

Försäkringsbranschens tvåårsfrister: en orimlig kamp mot klockan för en försäkringstagare

Är det verkligen rimligt att projektera för, handla upp och genomföra ett stort byggprojekt på två år utan att få betalt under byggtiden? Enligt Sveriges försäkringsbolag tycks det vara en självklarhet.

Efter den katastrofala branden på Lisebergs nya vattenpark Oceana har en juridisk strid inletts mot försäkringsbolaget Trygg Hansa. En av alla tvistefrågor, som är högst relevant för hela byggbranschen, är giltigheten och tolkningen av försäkringsvilkorens villkor om att en totalförstörd byggnad måste vara återuppförd inom två år för att ersättning för återställandekostnaden ska utgå. Liseberg menar att ett sådant krav är praktiskt omöjligt för ett projekt av Oceanas storlek. Tvisten belyser en återkommande problematik där försäkringsvillkor kolliderar med byggprojektens verklighet.

En försäkringstagare som drabbas av en brand i sin byggnad har i normalfallet rätt till ersättning för att bygga upp bygganden som brunnit ner förutsatt att byggnaden är likvärdig och uppförd på ett rationellt sätt. Enligt de flesta försäkringsvillkor ska byggnaden återuppföras två år efter branden.

En försäkringstagare som väljer att inte uppföra vad som brunnit ner ersätts normalt endast med den nedbrunna byggnadens tekniska värde, vilket är värdet på bygganden med hänsyn till byggandens ålder och skick. Det värdet är naturligen regelmässigt väsentligt sämre än ersättningen som försäkringstagaren får som väljer att återuppföra byggnaden.

Orsaken till att det finns en tidsfrist för att återuppföra en brandskadad byggnad bör beaktas mot bakgrund av det så kallade berikandeförbudet i försäkringsrätten som innebär att en försäkringstagare inte ska kunna göra vinst på ett försäkringsfall.

Om det inte hade funnits någon tidsfrist så skulle det riskera långa tidsfrister för en slutlig skadereglering. Försäkringstagaren blir därmed skyldig att agera skyndsamt för att uppföra byggnaden.

Men är två år verkligen rimligt för att en försäkringstagare som drabbats av en brand ska återställa brandplatsen, bortforsla brandrester, projektera, söka finansiering, handla upp och utföra entreprenadarbetet? Svaret på frågan beror naturligtvis på vad som brunnit ner, men i många fall ter sig tidsfristen omöjlig.

Förutom den korta tidsfristen är problemen flera. Försäkringstagaren har inte rätt till någon ersättning innan bygganden är återuppförd. Försäkringsbolaget kan således tjäna på att försvåra för försäkringstagaren. Ett exempel är att försäkringsbolaget underlåter att lämna något förhandsbesked till försäkringstagaren angående om byggnaden motsvarar kravet på likvärdighet och rationalitet. Problemet är att försäkringsbolagen ställer hårda krav på hur en byggnad ska vara utförd för att betraktas som likvärdig och rationellt uppförd. Försäkringstagaren måste alltså själv tvingas ligga ute med pengarna i osäkerhet om han kommer hinna färdigt med byggnaden och bli ersatt för återuppförandet.

En sådan ordning framstår som uppenbart orimlig.

Högsta domstolen och Hovrätten för övre Norrland har prövat frågan om dessa villkor kan anses vara skäligen. Högsta domstolen återförvisade målet till hovrätten. Hovrätten konstaterade att det aktuella försäkringsbolaget tillämpade en vedertagen försäkringsreglering, nämligen att den som

drabbas av omfattande skada på en byggnad ska tillerkännas ersättning till fulla värdet bara under den förutsättningen att byggnaden återuppbyggs. En sådan tillämpning konstaterades vara "uppenbart oskälig" eftersom försäkringstagaren inte haft möjlighet att ligga ute med pengar för återuppförandet.

Trots att Högsta domstolen såväl som hovrätten konstaterat att tillämpningen av försäkringsvillkoren är oskäliga har försäkringsbranschen inte anpassat sig till bedömningen och ändrat sina villkor därefter.

Det är i nuläget oklart om tvåårsfristen i sig skulle kunna bedömas oskälig om frågan om längden på fristen blir föremål för tvist. Om försäkringstagaren kan visa att han gjort allt som varit möjligt för att genomföra byggprojektet snabbt men ändå inte klarat av det så talar omständigheterna för att så kan vara fallet.

En försäkringstagare som drabbas av omfattande skador på en byggnad efter ett försäkringsfall bör agera aktivt om han väljer att återställa och så snart som möjligt klargöra det för försäkringsbolaget. Så snart försäkringstagaren har upphandlat en entreprenör eller har tagit fram bygghandlingar så bör försäkringstagaren kräva skriftlig accept från försäkringsbolaget om att projektet är i enlighet med likvärdighetsvillkoret i försäkringen. Försäkringstagaren bör spara bevisning för sin skyndsamhet, exempelvis e-post till entreprenörer och konsulter, samt dokumentation från banker med mera. I den mån försäkringstagaren inte har förutsättningar att säkra finansiering så bör försäkringstagaren skriftligen meddela försäkringsbolaget att han behöver finansieringshjälp från försäkringsbolaget.

Det är inte ovanligt att skadereglerare lämnar muntliga utfästelser avseende ansvar och ersättning. Försäkringstagaren måste förankra sådana sidouppgörelser i skrift. Försäkringstagaren har rätt att kräva skriftliga och löpande besked från försäkringsbolaget i alla frågor som berör skaderegleringen, vilket är en skyldighet som försäkringsbolaget har enligt lag.

Om försäkringstagaren agerar på det sättet är chansen större att domstolarna kommer tolka tvisten till förmån för försäkringstagaren, även om det inte är självklart.

Försäkringstagaren bör även agera proaktivt och anlita juridisk rådgivning vid ett tidigt skede, i vart fall om försäkringsbolaget underlåter att lämna rimliga besked om skaderegleringen i skrift eller på annat sätt underlåter att agera till nytta för försäkringstagaren.

Vi på Foyen advokatfirma har i flera år biträtt försäkringstagare mot försäkringsbolag i samband med större skador.

Albin Olausson
Advokat

*Som medlem i SBR har du tillgång till 15 minuters fri rådgivning hos Foyen Advokatfirma.
Rådgivningen når du på 08-506 184 00.*

