er på grunn av sidekrefter som har oppstått presset ut av lodd.

(...)

KONKLUSJON OG OPPSUMMERING

Min vurdering av om utbedring etter skade blir å anse som hovedombygging, bygger på *forarbeidene til plan- og bygningsloven, Plan- og bygningsloven og forskriftene i praksis, (3. utgave), høringsnotat endringer i plan- og bygningsloven 2019*, samt tidligere rettspraksis.

Jeg viser også i denne sammenheng til endringer i teknisk forskrift med hensyn til økt fokus på gjenbruk og ombruk, samt forslag til endringer i byggevareforskriften som har vært på høring.

Basert på uttalelser fra departementet og tidligere rettspraksis til grunn er ikke skaden av slikt omfang at arbeidene med utbedring blir å anse som hovedombygging.

Utbedring blir å anse som vesentlig reparasjon.

Det er ikke opplyst om denne vurderingen ble sendt til sikrede eller fremlagt for kommunen. Den 29.8.24 sendte kommunen brev med avslag på tiltak om «Gjenoppbygging av skadet bygning».

Søknad om tillatelse etter pbl. § 20-3 er datert og mottatt 23.01.2024. Tilleggsdokumenter er sist mottatt 19.06.2024. Det er gitt foreløpig tilbakemelding fra kommunen datert 26.01.2024 og 08.02.2024.

Søknaden gjelder gjenoppbygging av skadet bygning. Tegninger, situasjonsplan og redegjørelse er mottatt.

I søknaden er tilstanden til bygningen beskrevet:

Da det ikke er konstatert noen eksakt skadeårsak mener søker at bygningen må rives inkludert vertikal bæring som består av kreosotimpregnerte stolper. Alle stolper er mer eller mindre ute av stilling og muligens i noe tilfeller brekt.

I dokumentasjon mottatt 19.06.2024 skrives:

Den vertikale bæringen består av kreosotimpregnerte stolper og minimum 6 av de må rettes opp og kanskje byttes.

I byggesøknadsdokumenter for bygningen fra 1995, er følgende beskrevet for bygningen:

Lagerhuset 'L' er basert på et system av kreosotimpregnerte firkantstolper gravet telefritt ned i grunnen.

L kommune har gjennomgått søknadens dokumenter, og slik tiltaket er dokumentert til kommunen, vurderer kommunen tiltaket til å være så omfattende at hele bygningen i det vesentlige blir fornyet.

Slik tiltaket/bygningen fremstår så må man erstatte, forsterke eller endre det vesentlige av byggets bærende konstruksjoner.

Tiltaket vil medføre inngrep i det vesentlige av byggets bærende konstruksjoner, med det omfang at kommunen vurderer at tiltaket utgjør en hovedombygging.

Ved en hovedombygging vil kravene etter plan- og bygningsloven gjelde for hele byggverket, jf. pbl § 31-2.

Dette innebærer at bygningen må oppfylle alle tekniske krav i Byggteknisk forskrift (TEK17). (For enkelte bygninger gjelder ikke alle krav i byggteknisk forskrift. Eksempler er driftsbygninger i landbruket, jf TEK17 § 1-2).

En hovedombygging er alltid søknadspliktig og det er påkrevd å bruke ansvarlige foretak i hele søknads- og byggeprosessen.

Denne bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av kreosotimpregnerte stolper.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-2 sier: Det skal velges produkter uten eller med lavt innhold av helse eller miljøfarlige stoffer.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-7 Kartlegging av farlig avfall, bygningsfraksjoner som må fjernes og materialer som er egnet for ombruk. Krav til rapportering:

For tiltak i eksisterende byggverk skal det foretas kartlegging av bygningsdeler, installasjoner og lignende som kan utgjøre farlig avfall etter avfallsforskriften. Det samme gjelder andre bygningsfraksjoner som avfallsforskriften stiller krav om å fjerne.

Kreosotbehandlet materiale vil ikke være godkjent som materialer til bygninger.

L kommune kan ikke godkjenne hovedombygging av en bygning med gjenbruk av materialer som er kreosotimpregnerte.

Foretaket forela kommunens avslag for sivilingeniør H, som kom skrev «merknader til kommunens vedtak» i brev datert 1.10.24:

Med gjenbruk i plan- og bygningsloven forstår vi at **ting eller materialer brukes på nytt**.

Begrepet brukes både om direkte ombruk av produkter til samme formål, og om gjenbruk av deler eller omformede produkter som benyttes til andre formål enn det opprinnelige.

(...)

Teknisk forskrift er i stor grad utformet med tanke på nye byggverk. Hverken plan- og bygningsloven eller teknisk forskrift har tilbakevirkende kraft. Det betyr ikke at byggevarer benyttet i eksisterende byggverk og som ikke er tillatt benyttet eller som er frarådet benyttet ved nye tiltak, må rives/demonteres og leveres til godkjent mottak. Slik forståelse som L kommune her legger til grunn for å kreve at restkonstruksjoner rives og erstattes med nye konstruksjoner/byggevarer har ingen saklig forankring i plan- og bygningsloven. Det at deler av bygning beholdes i stedet for å rives er ikke å forstå som gjenbruk slik kommunen hevder.

Ved hovedombygging må hele tiltaket (bygningen) utbedres til fulle krav tilsvarende som ved oppføring av tilsvarende nytt byggverk. Det stilles ikke branntekniske krav (ytelser) til bygning som oppføres i én etasje og som benyttes til formål i risikoklasse 1. For bygning oppført med én etasje og som benyttes til garasje, arbeidsbrakke el. er det bare tekniske krav gitt i kap. 10 om konstruksjonssikkerhet og kap. 9 som kan anses som relevante ved utbedring. Eksisterende bygning må etter dette utbedres til de ytelser/lastbetingelser som følger av Eurocode 1. Eksisterende stolper kan antas å ha nødvendig bæreevne for de laster som overføres fra takkonstruksjon (egenlaster, snølaster, vindlaster). Ved befaring på stedet ble det ikke registrert *kreosotimpregnerte* stolper som var knekt og som dermed må demonteres og erstattes med nye. Noen av stolpene var forskjøvet og må rettes opp (krever ikke demontering). Det må etableres ny vindavstiving, nytt yttertak og nye porter.

Foretaket sendte notatet fra sivilingeniør H videre til sikrede per e-post 1.10.24, hvorfra følgende hitsettes:

Vi kan ikke se at ... Kommune har satt seg grundig nok inn i skadeomfanget, dette viser deres brev.

Herved anmoder vi ... Kommune om å besøke skadestedet for at de kan dokumentere selv at stolpene evt er knekt og ikke kan rettes opp.

Slik vi ser dette så er det ingen stolper som er knekt, og det er 2-3, maks 4 stolper som kun trenger å rettes opp uten å ta de opp fra grunn. Dermed så kan ikke kommunen pålegge hovedombygging da hovedombygging også vil ta med seg grunnarbeid, noe som kanskje utgjør størsteparten ved en hovedombygging etter dagens byggekrav.

If Forsikring avventer et klarere svar i fra ... Kommune hvor de også må dokumentere på en grundig måte hva som gir grunnlag for at de mener dette går under hovedombygging.

Foretaket sendte 12.11.24 brev der det opprettholdt at erstatningsoppgjøret var korrekt beregnet. Foretaket mente det ikke var et behov for *hovedombygging*, og at det hadde oppfordret sikrede til å be kommunen foreta en befaring på skadestedet. Følgende hitsettes fra brevet:

Foretaket mener at bygget kan settes tilbake i den stand det var før skade ihht opplysninger fra firma S. og sivilingeniør H., og foretaket vil med det erstatte bygningen etter den kostnadsberegningen som ble gitt av firma S. Dette er også tidligere sendt til den sikrede. Krav om renter av beløpet vil ikke bli beregnet da foretaket har sendt kalkyle tidligere og klart for utbetaling.

Det informeres om at merskade som følge av tiden er ikke noe foretaket dekker.

Sikrede opprettholdt at det var et reparasjonsbehov som medførte en *hovedombygging*, og at skaden måtte erstattes som en totalskade med ny kalkyle.

Saken ble meldt til Finansklagenemnda 11.6.25.

Sikrede krever erstatning for totalskade på «garasje/redskapsbygg» og anfører at foretaket må dekke gjenoppbygging.

Sikrede anfører prinsipalt at det foreligger et offentlig påbud som gir føring for forsikringsdekningen. Sikrede anfører at kommunens vedtak av 29.8.24 med avslag på «Gjenoppbygging av skadet bygning», er et «påbud» fra offentlig myndighet, og at sikrede derfor

har krav på å få dekket merutgifter til gjenoppføring av bygningen fra foretaket.

Avslaget sikrede fikk av kommunen er et enkeltvedtak etter fvl. § 2 bokstav b. Det var skriftlig begrunnet, og det fremgikk at sikrede må erstatte, forsterke eller endre det vesentlige av byggets bærende konstruksjoner. Kommunen har i vedtaket «gitt» påbud om at sikrede må følge kravene i TEK 17, og ikke kan benytte de eksisterende kreosotimpregnerte stolpene. Sikrede har fått et påbud om at garasjen må oppbygges i tråd med reglene om gjenoppbygning. Foretaket kan ikke bestemme at offentlig byggmyndighet skal oppheve sitt forbud mot bruk av kreosot ved ombygging.

Sikrede anfører subsidiært at forholdet utgjør en hovedombygging som nødvendiggjør høyere forsikringsdekning. Vedtaket fra kommunen bygger på riktig faktum, og sikrede har innhentet dokumentasjon på at den vurdering foretaket har innhentet fra sivilingeniør H om at bæresøylene kan gjenbrukes er feil. Det vises til uttalelse fra bygningsingeniør M datert 29.8.25. Sikrede har også innhentet et prisoverslag datert 10.6.24 på kr 1 661 250 inkl. mva. Uttalelsen angir at eksisterende stolper ikke er fundamentert tilstrekkelig, og det anbefales å sette opp et nytt bygg.

Sikrede anfører atter subsidiært at foretaket ikke kan pålegge – og at det ikke kan omfattes av tapsbegrensningsplikten, å nyttiggjøre seg miljø- og helseskadelig materiale. Det ble innført et totalforbud mot salg av kreosotholdig materiale i Norge 30.4.23. Kommunen har i avslaget sagt at de ikke kan godkjenne hovedombygging av en bygning med gjenbruk av materialer som er kreosotimpregnerte. Dette er i samsvar med TEK 17 § 9-2 og § 9-7. Etter TEK 17 § 9-7 har kreosot blitt kartlagt som et helsefarlig og ulovlig stoff av miljødirektoratet, og er derfor ikke egnet for ombruk.

Sakkyndig innhentet av foretaket (sivilingeniør H) mener at de kreosotimpregnerte stolpene kan rettes opp og benyttes, og uten at dette anses som gjenbruk. En språklig forståelse av «ombruk» er å benytte materiale på nytt. Hensikten er å minimere avfall og å fremme miljøvennlig praksis. I dette ligger det at byggemateriale som inneholder farlig og ulovlig stoffer ikke skal bli ombrukt. Det er både for å verne om miljøet, men også for å sikre at byggematerialer som benyttes i dag ved rekonstruksjon og gjenoppbygging, senere også kan benyttes i tilsvarende prosjekter.

TEK 17 § 9-7 gjelder for alle «tiltak». Kommunen ville derfor ha kommet til samme resultat, og gitt påbud om ombygging uten kreosotstolpene, selv om det ikke ville vært definert som en hovedombygging. Alle «tiltak» hvor kreosotholdig materiale blir «ombruk(t)» vil være forbudt, og ikke bli godkjent av kommunen. En søknad om å reparere bygget med de eksisterende kreosotstolpene ville derfor også fått avslag av kommunen.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at det dreier seg om reparasjon etter skade.

Foretaket mener det ikke er nødvendig å rive det eksisterende bygget og gjenoppbygge dette. Det er mulig å reparere bygget, og foretaket er uenig i kommunens vurdering, som ut fra premisser fremlagt av sikrede i byggesøknaden, har lagt til grunn at de kreosotimpregnerte bærestolpene er ødelagt eller må de-/remonteres. Foretaket mener ut fra de fagkyndige vurderinger det har innhentet, at stolpene ikke er ødelagt og at det kun er nødvendig å skyve de, slik at de står i lodd, uten at de tas opp av bakken. Deretter kan takkonstruksjonen reetableres. Arbeider nødvendig for å reparere skaden på denne måten utgjør kun en *vesentlig reparasjon*, og ingen *hovedombygging*. Derfor utløses ikke nye forskriftskrav for hele bygningen, og slike kostnader kan derfor ikke kreves dekket under vilkårene som merutgifter som følge nye tekniske krav eller på grunn av offentlige påbud.

Bygningsingeniør H har i presiserende notat til foretaket datert 5.9.25 opprettholdt sine tidligere vurderinger, og foretaket kan ikke se at uttalelsen fra bygningsingeniør M kan endre dette standpunktet.

Foretaket anfører videre at det er mulige påbud som «drar seg inn» i den uskadde delen av bygget, og at merutgifter som følge av dette ikke omfattes. Foretaket viser videre til at det kan kreve at dispensasjonsmuligheter er utnyttet. Foretaket mener sikrede søkte med den hensikt å få etablert nytt bygg, noe som er forståelig, men at kostnader til å få dekket en full gjenoppbygging ikke er dekket i dette tilfellet.

Foretaket ønsker også å kommentere at skaden inntraff den 1.2.23. Bygget har slik foretaket har forstått det stått utsatt for vær og vind, slik det fremstår i skaderapporten datert 10.2.23, i to år og syv måneder. Det må tas høyde for at bygget har fått ytterligere skader som følge av at bygget har blitt stående. Disse eventuelle merskadene vil ikke være omfattet av forsikringen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvorefter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet» og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål», jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Saken reiser spørsmål om reparasjonen/gjenoppbyggingen av sikredes garasje innebærer arbeid i et slikt omfang at tiltaket vil være en *hovedombygging*, jf. plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 31-2, og om det påståtte påbudet gjelder den del av bygningen som er skadet. Dette er spørsmål som krever bygningsteknisk kompetanse som bør belyses med muntlige forklaringer i en hovedforhandling. Det er også fremlagt motstridende uttalelser om eksisterende stolper har tilstrekkelig bæreevne, og om gjenbruk av disse stolpene overhodet er tillatt. Nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til hvilke uttalelser som fremstår som mest sannsynlig. Også disse spørsmålene bør belyses med muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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