

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-128

10.2.2025

Tryg Forsikring NUF

Næringsliv

Brannskadd næringsbygg – erstatningsoppgjør – påbud?

Den 26.3.22 begynte det å brenne i en produksjonsbygning tilhørende sikrede. Det oppstod skader i bygningens andre etasje. Kort tid etter hendelsen ble brannen meldt til foretaket under sikredes industriforsikring for lager/produksjonslokale. Totalt ville foretaket dekke kr 3 613 737 til tilbakeføring av bygget under forutsetning av at bygget ble reparert innen fem år. Sikrede oppdaget at gjenoppføringskostnadene økte til kr 6 300 000. I e-post av 27.3.23 ba foretaket om kalkyler for det nye tilbudet, samt en redegjørelse over påbudene som sikrede mente var utløst av brannen. Sikrede forklarte at de måtte følge TEK17 på de deler av bygget som hadde betydning for brannsikkerheten og viste til vurderinger gjort av sakkyndige. Foretaket hadde innvendinger til at TEK17 ville gjelde ved reparasjon. Til støtte for sitt syn viste foretaket til retningslinjer fra Direktoratet for Byggkvalitet. Foretaket anførte også at unntaket om latente påbud ville komme til anvendelse. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning, og viste til at det ikke var sannsynliggjort at brannen hadde utløst påbud etter TEK17.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for kostnader knyttet til påbud etter brannskade i et produksjonsbygg.

Sikrede har industriforsikring for lager/produksjonslokale med bl.a. følgende vilkår:

3.4. Påbud

Merutgifter ved påbud gitt med hjemmel i lov eller offentlig forskrift i forbindelse med reparasjon eller gjenoppføring av bygning er omfattet med inntil kr 3 000 000 per skadetilfelle. For bygninger forsikret på førsterisiko, omfattes merutgifter ved offentlig påbud med 30 % av forsikringssum, begrenset til kr 3 000 000 per skadetilfelle.

Ved reparasjonsarbeider omfattes likevel bare de merutgifter som er direkte knyttet til de skadede bygningsdelene som blir reparert.

Innenfor nevnte sum dekkes også utgifter som ikke direkte vedrører byggearbeidet, men som er en betingelse for at bygningen utbedres eller gjenoppføres på samme byggetomt, samt utgifter til grunnundersøkelser og fundamentering i forbindelse med utbedringen eller gjenoppføringen.

Forsikringen omfatter ikke

- merutgifter til utgraving/sprengning av kjeller.
- merutgifter som skyldes at bygning gjenoppføres større enn den skadede.
- utgifter ved påbud som myndighetene hadde hjemmel til å gi selv om skaden ikke hadde inntruffet.
- tap av nytteareal dersom gjenoppført eller reparert bygning som følge av påbudet får mindre nytteareal enn det bygningen hadde før skaden.

Utbedring/gjenoppføring må være avsluttet innen 5 år etter skadedagen. Erstatningen forfaller først til betaling når skaden er utbedret.

Sikredes produksjonsbygning fikk 26.3.22 brannskader i andre etasje. Eiendommen var oppført i 1979 og ble kjøpt av sikrede fra et konkursbo i 2011.

Sikrede meldte brannen til foretaket under sin industriforsikring for lager/produksjonslokale (bygning 1. risiko). Foretaket sendte 29.6.22 tilbud om erstatning pålydende kr 3 613 737 for tilbakeføring av bygget under forutsetning av at bygget ble reparert innen fem år. Av dette utgjorde kr 1 050 000 kostnader knyttet til påbud.

Under reparasjonsarbeidet økte tilbudet for tilbakeføring fra kr 3 800 000 til kr 6 300 000. Foretaket ba i e-post av 27.3.23 om kalkyler for det nye tilbudet, samt en redegjørelse over påbudene som sikrede mente var utløst av brannen. Foretaket opplyste at det ville engasjere H for gjennomgang av prisøkningen.

Sikrede forklarte at de måtte følge TEK17 på de deler av bygget som hadde betydning for brannsikkerheten og viste til e-post sendt 8.8.23 fra F.:

I [...]veien [...] skal andre etasje renoveres tilbake til tidligere bruk som hybler og oppholdsrom etter en brann. Del av brannseksjon skal ha heldekkende brannalarmanlegg i første og andre etasje. For å hindre brannspredning via eksisterende tak til andre etasje, skal vinduer eller takskille ha 30 minutters brannmotstand. Det etableres også en utvendig rømningsvei over tak ned via stige/trapp.

Sikrede mottok samme dag en e-post fra arkitektfirmaet AV som refererte til det ovennevnte og informerte om at arbeidet var søknadspliktig hvis det var regulert av TEK17.

Partene og arkitektfirmaet avholdt møte sommeren 2023. Foretaket bestred at TEK17 omfattet reparasjonen og viste til at det ifølge Direktoratet for byggkvalitet kun var tre forhold som utløste søknadsplikt for gjenoppbygging etter brann. Ingen av disse forholdene var aktuelle. Foretaket ba samtidig om opprinnelig søknad på overnatting i bygget som ble brannskadet, ettersom det etter nærmere undersøkelser med kommunen, så ut til at det kun var den opprinnelige trebygningen som hadde oppholdsrom med overnatting. Foretaket anmodet også om avklaringer knyttet til hvilke tillatelser som var gitt for bygget, og om disse var i henhold til faktisk bruk på skadetidspunktet.

Foretaket avsto kravet 1.11.23 med henvisning til at bygningens utnyttelse på skadetidspunktet ikke var godkjent, og at unntaket for latente påbud derfor kom til anvendelse. Når lokalene ikke var godkjent til formålet, kunne myndighetene ha pålagt sikrede å utføre tiltakene opp til dagens forskrift.

Sikrede svarte samme dag at andre etasje var i bruk til både overnatting og kjøkken/matsal da sikrede kjøpte anlegget i 2011. Forsikring ble tegnet ut fra bruken av etasjen. Sikrede fastholdt samtidig at TEK17 ville gjelde for gjenoppbyggingen, og krevde ytterligere utbetaling.

Skaderapport for brannen ble etter anmodning fra sikrede opprettet 3.12.23. Bygningen ble ifølge rapporten besiktiget 6.4.22, altså kort tid etter selve hendelsen. Under overskriften "Øvrig informasjon om objektet" fremgikk:

Næringsbygg med rom for overnatting, garderober, badrom, vaskerom og kantine i 2 etg. Bygget ligger ved havnen i et industriområde. 2 etg er dårlig vedlikehold, og det er ingen tegn på brannskiller mellom rommene. Store råteskader i en del vinduer og deler av yttervegger. Hele 2 etg er innredet.

Under overskriften "Skadeomfang" het det:

Innvendig i 2 etg er det skade på innredninger, skillevegger, sanitær og elektro. Deler av vinduer er skadet av brann og under slukkingen. Det er en del vindu som er mindre skadet som kan rengjøres og males på stedet, men mangen av vinduer har kraftig råteskade. Også råteskade i yttervegger.

Yttervegger av betong (innvendig) rengjøres ved eventuelt sandblåsing. Det samme gjelder for yttertaket (innvendig) som er av betong. Gulver er tildekket med div. overflater som må rives. Disse overflatene har beskyttet betonggulvet ned mot 1 etg.

I 1 etg er det mindre sotrenninger innvendig i betongtak/vegger noen steder. Dette rengjøres med vask.

Sikrede innhentet en rapport fra takstmann A for vurdering av eventuelt krav om søknadsplikt etter brannen. A konkluderte 24.2.24 med:

Med bakgrunn i foran nevnte konkluderes det som følger:

- Gjenoppbyggingen er søknadspliktig.
- Anvendelse av 2. etasje er og har vært registrert hos kommunale myndigheter.

Sikrede anmodet 16.4.24 foretaket om ny vurdering av saken. Sikrede anførte at brannen utløste påbudet og viste til vurderinger fra fagkyndige. Unntaket for latente påbud kom ikke til anvendelse når det fulgte av takstrapporter at bruk av andre etasje hadde vært registrert og godkjent hos kommunale myndigheter.

Foretaket fastholdt avslaget 22.5.24. Myndighetene hadde hjemmel til å pålegge de utgiftene sikrede ba om dekning for uavhengig av skaden. Slike kostnader falt utenfor forsikringsdekningen.

Sikrede krever dekning for kostnader knyttet til påbud i forbindelse med gjenoppbygging av skade etter brann. Påbudene er utløst av brannen, jf. fremlagte sakkyndige vurderinger. Brannen har ført til gjenoppbygging til TEK17-standard på flere plan. Foretaket har bevisbyrden for at unntaket i påbudsbestemmelsen skal kunne anvendes. Foretaket har ikke vist til hvilken hjemmel det mener myndighetene har, og som i så fall innebærer at unntaket kommer til anvendelse.

Sikrede hevder videre at foretaket ikke har sannsynliggjort at samtlige kostnader som danner grunnlag for den angitte "differansesummen" utgjør latente påbud.

Det vil stride mot langvarig anvendelse av påbudsbestemmelsene fra så vel forsikringsforetakene, Finansklagenemnda og domstolen dersom gjennomføring etter krav om TEK17 ikke skal kunne utgjøre et påbud. FinKN 2024-735 kan ikke tas til inntekt for en slik generell tilnærming til påbudsbestemmelsen. Dette vil føre til store hull i forsikringsdekningen og lite forutberegnelighet i forsikringsoppgjøret. Det må også kunne stilles spørsmål om hva i så fall påbudsbestemmelsen faktisk skal dekke i forbindelse med en reparasjon/gjenoppbygging.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og bestrider at de aktuelle påbudene er omfattet av forsikringen. Det er ikke korrekt at TEK17 gjelder generelt ved reparasjon etter brann. Iht. Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) er det tre forhold som kan utløse søknadsplikt for gjenoppbygging etter brann. Ingen av disse forholdene er aktuelle. Det har vært et branntilløp i en liten del av kjøkkenet med brann i ventilasjonsanlegget og tre–fire vinduer i nærheten. Utover dette er det ikke brannskader i bygget. Det er ikke skader på gulv eller vegger som skulle tilsa at det er skader i bærende konstruksjoner. Det er riktignok en skade i den ene ytterveggen, men dette har ikke med brannen å gjøre, men en råteskade, som ikke er en del av forsikringsdekningen. De innvendige lettveggene i etasjen er tatt ned på grunn av sot, men ingen bærende elementer eller etasjeskiller/opprinnelige brannskiller er berørt av brannen, eller tatt ned i forbindelse med sanering. Det er ikke grunnlag for å hevde at reparasjon etter brannen er søknadspliktig og utløser TEK17-krav.

På skadedagen fremsto lokalene som innredet til beboelse. Disse er imidlertid kun godkjent som kjøle-/lagerrom, og påbud knyttet til ønsket om å bygge opp etter skaden slik at bygget kan ivareta krav til beboelse ligger utenfor hva forsikringsordningen omfatter. Sikrede har ikke dokumentert at utbedring av brannskaden er søknadspliktig, og heller ikke at det vil påløpe påbud som kan

dekkes av forsikringen. Forsikringen omfatter ikke påbud knyttet til bruksendring av bygningen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for merutgifter for å følge TEK17.

Sikredes forsikring omfatter:

3.4. Påbud

Merutgifter ved påbud gitt med hjemmel i lov eller offentlig forskrift i forbindelse med reparasjon eller gjenoppføring av bygning er omfattet med inntil kr 3 000 000 per skadetilfelle. For bygninger forsikret på førsterisiko, omfattes merutgifter ved offentlig påbud med 30 % av forsikringssum, begrenset til kr 3 000 000 per skadetilfelle.

Ved reparasjonsarbeider omfattes likevel bare de merutgifter som er direkte knyttet til de skadede bygningsdelene som blir reparert.

Sikrede krever dekning for merutgifter fordi brannen har ført til gjenoppbygging til TEK17-standard på flere plan.

Foretaket avviser at TEK17 gjelder generelt ved reparasjon etter brann, og anfører at den aktuelle reparasjonen ikke er underlagt forskriften.

Det er uklart for nemnda om anvendelse av TEK17 er knyttet til reparasjon av brannskaden eller til det forhold at gjenoppbygging etter brannen var søknadspliktig. Ifølge Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) er det tre forhold som kan utløse søknadsplikt for gjenoppbygging etter brann;

1. der deler av bygning er brent ned,
2. hvor bærende konstruksjoner erstattes,
3. der kun grunnmur står igjen.

Skaderapporten angir under overskriften "Skadeomfang":

Innvendig i 2 etg er det skade på innredninger, skillevegger, sanitær og elektro. Deler av vinduer er skadet av brann og under slukkingen. Det er en del vindu som er mindre skadet som kan rengjøres og males på stedet, men mangen av vinduer har kraftig råteskade. Også råteskade i yttervegger.

Yttervegger av betong (innvendig) rengjøres ved eventuelt sandblåsing. Det samme gjelder for yttertaket (innvendig) som er av betong. Gulver er tildekket med div. overflater som må rives. Disse overflatene har beskyttet betonggulvet ned mot 1 etg.

I 1 etg er det mindre sotrenninger innvendig i betongtak/vegger noen steder. Dette rengjøres med vask.

Alternativ 3 er klart ikke anvendelig. Formuleringen "deler av bygning er brent ned" i alternativ 1 tilsier at det ikke er noen brennbare materialer igjen i den nedbrente delen. Dette er ikke tilfellet ut fra de fremlagte bildene. Alternativ 2 er heller ikke anvendelig. Etter skadetaksten er det råteskade i yttervegger, men dette er ikke brannskade. I tillegg er det noe sotrenninger, men dette kan vaskes. Det er ikke fremlagt informasjon som tilsier at bærende konstruksjoner må erstattes.

Ut fra dette kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at brannen har utløst påbud etter TEK17.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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