

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-331

1.4.2025

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Femårsfrist for gjenoppføring av brannskadet bygning – krav på fristutvidelse?

Sikredes bolig ble totalskadet i brann 29.8.19. Foretaket bekreftet dekning for skaden, og erstatningsgrunnlaget med kalkyle på gjenoppbyggingskostnadene ble oversendt sikrede i mai 2020. Foretaket mottok avtalen i signert form 7.10.21. I kontantavtalen ble det oppgitt skadedato 29.8.20, med frist for gjenoppbygging fem år senere. Foretaket minnet om femårsfristen den 22.11.22 og 16.1.24. Det var så ingen kontakt mellom partene før i juli 2024, hvor foretaket informerte om at sikrede begynte å få dårlig tid. Den 1.8.24 ble det gjennomført et møte der sikrede ba om å få utsatt femårsfristen med ett år. Sikrede anførte at siden kontantavtalen oppga skadedato 29.8.20, var sikrede av den oppfatning at frist for ferdigstilling var 29.8.25. I tillegg ble sikrede rammet av alvorlig sykdom i 2022. Foretaket avviste krav om fristutvidelse og påpekte at selv om avtalen oppga feil årstall, var sikrede hele tiden kjent med korrekt skadedato. I samtlige påminnelser etter signering av avtalen var frist for gjenoppbygging oppgitt til 29.8.24. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på fristutsettelse, og viste til at sikrede var klar over korrekt skadedato og derfor ikke kunne ha vært i god tro mht. at fristen først utløp i 2025. Nemnda kom videre til at sikrede ikke hadde «lagt for dagen et rimelig oppbud av pågangsmot».

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om forlengelse av femårsfrist for gjenoppføring av brannskadet bygning.

Sikredes bygningsforsikring har følgende vilkår:

ERSTATNINGSREGLER

Hus

Fullverdiforsikret bygning - fullverdigaranti:

Det gjøres ikke fradrag for eventuell verdiøkning ved at gammel bygning/bygningsdel erstattes med ny når bygningen repareres eller gjenoppføres til samme formål på samme sted innen 5 år.

...

Bygning som ikke repareres eller gjenoppføres innen 5 år

Det gjøres fradrag i erstatningen for enhver verdiøkning ved at gammel bygning/bygningsdel erstattes med ny. Uansett kan ikke erstatningen settes høyere enn det laveste av følgende alternativer:

- erstatning etter reglene i punktet om «Hvordan erstatningen blir beregnet.
- bygningens omsetningsverdi før skaden eller bygningens avkastningsverdi dersom det gjelder konsesjonspliktig landbrukseiendom.

Sikredes bolig ble 29.8.19 totalskadet i brann. Skaden ble meldt til foretaket, som bekreftet dekning under bygningsforsikringen.

Sikrede fikk 14.5.20 oversendt erstatningsgrunnlaget med kalkyle på gjenoppbyggingskostnadene. Foretaket ba samtidig om tilbakemelding før avtalen ble utstedt til signering.

I brev av 15.7.20 og 20.10.20 etterlyste foretaket tilbakemelding på oppgjøret, og viste til flere forsøk på å komme i kontakt med sikrede på telefon.

Foretaket mottok avtalen i signert form 7.10.21. I avtalen ble det oppgitt skadedato 29.8.20, med frist for gjenoppbygging fem år senere:

Etter totalskade bygning 29.08..20 ... er det kommet til enighet mellom partene om erstatning for gjenoppføring av ny kårbolig.

...

Kostnaden for gjenoppføring av bygningen er beregnet av takstkonsulent T hos Gjensidige Forsikring ASA, og dette er gjennomgått med O og godkjent av deg i telefonsamtale 28.10.2020.

...

Utbetaling av bygningserstatningen. I første omgang utbetaler vi i utgangspunktet omsetningsverdien, men etter ditt ønske så utbetales ingen erstatning før byggeprosessen er kommet i gang. Når det kan dokumenteres at du har startet byggeprosessen, utbetales erstatning mot fremvisning av faktura for nytt bygg. Faktura kan sendes direkte til selskapet for utbetaling etter anvisning fra deg. Det betinger at det blir tilbakeført verdier tilsvarende hele gjenoppføringsprisen til samme formål og samme verdi som erstatningsbeløpet.

Bygget må være ferdigstilt innen 5 år fra skadedato.

Foretaket sendte 22.8.22 nytt brev med spørsmål om hvordan det gikk med prosjektet og informerte om at ny saksbehandler ville overta saken.

Sikrede mottok 22.11.22 en ny e-post fra foretaket:

Som vi tidligere har informert om er det en fem års frist for å føre opp bygningen igjen. Skaden skjedde 29.08.2019, og fristen utløper 29.08.2024.

Fristen er endelig og kan ikke søkes forlenget.

Jeg håper det går fint med gjenoppbyggingsprosessen, og at søknader og arbeider går som planlagt.

Foretaket minnet i e-post av 16.1.24 igjen om femårsfristen:

For ordens skyld sender jeg en liten påminnelse om fem års fristen for gjenoppbygging, som utløper den 29.08.2024.

Det var ingen kontakt mellom partene før sikrede 4.7.24 henvendte seg til foretaket med informasjon om at man var i dialog med husbygger og ønsket et teams møte.

Etter gjennomført teamsmøte ga foretaket følgende oppsummering i e-post av 6.8.24:

Viser til gjennomført teamsmøte onsdag 01.08.2024 kl. 13:30

Oversender som avtalt kopi av e-poster som viser at vi har kommunisert med deres klient at 'bygget må være ferdigstilt innen 5 år fra skadedato', slik det står i kontantavtalen.

Saken har vært oppe til ny intern vurdering hvor leder for området har deltatt. Det er tatt en beslutning om at vi ikke kan komme dem i møte med en utsettelse av fristen, noe som er i tråd med gjeldene Forsikringsavtalen mellom deres klient /kunde og Gjensidige Forsikring.

Når det gjelder fastsettelse av omsetningsverdien vil vi komme tilbake til dere så snart som mulig, senest 1-2 uker på grunn av ferieavvikling.

Følgende er tatt med i vurderingen:

På møte ble det argumentert og kommunisert ett behov for å få forlenget fristen for ferdigstillelse av huset med ett år, til 29.08.2025. Ett argument som ble trukket frem er at det i kontantavtalen står 'etter totalskade bygning 29.08.2020' og at deres klient har hatt en forståelse om at fristen for ferdigstillelsen er 29.08.2025.

Denne forståelse stiller vi oss uforstående til.

Vi erkjenner at saksbehandler har tastet feil årstall i kontantavtalen, noe vi har beklaget. Allikevel mener vi 5 års fristen 29.08.2024 vil stå seg da det i kontantavtalen er skrevet at bygget må være ferdigstilt innen 5 år fra skadedato. Det er ingen uenighet mellom partene at brannskaden inntraff 29.08.2019.

Vedlagte e-poster viser at det har vært dialog mellom Gjensidige og deres klient om at fristen for å ferdigstillelse bygget er 29.08.2024.

Det ble på møte trukket frem at familien har stått i en tøff helsemessig situasjon etter brannen som årsak til at bygget ikke kan ferdigstilles innen fristen. Vi er noe kjent med situasjonen familien har stått i, og har stor forståelse for den mer belastningen dette har vært/er for deres klient. Samtidig er vi gjort kjent med at familien har brukt tid på å bli enig om hva de ønsker i ett nytt bygg. Eksempelvis er det blitt vurdert å bygge en generasjonsbolig. Siste informasjonen vi har fått er at mor flytter inn i det nye huset, og deres klient overtar hovedhuset på gården og pusser opp dette.

Kontantavtalen ble underskrevet 07.10.2021 etter flere purrerunder fra vår side. Det tilsier en byggetid på nesten 3 år, noe som skal være tilstrekkelig når normal gjenoppføringstid for tilsvarende bygg er ca 14 mnd.

Sikrede krever fristforlengelse. I kontantavtalen er det oppgitt skadedato 29.8.20, og fristen for gjenoppføring er fem år regnet fra denne dato. Avtalen ble signert av sikrede den 7.10.21. Etter dette var det ingen kontakt med foretaket før nærmere ett år senere. Sikrede har derfor lagt til grunn at han hadde tiden frem til 29.8.25 med å gjenoppføre bygget. Det var først ved foretakets e-post av 6.8.24 at sikrede forstod at fristen ville løpe ut 29.8.24.

Det er for så vidt klart at det er en skrivefeil i avtalen siden skadedato er oppgitt til 29.8.20. Bestemmelsen i avtaleloven (avtl.) § 32 skal imidlertid tolkes antitetisk, dvs. at foretaket er bundet av skrivefeilen overfor en adressat som er i god tro. Sikrede har vært i god tro med hensyn til tidspunktet for ferdigstillelse av gjenoppføring etter brannen, og innrettet seg etter dette. Om sikrede burde ha innsett at avtalen led av feilskrift ved avtaleinngåelsen må bero på om feilen er påfallende/åpenbar for en som ikke har kunnskap om forsikringstekniske forhold. I dette tilfellet var det ingen forhold ved avtalen som oppfordret sikrede til ytterligere undersøkelser, og avtalen er ikke tilbakekalt eller forsøkt rettet.

Det kan heller ikke legges vekt på at foretaket i e-post av 21.11.22 varslet at fristen utløp 29.8.24. I lovkommentaren til avtl. § 39 er det fastslått at det er tilstrekkelig at adressaten er i god tro på det tidspunktet da utsagnet kom til hans kunnskap, men at en kan ta hensyn til at adressaten kommer i «ond tro» også etter dette tidspunktet. Slik etterfølgende «ond tro» kan imidlertid bare tas i betraktning hvis den inntrer uten at det har gått altfor lang tid.

Videre har sikrede iverksatt arbeid med søknad om oppføring av ny bolig, og er i sluttforhandlinger med entreprenør for oppføring av et ferdighus med sikte på ferdigstillelse innen 29.8.25. Både sikrede og hans ektefelle ble rammet av alvorlig sykdom i 2022, og datteren til sikrede har overtatt driften/oppfølgingen av eiendommen. Ettersom både sikrede og ektefellen ble rammet av alvorlig sykdom, har de hatt vanskeligheter med å holde seg orientert i saken.

I alle tilfeller tilsier foretakets saksbehandling at det skal gis forlengelse av fristen til nevnte dato. Det må derfor legges til grunn at frist for gjenoppføring er 29.8.25.

Forsikringsforetaket bestrider at sikrede har krav på forlengelse av femårsfristen. Fristen fremgår tydelig på s. 47 i forsikringsbeviset. Den endelige fristen er fem år fra det tidspunkt skaden skjedde. Det stemmer at foretaket oppga feil årstall i kontantavtalen, men sikrede var hele tiden kjent med den korrekte skadedatoen. Ordlyden i vilkårene sier at fristen er fem år fra skadedato, og i samtlige påminnelser etter signering av avtalen er frist for gjenoppbygging oppgitt til 29.8.24. I alle øvrige dokumenter fremgår det også at skadedato var 29.8.19.

Ifølge nemndspraksis vurderes fristforlengelse kun i de tilfeller hvor forlengelsen skyldes sendrektighet fra kommunens side. Det forutsetter at sikrede har igangsatt søknadsprosess, og har vært aktiv i prosessen, se blant annet FinKN 2023-943. Foretaket kan ikke være bundet av at det var angitt feil årstall i kontantavtalen, da sikrede var kjent med når skaden inntraff, og korrekt skadedato var angitt i de påfølgende påminnelsene til sikrede. Fristen for gjenoppbygging utløp 29.8.24. Det er ikke grunnlag for å forlenge fristen med ett år.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på forlengelse av gjenoppføringsfristen.

Nemnda legger til grunn at partene er enige om at det gjelder en femårsfrist for gjenoppføring av kårboligen, og at skaden skjedde 29.8.19.

Sikrede anfører at avtaledokumentet satte skadedato til 29.8.20, som gir fristutløp 29.8.25. Foretaket må være bundet av denne skrivefeilen da sikrede var i god tro, jf. avtl. § 32.

Det er på det rene at foretaket oppga feil årstall for skadedatoen i kontantavtalen som ble signert av partene 7.10.21. Spørsmålet er derfor om sikrede kan påberope seg denne feilen fordi sikrede var i god tro. Nemnda legger til grunn at sikrede var klar over at korrekt skadedato var 29.8.19. Avtalen angir ikke dato for opphør av femårsfristen, men sier bare at fristen løper fem år fra skadedato. Når sikrede var klar over korrekt skadedato, kan han ikke ha vært i god tro mht. at fristen utløp først i 2025. Nemnda mener derfor sikrede ikke kan påberope seg denne feilen.

Erstatning etter gjenoppføringsalternativet forutsetter at gjenoppføring skjer «innen 5 år». Ifølge ordlyden er fristen absolutt. Utgangspunktet er derfor at dersom gjenoppføring ikke skjer innen denne fristen, mister sikrede retten til erstatning etter dette alternativet, jf. f.eks. FinKN 2023-943. Ifølge Arntzen: Forsikringsrett, 1993, s. 200 er imidlertid praksis i bransjen at det gis forlengelse bl.a. dersom forsinkelsen skyldes sendrektighet fra kommunens side. En forutsetning for slik forlengelse er likevel at sikrede «har lagt for dagen et rimelig oppbud av pågangsmot», jf. også Gulating lagmannsretts dom av 30.4.91. Dette er lagt til grunn i LF-2016-145889 (avsnitt 71-73), jf. også FSN 6795 og FSN 6796, FinKN 2018-223 og 2023-943.

Sikrede mottok i 2022 en e-post fra foretaket hvor det ble gitt en påminnelse om femårsfristen, og oppgitt korrekt skadedato 29.8.19. Det varsles samtidig om at fristen utløper 29.8.24. Først i juli 2024 tok sikrede dette opp med foretaket og anførte at foretaket må være bundet av skrivefeilen i avtalen. Det er uklart for nemnda hvorfor sikrede ikke fulgte opp saken bedre. Det er ikke fremlagt informasjon om sendrektighet fra kommunen. Sikrede anfører at han og ektefellen ble rammet av alvorlig sykdom i 2022, slik at de har hatt vanskeligheter med å følge opp saken. Det er likevel opplyst at sikrede har iverksatt arbeid med søknad om oppføring av ny bolig, og er i sluttforhandlinger med entreprenør for oppføring av et ferdighus innen 29.8.25. Dette er imidlertid alt for sent i forhold til femårsfristen. Hvis sykdom hindret sikrede fra å følge opp saken selv, måtte han ha overlatt dette til andre eller kontaktet foretaket om situasjonen tidligere.

Nemnda kan ikke se at sikrede her «har lagt for dagen et rimelig oppbud av pågangsmot».

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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