

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-546

30.5.2025

Landkreditt Forsikring AS

Næringsliv

Skade på tredekke mellom rorbuer – omfattet av avtalen – vesentlig begrensning – fal. § 2-1.

Ved storm ble store deler av sikredes eiendom påført skader. Sikrede var næringsdrivende, og drev med utleie av rorbuer. Mellom rorbuene var det tredekke. Foretaket bekreftet dekning for stormskadene på rorbuene, men avslo dekning for tredekket mellom rorbuene da det mente at dette ikke var omfattet av forsikringen. Sikrede var uenig og mente at det måtte være klart at man hadde ønsket å forsikre hele bygningsmassen da foretaket ble kontaktet før rorbuene ble oppført. Dersom tredekket ikke var omfattet av vilkårene, mente derfor sikrede at foretaket hadde brutt informasjonsplikten ved tegning. Nemnda kom til at tredekket ikke var omfattet av forsikringen. Nemndas flertall kom videre til at foretaket ikke hadde brutt informasjonsplikten ved tegning, og viste blant annet til at sikrede ikke med rimelighet kunne forvente at uteanlegget var omfattet av dekningen for naturskade.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning etter naturskade, herunder om foretaket har brutt sin informasjonsplikt ved tegning.

Sikredes eiendom ble skadet i begynnelsen av 2024 under stormen Ingunn. Skaden ble meldt til foretaket per telefon 31.1.24, med påfølgende oversendelse av skadeoversikt 5.2.24.

Foretaket avslo først ansvar fordi deler av det skadede objektet var kaianlegg. Det ble deretter innhentet en takstrapport utferdiget i august 2024 som konkluderte med at skadene skyldtes storm. I en tabell inntatt i taksten var reparasjonskostnader for skadede objekter delt inn i følgende kategorier:

- Fundamenter under rorbuer
- Terrasser og gangveier rundt hytter
- Skader på avløp
- Vinduer på hytter

Posten «Terrasser og gangveier rundt hytter» utgjorde kr 990 000 av totalt kr 1 457 770 eks. mva.

Rapporten var basert på byggeår 2022 for alle skadede objekter. I den fremlagte korrespondansen er det derimot opplyst at hyttene skulle leveres sommeren 2020, og forsikringen ble satt i kraft fra juli 2020.

Avslutningsvis i takstrapporten fremgikk følgende:

Konstruksjonene rundt rorbuene kan ikke defineres som kai.

Fundamenter for rorbuene og rorbuene ble satt opp først. Rorbuene har uavhengige gulv som ikke går ned på terrasse dekket.

Terrassene er bygget mellom og foran rorbuene som uteområde for hver enkelt rorbu og mellom rorbuer. Terrassene er også adkomst til rorbuene og trafikkareal mellom rorbuene.

Det er ikke mulig å legge til med båt foran store deler av terrassen foran rorbuene på fjære sjø (svært grunt utenfor terrassen).

Foretaket bekreftet i brev 11.9.24 dekning for tre av postene i takstrapporten og ba om kontonummer for utbetaling av kontanterstatning kr 458 940 (etter fradrag av egenandel kr 8 000). Foretaket opplyste at uteområdet som var omtalt i takstrapporten ikke var omfattet av vilkårene, og derfor var holdt utenfor oppgjøret.

Sikrede var uenig i at «terrasser og gangveier rundt hytter» ikke var omfattet og ba om en ny vurdering av saken. Sikredes advokat reiste spørsmål både om foretakets tolkning av vilkårene og foretakets informasjonsplikt ved tegning. Foretaket svarte kort at uteområdet ikke var en del av det som var forsikret. Informasjonsplikt ved tegning ble ikke kommentert.

Sikrede krever dekning for skadene på uteområdene. Det er samme type skade som har inntruffet for alle deler av byggverket. Alle bygg på næringseiendommen er omfattet av forsikringen, og etter vilkårene er også bygningsfundamenter omfattet. Forsikringsavtalen har ikke unntak for uteområdene.

Sikrede var i kontakt med foretaket i forkant av oppføringen av rorbuene. Det er åpenbart at sikrede ønsket å forsikre all byggmasse i næringsbyggene – herunder området mellom rorbuene som gir tilkomst til husene. Foretaket har informasjonsplikt ved tegning, jf. daværende fal. § 2-1.

Sikrede har i tillegg krav på renter av erstatningen, samt dekning av advokatutgifter.

Foretaket har endret sin argumentasjon i forbindelse med nemndbehandlingen. Det har tidligere hevdet at det ikke er mulig å forsikre trekonstruksjonen som rorbuene står på, da dette er brygge som krever særskilt maritim forsikring som ikke tilbys i det ordinære forsikringsmarkedet.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og bestrider at sikrede har krav på ytterligere erstatning. Foretaket har ikke brutt sine prekontraktuelle plikter. I korrespondansen mellom partene var det gjennomgående snakk om bygninger, boenheter og areal på rorbuene/hyttene, og det kan ikke utledes av kontakten at sikrede ønsket å kjøpe forsikring for hele næringsområdet. Terrasseområdet nevnes ikke i korrespondansen, og bildene i skadetaksten samsvarer ikke med oversiktskartet som ble fremlagt før tegning.

Det fremgår av forsikringsbevis og vilkår at det er bygningsmassen og selve fundamentet for rorbuene som er forsikret. Forsikringen har vært løpende i et par år før skaden inntraff, og det må forventes at en profesjonell eiendomsbesitter setter seg inn i forsikringsavtalen og dens dekningsomfang. At kaianlegget/terrasseområdene rent faktisk ikke er forsikret, er ikke en vesentlig begrensning av en forsikring på et næringsbygg. At det er to separate fundamenteringer, jf. skadetaksten, viser også tydelig at det ikke er snakk om en sammenhengende bygningsmasse som lar seg forsikre som et næringsbygg. Kaianlegget/terrasseområdene er i naturskadeøyemed mer naturlig å sammenligne med f.eks. hageanlegg, som heller ikke dekkes av Poolen. Dekning under vilkårspunktet for trebrygge/hageanlegg er ikke aktuelt, da det kun gjelder for våningshus, bolighus og fritidshus. Rorbuene er forsikret som Næringsbygg.

Foretaket har gitt tilstrekkelig god rådgivning og forsikret all bygningsmasse som lar seg forsikre. Ved erstatningsutbetalingen 29.10.24 er det utbetalt korrekt erstatning for skade på selve rorbuene og tilhørende fundamentering. Det er ikke grunnlag for ytterligere erstatningsutbetaling.

Det er snakk om en brygge i brennbare materialer. Dersom det anses som «egen fast trebrygge», altså at den anses som en integrert del av bygningen og dens fundamentering, gjelder

sumbegrensningen i vilkårene på kr 50 000. Dersom det er en frittstående trebrygge, er den uforsikret. Hvis nemnda skulle komme til at det må anses som «hageanlegg», opprettholder foretaket anførselen om at det ikke er tale om «fritidshus». En naturlig språklig fortolkning av begrepet «*fritidshus*» må være at det gjelder hus som brukes i forbindelse med ferie og fritid ved privat bruk. Rorbuene er forsikret som næringsbygg, nettopp fordi de leies ut i næringsøyemed.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for naturskade på tredekke mellom rorbuer.

Partene er enige om at det dreier seg om naturskade, som er regulert i vilkårene pkt. 18. Pkt. 18.2 angir hva forsikringen omfatter:

Bygning som nevnt i forsikringsbeviset. Med tillegg av:

- egen fast trebrygge tilhørende våningshus, bolighus og fritidshus og som ikke særskilt er forsikret. Unntatt er andel i fellesbrygge. Erstatningen er begrenset til kr 50.000 inkl. installasjoner på bryggen, riving/rydding og avfallshåndtering.
- (...)
- Hageanlegg i tilknytning til våningshus, bolighus og fritidshus oppad begrenset til 5 dekar, beliggende rundt forsikret bygning. Tilsvarende omfattes den del av tilførselsvei som ligger innenfor avgrensning og areal som angitt ovenfor.

Formuleringen «Bygning som er nevnt i forsikringsbeviset» refererer til de individuelle bygningene som er nevnt i forsikringsbevisene. Dekningen er lagt opp slik at det er utstedt et forsikringsbevis for hver bygning/rorbu med anvisning av areal etc. Uteanlegget står på egne fundamenter og kan derfor ikke regnes som del av bygningen. Naturskadedekningen sonderer også mellom «bygning», «trebrygge» og hageareal. Ordlyden tilsier derfor at utearealer ikke kan regnes som del av bygningen.

Dekningen omfatter som nevnt også «hageanlegg», men kun i tilknytning til «våningshus, bolighus og fritidshus». Formuleringen «fritidshus» betyr hus som benyttes som fritidsbolig i motsetning til hus som benyttes som fast bolig. Formuleringen angir ikke hvem som skal benytte boligen på denne måten. Forsikringen gjelder imidlertid ifølge vilkårene pkt. 1 til fordel for forsikringstaker og innehaver av eiendomsrett i anlegget. Nemnda forstår det slik at dette er sikrede, som drifter anlegget bestående av bl.a. rorbuer for utleie. Det er derfor sikredes økonomiske interesse i rorbuene som er forsikret. Denne interessen er ikke knyttet til sikredes bruk av rorbuene som fritidshus, men til drift av anlegget til utleie av ferieleiligheter. For sikrede dreier dette seg derfor ikke om et fritidshus, men om en rekke utleieobjekter. Selv om forsikringen er organisert slik at hver utleiedel har sin egen forsikring, mener nemnda det avgjørende må være om boenheten har karakter som fritidshus på sikredes hånd. Bruken som fritidshus skjer hos den enkelte leietaker, men leietakeren er ikke dekket under forsikringen. Nemnda mener derfor disse boenhetene ikke kan regnes som «fritidsbolig» i disse vilkårenes forstand. Det er da ikke nødvendig å ta stilling til om uteanlegget kan regnes som «hageanlegg».

Sikrede anfører også at foretaket har brutt sin informasjonsplikt etter tidligere fal. § 2-1. Dette bestrides av foretaket. Nemnda har her delt seg i et flertall og et mindretall.

Finansklagenemnda Skades flertall, Trine-Lise Wilhelmsen, Trine Vøien, Merete Anita Utgård og Heike Kristine Bentsen, bemerker:

Flertallet mener foretaket må gis medhold.

Tidligere fal. § 2-1 angir at foretaket «i nødvendig utstrekning» skal legge forholdene til rette for at forsikringstakeren kan vurdere forsikringstilbudet og gi opplysninger om det er vesentlige

begrensninger i dekningen i forhold til det forsikringstakeren med rimelighet kan forvente. Formuleringen «i nødvendig utstrekning» innebærer at informasjonsplikten er relativ i forhold til hvem som er forsikringstaker, og det følger av NOU 1987:24 s. 51 at reglene ikke får anvendelse i markeder og på områder hvor foretakene står overfor jevnbyrdige kontraktspartnere. Saken her dreier seg om et lite forsikringsforetak og en betydelig næringsaktør. Dette tilsier at rådgivningsplikten er begrenset.

Det følger videre av NOU 1987:24 s. 50 at:

Som ved annet salg innenfor den private sektor hviler salget av forsikring på den forutsetning at det først og fremst er kunden som må analysere sitt behov, velge hvilken vare han skal kjøpe og bære risikoen for at han har bedømt sitt behov riktig og truffet et fornuftig valg.

Dette betyr at det først og fremst er opp til kunden å analysere sitt forsikringsbehov. Når behovet er konstatert, må foretaket imidlertid gi riktig og fullstendig informasjon om dekningen, herunder om hva forsikringen ikke omfatter, jf. NOU 1987:24 s. 49. En evt. informasjon om at uteområdet mellom rorbuene ikke var omfattet av forsikringen forutsetter derfor at foretaket var klar over at det var behov for slik dekning.

Tegningssituasjonen er i liten grad belyst, og det er uklart for flertallet i hvilken utstrekning sikrede ga uttrykk for behov for dekning av hele anlegget og ikke bare rorbuene. Foretaket anfører at terrasseområdet ikke er nevnt i korrespondansen, og at bildene i skadetaksten ikke samsvarer med det oversiktskartet som ble fremlagt ved tegning. Flertallet kan ikke se at sikrede har imøtegått disse opplysningene. Slik saken er opplyst kan flertallet derfor ikke se at det er sannsynliggjort at sikrede med rimelighet kunne forvente at også uteanlegget var omfattet av dekningen for naturskade.

Flertallet peker også på at sikrede ifølge fast nemndspraksis har plikt til å lese forsikringsbeviset og reklamere om han mener det ikke stemmer med dekningsbehovet, jf. bl.a. FinKN 2022-154, 2021-134 og 2019-592. Flertallet viser her til NOU 1983:56 s. 53:

Det kan imidlertid tenkes at det oppstår en misforståelse, at agenten gjør en feil under utfyllingen, eller at feilen oppstår under den videre behandling av dokumentene i selskapet. Forsikringstakeren må ha plikt til å lese nøye gjennom tilsagnet, og si fra dersom han mener at det ikke stemmer med det som er avtalt. Selv om bestemmelsen ikke inneholder noen uttrykkelig reklamasjonsregel, må det følge av vanlige avtalerettslige prinsipper at forsikringstakeren innen rimelige grenser blir bundet av ordlyden i forsikringstilsagnet dersom han ikke reklamerer uten ugrunnet opphold.

Begrunnelsen for en slik reklamasjonsplikt er at foretaket ikke har mulighet for å oppdage en slik feil uten at det får informasjon fra sikrede, mens sikrede lett vil fange opp dette om han leser gjennom forsikringsbeviset, jf. FinKN 2020-525.

De fremlagte forsikringsbevis angir at de omfatter spesifiserte bygninger/bygningsnummer, og at forsikringen inkluderer bl.a. «Løst utstyr til vedlikehold av bygning og uteområder». Det fremgår derfor klart at forsikringsbeviset sonderer mellom bygning og uteområder, og at uteområdene ikke er dekket. Hvis sikrede ønsket forsikring av uteområdene, burde han ha reklamert på beskrivelsen i forsikringsbeviset.

Ut fra dette er foretaket ikke ansvarlig for brudd på informasjonsplikten i tidligere fal. § 2-1.

Nemndas mindretall, Johannes Straume, bemerker:

Mindretallet mener foretaket har brutt sin informasjonsplikt ved tegning.

Det følger av e-post av 26.8.19 at det er oversendt oversiktskart, og i e-post av 28.4.20 har forsikringstager sendt over situasjonskart der det tydelig fremgår at det er et tredekke mellom de nye bygningene. Oversendelsen skjer i forbindelse med at foretaket har reist spørsmål om

brannfare. I korrespondansen med foretaket knyttet til disse tegningene bruker også forsikringstaker begrepet «anlegget», og beskriver i forbindelse med brannfare forbud mot bruk av bålpanner – noe som nødvendigvis vil måtte foregå ute på tredekket.

Dersom hele området som opparbeides mellom de ulike rorbuene ikke er dekket, så vil forsikringstaker bli påført et ikke ubetydelig tap ved en eventuell brann. Dette er en vesentlig begrensning i dekningen som forsikringstaker her åpenbart har søkt, og dermed med rimelighet kunne forvente. Dette skulle foretaket etter mindretallets oppfatning ha opplyst om før tegning.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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