

# Skadereglering vid totalskada på byggnad - i teorin och i praktiken

---

*Claim settlement for total damage to a building  
- in theory and in practice*

**Lisa Nilsson**

Handledare: Harald Ullman  
Examinator: Anders Holm

## Sammanfattning

I uppsatsen behandlas skadereglering vid totalskadad byggnad. Skaderegleringsprocessen består till stor del av en tolkning av aktuella lagar, villkor, regler och övriga bestämmelser. Detta medför att det i praktiken kan uppstå svårbedömda situationer och tolkningar. Denna uppsats har sin utgångspunkt i NJA 2009 s. 408 (hädanefter kallat Haparandafallet) som gav upphov till en rad intressanta frågeställningar vad gäller försäkringsbolagets roll i skaderegleringsprocessen. Två av frågeställningar är huruvida det är försäkringstagaren eller försäkringsbolaget som väljer ersättningsmetod. Villkoren föreskriver nämligen tre olika sätt genom ersättning kan utgå men stadgar emellertid inte hur detta val görs samt vem av parterna som ombesörjer återuppförandet av byggnaden. Haparandafallet visar således på ett flertal intressanta frågor om försäkringsbolagets roll. En intressant frågeställning, som visserligen inte var aktuell i rättsfallet men som ändå är av intresse att behandla, är huruvida det är försäkringstagaren eller försäkringsbolaget som ansvarar för att driva frågor angående eventuella fel i entreprenaden. Uppsatsen utreder också hur fastighetsförsäkringens villkorskrav på samma ändamål egentligen bör tolkas och tillämpas. Uppsatsens frågeställningar behandlas främst genom en granskning av de aktuella villkor, rättspraxis samt av den empiriska fakta som har erhållits genom den intervjustudie som har genomförts.

Uppsatsens syfte är att utreda hur rollfördelningen mellan försäkringsbolaget och försäkringstagaren ser ut enligt rådande skaderegleringspraxis samt villkor. Den behandlar också huruvida villkoren överensstämmer med försäkringsbolagens skaderegleringspraxis och vad som bör göras om de inte gör det. Vidare behandlas även villkorens krav på ändamål och ändamålsenlighet.

I analysen sätts villkoren i relation till rättspraxis och praxis från underrätterna samt den information som utvunnits genom intervjustudien för att analysera huruvida villkoren bör förtydligas för att överensstämmer mer med försäkringsbolagens skaderegleringspraxis. I slutsatsen kommer författaren fram till att det skulle underlätta för både försäkringstagare och försäkringsbolag om villkoren förtydligas. Slutligen lämnas förslag på hur dessa ändringar och förtydliganden kan utformas för att villkoren ska återspegla försäkringsbolagens branschpraxis på ett mer korrekt sätt.

# Förkortningar

ARN	Allmänna reklamationsnämnden
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
FAL	Försäkringsavtalslag (2005:104)
GFAL	Lag (1927:77) om försäkringsavtal
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
If	If Skadeförsäkring AB
Länsförsäkringar	Länsförsäkringar AB
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
RB	Rättegångsbalk (1942:740)
SkVN	Skadeförsäkringens villkorsnämnd
TR	Tingsrätten
Trygg-Hansa	Trygg-Hansa Försäkrings AB
Villkor	Försäkringsvillkor

## Innehållsförteckning

<b>1. INLEDNING.....</b>	<b>1</b>
1.1 PROBLEMBAKGRUND.....	1
1.2 PROBLEMFÖRMULERING .....	3
1.3 SYFTE.....	4
1.4 METOD OCH MATERIAL.....	4
1.5 AVGRÄNSNINGAR.....	5
1.6 DISPOSITION.....	6
<b>2. FÖRETAGSFÖRSÄKRING.....</b>	<b>7</b>
2.1 ALLMÄNT OM FÖRETAGSFÖRSÄKRING.....	7
2.2 EGENDOMSFÖRSÄKRING OCH BRANDFÖRSÄKRING.....	7
2.2.1 Vad utgör en egendomsförsäkring?.....	7
2.2.2 Vad utgör en brandförsäkring? .....	8
2.2.2.1 Brandförsäkring.....	8
<b>3. FÖRSÄKRINGSVILLKOR.....</b>	<b>10</b>
3.1 ALLMÄNT OM FÖRSÄKRINGSVILLKOR .....	10
3.2 TOLKNING AV FÖRSÄKRINGSVILLKOR.....	10
3.3 JÄMKNING AV OSKÄLIGA FÖRSÄKRINGSVILLKOR.....	11
<b>4. SKADEREGLERING.....</b>	<b>13</b>
4.1 VAD ÄR SKADEREGLERING? .....	13
4.2 BEVISBÖRDA OCH BEVISKRAV VID SKADEREGLERING .....	13
4.3 LAGSTIFTNING GÄLLANDE SKADEREGLERING.....	15
<b>5. UTBETALNING AV ERSÄTTNING.....</b>	<b>16</b>
5.1 FÖRSÄKRINGSVILLKOR.....	16
5.2 VÄRDERING AV SKADA PÅ BYGGNAD.....	16
5.2.1 Nyvärdesregeln.....	18
5.3 VAL AV ERSÄTTNINGSMETOD.....	19
5.3.1 Inledande kommentar .....	19
5.3.2 Haparandafallet.....	19
5.3.3 T 4107-07.....	22
<b>6. ÅTERUPPFÖRANDE AV BYGGNAD .....</b>	<b>23</b>
6.1 FÖRSÄKRINGSVILLKOR .....	23
6.2 OMBESÖRJANDE AV ÅTERUPPFÖRANDE AV BYGGNAD .....	23
6.3 BESTÄLLARE AV ÅTERUPPFÖRANDET .....	24
<b>7. ÄNDAMÅL OCH ÄNDAMÅLSENLIGHET .....</b>	<b>26</b>
7.1 FÖRSÄKRINGSVILLKOR .....	26
7.2 SAMMA ÄNDAMÅL.....	26
7.2.1 Inledande kommentar .....	26
7.2.2 SkVN 77/1987.....	26
7.2.3 BAB-målet.....	27
7.2.4 Ladugårdsfallet.....	28
<b>8. SKADEREGLERING I PRAKTIKEN - INTERVJUSTUDIE .....</b>	<b>30</b>
8.1 INLEDANDE KOMMENTAR .....	30
8.2 METOD FÖR INTERVJUSTUDIEN.....	30

8.3 INTERVJUOBJEKTEN .....	31
8.4 RESULTATET AV INTERVJUSTUDIEN .....	32
8.4.1 Inledande kommentar .....	32
8.4.2 Intervju Länsförsäkringar.....	32
8.4.3 Intervju If.....	33
8.4.4 Intervju Trygg-Hansa .....	35
9. ANALYS .....	37
9.1 INLEDANDE KOMMENTAR.....	37
9.2 VALET AV ERSÄTTNINGSFORM .....	37
9.2.1 En analys av Haparandafallet.....	37
9.2.2 Ett incitament till att begå försäkringsbedrägeri? .....	39
9.2.3 Hur villkoret borde utformas .....	41
9.3 OMBESÖRJANDE AV ÅTERUPPFÖRANDE AV TOTALFÖRSTÖRD BYGGNAD.....	42
9.3.1 En analys av empiri, rättspraxis samt försäkringsvillkor.....	42
9.3.2 Uppfyllt försäkringsåtagande vid fel i entreprenaden? .....	44
9.3.3 Hur villkoret borde utformas .....	46
9.4 VAD INNEBÄR EGENTLIGEN VILLKORENS KRAV PÅ ÄNDAMÅL OCH ÄNDAMÅLSENLIGHET? .....	46
9.4.1 En analys av BAB-målet.....	46
9.4.2 Gränsdragningsproblematik avseende samma ändamål .....	47
9.4.3 Hur villkoret borde utformas .....	49
10. SLUTSATS .....	50
10.1 INLEDANDE KOMMENTAR.....	50
10.2 HUR VILLKOREN BORDE FORMULERAS.....	51
KÄLLFÖRTECKNING .....	52
RÄTTSFALLSFÖRTECKNING .....	55
BILAGA 1 .....	56
BILAGA 2 .....	57

# 1. Inledning

## 1.1 Problembakgrund

Skadereglering kan betraktas som en tvåstegsprocess. I det första steget sker en tolkning och tillämpning av de bestämmelser som är aktuella på försäkringsfallet. I det andra steget sker en bedömning av hur stor ersättningen bör vara samt vilka åtgärder som ska vidtas för att skadan ska kunna åtgärdas på ett korrekt sätt.<sup>1</sup> Skaderegleringsprocessen kan i praktiken emellertid innebära en rad komplicerade tolkningar och bedömningar.

En av dessa är valet av metod för utbetalningen av försäkringsersättningen. I FAL ges viss vägledning om hur utbetalningen ska ske men vad gäller företagsförsäkring är dessa regler dispositiva, vilket innebär att försäkringsbolaget ska tillämpa den metod som anges i villkoret.<sup>2</sup> I villkoren föreskrivs emellertid ett flertal olika sätt genom vilka försäkringsersättning kan utgå: återställande av byggnad, anskaffande av annan byggnad eller att byggnaden inte återställs.<sup>3</sup> Med anledning av detta blir frågan hur ersättningsmetod väljs och vem som väljer ersättningsmetod intressant.

Frågan om val av ersättningsmetod aktualiserades i Haparandafallet.<sup>4</sup> I rättsfallet hade Olavi Klemetilä (hädanefter kallad Klemetilä) uppfört en maskinhall och en panncentral på sin fastighet. År 2001 brann dessa byggnader ned till grunden och Länsförsäkringar Norrbotten (hädanefter kallad LF), som var det bolag som Klemetilä hade sin företagsförsäkring hos vid tidpunkten för skadan, misstänkte att branden var anlagd genom att Klemetilä låtit en eller flera personer anlägga branden. I 8 kap. 11 § 1 st. FAL föreskrivs att:

*“Försäkringsbolaget är fritt från ansvar mot en försäkrad som har framkallat ett försäkringsfall uppsåtligen eller genom grov vårdslöshet. Detsamma gäller om den försäkrade annars måste antas ha handlat eller underlåtit att handla i vetskap om att detta innebar en betydande risk för att skadan skulle inträffa”.*<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Lagerström (2007) *“Företagsförsäkring- juridisk handbok för försäkringsgivare och försäkringstagare”*), s. 40.

<sup>2</sup> 8 kap. 18 § FAL.

<sup>3</sup> Se till exempel Länsförsäkringar, Fastighetsförsäkring villkorsnummer V066:16, villkor 41.1.1. och 41.1.2. Trygg-Hansa, Basvillkor - Fastighetsförsäkring Version 13, villkor 1.10.1.1, 1.10.1.2 och 1.10.1.3. If, Fastighetsförsäkring, villkor 10.1.1.1 och 10.1.1.2.

<sup>4</sup> NJA 2009, s. 408.

<sup>5</sup> 8 kap. 11 § 1 st. FAL.

LF meddelade därför avslag på Klemettiläs begäran om försäkringsersättning och menade att han hade framkallat ett försäkringsfall. Klemettilä valde därför att söka sig till domstol vilken ansåg att LF inte lyckades styrka sina misstankar om försäkringsbedrägeri och ålade således LF att betala försäkringsersättning.<sup>6</sup>

Twisten som sedan utvecklades mellan parterna var sättet för utbetalningen, vilket resulterade i att Klemettilä återigen väckte talan i TR.<sup>7</sup> LF gjorde gällande att ersättningen för den totala återuppbyggnadskostnaden skulle betalas först i efterhand, efter det att Klemettilä själv hade bekostat återuppförandet. HD menade att med hänsyn till Klemettiläs ekonomiska situation skulle han, genom den utbetalningsmetod som LF menade skulle tillämpas, inte kunna komma att åtnjuta den försäkringsersättning han var berättigad till.<sup>8</sup> HD konstaterade att en sådan utbetalningsmetod skulle vara *uppenbart oskäligen* mot Klemettilä.<sup>9</sup> HD lämnade sedan frågan om jämkning, enligt 36 § AvtL, till HovR som beslutade att det fanns skäl att jämka avtalet enligt nämnda lagrum och att Klemettilä således skulle tillerkännas en förskottsbetalning på 19 000 000 kronor jämte ränta för de nedbrunna hallarna.<sup>10</sup>

Haparandafallet ger även upphov till ytterligare problemformuleringar som är av intresse i skaderegleringsprocessen. Ett exempel på en sådan problemformulering är huruvida det är försäkringsbolaget eller försäkringstagaren som ska ombesörja återuppförandet av en totalskadad byggnad. Ytterligare en fråga som uppkommer vid diskussion av försäkringsbolagets roll i skaderegleringsprocessen, som inte blev aktuell i Haparandafallet, är vem av dessa parter det är som driver frågor om fel vid återuppförandet. Klemettilä menade att det var försäkringsbolaget, LF, som skulle ombesörja återuppförandet av hallarna eftersom dessa villkor inte alls innehåller någon sådan bestämmelse. Klemettilä gjorde även gällande att han och LF särskilt hade avtalat om att LF skulle återuppbygga hallarna.<sup>11</sup> LF bestred att de skulle ha någon skyldighet att återuppföra hallarna, varken genom villkoren eller genom avtal, som Klemettilä påstått. LF förklarade att de regelmässigt inte tar på sig rollen som beställare av en återuppbyggnad.<sup>12</sup> HD uttalade att villkoren inte ger LF någon skyldighet att ombesörja ett sådant återuppförande.<sup>13</sup>

---

<sup>6</sup> Mål T 1245-02.

<sup>7</sup> NJA 2009, s. 408.

<sup>8</sup> NJA 2009, s. 408, s. 13.

<sup>9</sup> NJA 2009, s. 408, s. 13.

<sup>10</sup> T 483-09, s 16.

<sup>11</sup> NJA 2009, s. 408 s. 3.

<sup>12</sup> NJA 2009, s. 408 s. 4.

<sup>13</sup> NJA 2009, s. 408 s. 13.

Vid ett återuppförande av en byggnad finns det, enligt villkoret, ett krav på att återuppbyggnaden ska ske för en verksamhet med *samma ändamål* som den tidigare verksamheten.<sup>14</sup> Innebörden av *samma ändamål* har i underrättspraxis visat sig inte vara självklar. I mål T 1788-09 (hädanefter kallat BAB-målet) mellan Länsförsäkringar i Villands, Gärds och Albo härader (hädanefter kallad LF) och Byggnads Aktiebolaget Bröderna Persson (hädanefter kallad BAB) brann BAB:s byggnad ned. LF betalade ut 35 000 000 kronor i försäkringsersättning till BAB för återuppförandet. BAB krävde emellertid ytterligare försäkringsersättning vilket LF bestred eftersom de menade att byggnaden hade förbättrats på ett flertal aspekter<sup>15</sup> och därigenom fått en förhöjd ändamålsenlighet.<sup>16</sup> HovR uttalade att villkoren bör tolkas så att den nya byggnaden ska vara *väsentligt densamma* som den skadade byggnaden.<sup>17</sup>

Grunden för problematiken är således det faktum att villkoren inte föreskriver hur dessa tolkningar och bedömningar i skaderegleringsprocessen ska göras, vilket riskerar att leda till en osäkerhet.

## 1.2 Problemformulering

I denna uppsats ämnas att behandla följande:

1. Hur ser, vid totalskada, rollfördelningen mellan försäkringsbolaget och försäkringstagaren ut
  - A) enligt försäkringsbolagens rådande skaderegleringspraxis?
  - B) enligt försäkringsvillkoren?
2. Överensstämmer försäkringsvillkoren med försäkringsbolagens skaderegleringspraxis?
3. Om en bristande överensstämmelse konstateras, vilka är konsekvenserna och vad kan göras åt saken?
4. Vad innebär egentligen fastighetsförsäkringens villkorskrav på ändamål och ändamålsenlighet?

---

<sup>14</sup> Se till exempel If:s fastighetsvillkor som är gällande november år 2018, villkor 10.1.1.1.

<sup>15</sup> Byggnaden hade till exempel fått större takhöjd, flera hisschakt, tillförts restaurangkök och rulltrappa och flera hissar.

<sup>16</sup> Mål T 902-08, s. 3 och 8–9.

<sup>17</sup> Mål T 1788-09, s. 8.



### 1.3 Syfte

I rättspraxis finns det tydliga exempel på den osäkerhet som finns att tolka villkoren när det gäller totalskadad byggnad. Ett av syftena med uppsatsen är därför att behandla hur rollfördelningen mellan försäkringsbolaget och försäkringstagaren ser ut vid totalskada. Vidare ska villkoren granskas för att undersöka hur väl de överensstämmer med försäkringsbolagens skaderegleringspraxis och vad försäkringsbolagen åtar sig att göra vad gäller de aktuella problemformuleringarna för denna uppsats.

Detta ska resultera i en analys huruvida villkoren bör genomgå en förändring för att de ska bli tydligare och på så vis undvika en sådan osäkerhet som har visat sig existera enligt rättspraxis samt för att villkoren ska återspegla försäkringsbolagets praxis under skaderegleringsprocessen. Det främsta syftet är således att ställa villkoren i förhållande till rättspraxis samt den information som erhållits från intervjuerna med skadereglerare.

### 1.4 Metod och material

För att uppfylla syftet med denna uppsats har det varit av väsentlig vikt att förstå den problematik som Haparandafallet och annan relevant rättspraxis samt underrättspraxis visar på. Uppsatsen bygger på en juridisk metod<sup>18</sup> genom en beskrivning av de lege lata. Även de förarbeten som är aktuella för denna uppsats redogörs för. Förarbeten ger dock endast en förståelse för hur lagstiftaren avsett att tolka lagtexten och analyseras således inte närmare. I den utsträckning det finns doktrin av relevans studeras även denna men eftersom litteraturen är knapphändig på detta område, skadereglering och tolkning av villkor, är emellertid grunden för uppsatsen en granskning av rättspraxis. En del av de rättsfall som framställs i uppsatsen härrör från underrätterna, såsom TR och HovR. Eftersom dessa rättsfall inte har varit föremål för prövning i HD har de inget prejudikatvärde men de används ändå i uppsatsen för att belysa den problematik som denna uppsats baseras på.<sup>19</sup> Rättskällevärdet<sup>20</sup> är således utgångspunkten vid tillämpning av den juridiska metoden.

En relevant del i uppsatsen är de aktuella villkoren från Länsförsäkringar AB (LF), Trygg-Hansa Försäkrings AB (Trygg-Hansa) och If Skadeförsäkring AB (If). Villkoren ska visa på vad det är som försäkringsbolagen, enligt villkoren, de facto åtar sig att göra vid

---

<sup>18</sup> Sandgren (2018) *“Rättsvetenskap för uppsatsförfattare- Ämne, material, metod och argumentation”*, s. 41–42.

<sup>19</sup> Pecznik, (1995) *“Juridikens teori och metod: en introduktion till allmän rättslära”*, s. 31.

<sup>20</sup> Lehrberg (2015) *“Praktisk juridisk metod”*, s. 39.

skadereglering av totalskadad byggnad. Anledningen till att just LF, Trygg-Hansa och If valts som jämförelsebolag är att de utgör några av Sveriges största försäkringsbolag vad gäller sakförsäkringar.<sup>21</sup>

Det har också varit av betydelse att förstå skadereglerarens roll och dess uppgifter i processen samt hur denne tolkar villkoren eftersom dessa faktiskt inte föreskriver hur beslut och bedömningar ska företas. Eftersom dessa uppgifter är av praktisk natur och således inte föreskrivs nämnvärt i litteraturen har kontakt tagits och intervjuer hållits med skadereglerare på LF, If och Trygg-Hansa. Det innebär att det även, till stor del, används en så kallad empirisk metod.<sup>22</sup> En empirisk metod innebär att det, i uppsatsen, appliceras erfarenheter från verkligheten för att besvara uppsatsen problemformulering. I denna uppsats används en kvalitativ metod vilket syftar till att bilda en uppfattning för hur verkligheten ser ut för en viss bestämd krets av personer.<sup>23</sup> Den intervjuform som används är semistrukturerade intervjuer och innebär att intervjuerna är inriktade på de ämnen som valts ut i förväg.<sup>24</sup>

Noteras ska dock att intervjuerna inte är att anse som rättskällor.<sup>25</sup> Intervjuerna utgör istället ett mer praktiskt inslag som identifierar intressanta problem och berikar analysen samt ger vägledning i hur tolkning av villkoren sker. Villkoren jämte tolkning av dess innebörd är således en metod för att kunna besvara uppsatsens problemformulering.

I analysen granskas och reflekteras vad som redogjorts för i tidigare kapitel. Detta resulterar i en analys där villkoren sätts i relation till aktuell rättspraxis samt den empiriska fakta som utvunnits från intervjuerna med skadereglerare.

## 1.5 Avgränsningar

Beskrivning av den allmänna försäkringsrätten samt avtalsrätten begränsas till vad uppsatsens författare bedömer vara av relevans för att utreda denna uppsats problemformulering. Beskrivningen utgör således ingen fullständig redogörelse av varken försäkringsrätten eller avtalsrätten. Vidare kommer endast företagsförsäkring och egendomsförsäkring att redogöras för eftersom det endast är dessa typer av försäkringar som är av vikt för denna uppsats.

---

<sup>21</sup> Svensk försäkring, "Marknadsandelar för liv- och skadeförsäkring", hämtad: 2018-11-21.

<sup>22</sup> Sandgren (2018), s. 49 ff. Se metod för intervjustudien i uppsatsens avsnitt 7.2. Se mer om metod för intervjustudien i avsnitt 8.2.

<sup>23</sup> Dalen (2015) "Intervju som metod", s. 15.

<sup>24</sup> Dalen (2015), s. 34.

<sup>25</sup> Sandgren (2018), s. 49. Se mer om metoden för intervjustudien i avsnitt 8.2.

En avgränsning görs också till att det endast är försäkringsbolagen LF, Trygg-Hansa och If:s fastighetsvillkor som redogörs för. Endast de villkor som författaren anser vara relevanta för att besvara uppsatsens problemformuleringar citeras.

## **1.6 Disposition**

Uppsatsen utgörs av en referensram från kapitel 2–8 som sedan efterföljs av en juridisk analys och en slutsats. Uppsatsens kapitel 2 redogör för vad en företagsförsäkring är och särskilt egendomsförsäkringen och dess brandförsäkringsmoment. Kapitel 3 behandlar villkor och tolkning och jämkning av dessa. I kapitel 4 är fokus skaderegleringen och i kapitel 5 redogörs för på vilka sätt försäkringsersättning kan utgå och samt vem av försäkringsbolaget eller försäkringstagaren som väljer ersättningsmetod. Kapitel 6 innehåller försäkringsbolagens villkor för återuppförande av byggnad samt relevant rättspraxis. I kapitel 7 behandlas villkorens krav på ändamål och ändamålsenlighet med hjälp av rättspraxis. Referensramens sista kapitel, kapitel 8, innehåller intervjustudien. I denna presenteras metod samt resultat av de intervjuer som hållits med praktiker inom försäkringsbranschen.

Kapitel 9 utgörs av uppsatsens juridiska analys vilket är resultatet av de tidigare kapitlen. Analysen utmynnar sedan i en slutsats i kapitel 10 där förslag ges på hur villkoren kan förtydligas och ändras.

## 2. Företagsförsäkring

### 2.1 Allmänt om företagsförsäkring

Reglerna om företagsförsäkring återfinns i 8 kap. FAL. Kapitlet innehåller både dispositiva och tvingande regler, främst med hänsyn till att de tvingande reglerna ska skydda småföretagen.<sup>26</sup>

Det är av stor vikt att företag har en företagsförsäkring och på dagens försäkringsmarknad finns olika försäkringsprodukter som är avsedda att fungera som skydd för företagen och som är anpassade efter företagens behov. Exempel på sådana produkter är företagsförsäkring, kontorsförsäkring, affärsförsäkring, kommunförsäkring och fastighetsförsäkring. Bland de väsentligaste försäkringarna för företag är egendomsförsäkring och avbrottsförsäkring. Därför har försäkringsbolagen lanserat *paketförsäkringar* som innehåller just de mest relevanta försäkringarna. En sådan paketförsäkring tecknas främst av små- och medelstora företag medan det, för de större företagen, är vanligare att skraddarsy en försäkring som passar det efterfrågade behovet. Till de skraddarsydda försäkringarna är det vanligt att till exempel en separat brandförsäkring i kombination med en brandavbrottsförsäkring tecknas.<sup>27</sup>

### 2.2 Egendomsförsäkring och brandförsäkring

#### 2.2.1 Vad utgör en egendomsförsäkring?

Enligt Ullman kan egendomsförsäkringens syfte beskrivas med dessa ord:

*“Egendomsförsäkringen omfattar skada som drabbar den försäkrade egendomen genom en försäkrad skadehändelse”.*<sup>28</sup>

Ur denna beskrivning är det tre grundläggande begrepp som bör lyftas ur och redogöras för närmare. Det första av dessa begrepp är *skada*.<sup>29</sup> Skada kan beskrivas som en fysisk försämring av den försäkrade egendomen.<sup>30</sup> Försäkringen är inte begränsad till några särskilda slag av fysiska försämringar utan den täcker alla försämringar under förutsättning att det finns adekvat kausalitet mellan den uppkomna skadan och skadehändelsen.<sup>31</sup> Det

---

<sup>26</sup> Bengtsson (2019) “Försäkringsrätt- några huvudlinjer”, s. 17.

<sup>27</sup> Lagerström (2007), s. 43.

<sup>28</sup> Ullman (2006) “Försäkring och ansvarsfördelning- Om förhållandet mellan försäkring och kommersiella leverans- och entreprenadavtal”, s. 71.

<sup>29</sup> Ullman (2006), s. 72.

<sup>30</sup> Hellner (2017), “Försäkringsrätt”, s. 99. Se även Ullman (2006), s. 72.

<sup>31</sup> Hellner (2017), s. 99.

andra begreppet att notera är *försäkrad egendom*. Egendomen indelas i så kallade objekttyper<sup>32</sup> för att på ett tydligt och praktiskt sätt se vilken typ av egendom som omfattas av försäkringen samt för att undvika under- och dubbelförsäkring.<sup>33</sup> Skyddet i egendomsförsäkringen är utformat för att skydda den egendom som det försäkrade företaget äger men skyddet omfattar även sådan egendom som det försäkrade företaget inte äger men har ett ansvar för, till exempel kunders egendom. Även egendom som företaget använder och inte äger, men som företaget har åtagit sig att försäkra, skyddas av egendomsförsäkringen. Det tredje och sista begreppet är *försäkrad skadehändelse*. Denna försäkrade och oväntade händelse kan definieras på olika sätt vilka beror på egendomsförsäkringens natur.<sup>34</sup>

## 2.2.2 Vad utgör en brandförsäkring?

### 2.2.2.1 Brandförsäkring

Brandförsäkringen är en av de äldsta och mest relevanta försäkringarna inom försäkringsverksamheten.<sup>35</sup> Idag ingår därför en allmän brandförsäkring i de flesta försäkringar såsom motorfordonsförsäkring, hemförsäkring, sjöförsäkring samt företagsförsäkring.<sup>36</sup> I detta avsnitt ska det emellertid redogöras för den försäkring som är särskilt inriktad på brandfaran.

Brandförsäkringen är en del av egendomsförsäkringen. Brandförsäkringen innefattar dock ett skydd för betydligt fler skadehändelser än just brand.<sup>37</sup> Detta har delvis sin grund i att GFAL föreskrev att vissa skadehändelser skulle omfattas av just brandförsäkringen.<sup>38</sup> De skadehändelser som ofta omfattas av brandförsäkringen är:

- brand
- utströmning av gas
- explosion
- åskslag och elfenomen
- nedfallande föremål från luftfartyg
- påkörning med motordrivna fordon
- storm eller hagel

---

<sup>32</sup> Som exempel kan nämnas byggnad, maskinerier, pengar och värdehandlingar, se Lagerström (2007), s. 45.

<sup>33</sup> Lagerström (2007), s. 45.

<sup>34</sup> Ullman (2006), s. 72–73.

<sup>35</sup> Hellner (2017), s. 347.

<sup>36</sup> Lagerström (2007), s. 54.

<sup>37</sup> Lagerström (2007), s. 54.

<sup>38</sup> Jfr lag (1927:77) om försäkringsavtal 54–58 §§. Se även Lagerström (2007), s. 54.

- ras, sättning, vulkanutbrott eller dammgenombrott.<sup>39</sup>

Anledningen till att dessa skadehändelser, trots att de inte har något samband med brand, omfattas av brandförsäkringen är att deras premiepåverkan är att anse så liten att det ansetts adekvat att samla alla dessa under samma försäkring istället för att marknadsföra separata försäkringar för alla skadehändelser.<sup>40</sup>

### 2.2.2.2 Skadehändelsen brand

Med skadehändelsen *brand* ska, enligt GFAL, förstås "*eld som är kommen lös*".<sup>41</sup> Eld är en förbränningsprocess som uppstår under en utveckling av ljus och värme. Det är dock inte alla skador till följd av eld som ersätts genom brandförsäkringen utan för att det ska anses att elden kommit lös ska det handla om en okontrollerad eld där det föreligger en risk för självständig spridning.<sup>42</sup> Som exempel kan SkVN 47/1967 illustrera detta faktum. En påtänd rökpatron hade kastats utanför en klädbutik vilket följdes av rökskador på klädbutikkens varulager. I detta fall kom nämnden till slutsatsen att elden inte kommit lös eftersom det inte förelåg en risk för självständig spridning. Det var således inte att betrakta som en ersättningsbar brandskada.

För att förtydliga vad som ej utgör en brandskada, uppställde lagstiftaren i 79 § GFAL konkreta exempel. Dessa ansågs vara:

*"Skada genom rök eller sot från lampa eller från uppgjord eld i spis eller kakelugn, skada därigenom att från eldstad eller vid tobaksrökning glöd nedfaller och sveder matta eller klädespersedel, eller skada, som upphettat föremål, där det icke är i brand, åstadkommer å annat föremål, utan att detta råkar i brand"*.<sup>43</sup>

---

<sup>39</sup> Lagerström (2007), s. 54.

<sup>40</sup> Lagerström (2007), s. 54–55.

<sup>41</sup> Se GFAL 79 §. För skrivning i nu gällande villkor, se Länsförsäkringars villkor för fastighetsförsäkring, (V066:16, 11.1).

<sup>42</sup> Lagerström (2007), s. 56.

<sup>43</sup> Se GFAL 79 §.

## 3. Försäkringsvillkor

### 3.1 Allmänt om försäkringsvillkor

Försäkringsbolagens villkor syftar till att klargöra vad försäkringsbolagets ansvar närmare avser, vilket är en fråga som lagstiftningen vanligtvis inte reglerar. Även parternas skyldigheter och rättigheter redogörs för i villkoren.<sup>44</sup> Detta innebär att villkoren innehar en väsentlig roll eftersom villkoren, i de fall där tvingande regler inte blir aktuella, är avgörande enligt den allmänna grundsatsen *pacta sunt servanda*.<sup>45</sup> Villkor har en standardiserad utformning som är bestämd av försäkringsbolagen. Uppbyggnaden har i princip sett likadan ut även innan FAL:s tillkomst, även om villkoren såklart anpassades efter den nya lagstiftningen. Innehållet i villkoren kan dock variera mycket.<sup>46</sup>

### 3.2 Tolkning av försäkringsvillkor

Ett försäkringsavtal är, typiskt sett, ett exempel på ett standardavtal. Detta betyder att det är ett avtal som utformats genom redan upprättade och utarbetade formulär med standardiserade avtalsklausuler, vilket innebär att allmänna principer om tolkning av avtalsvillkor ska tillämpas på ett sådant avtal.<sup>47</sup> Det mest grundläggande vid avtalstolkning är den gemensamma partsviljan; det vill säga vad parterna gemensamt har för avsikt med avtalet. Ponera att parterna använt ett uttryck på ett felaktigt sätt i sitt avtal. I ett sådant fall bör vikten snarare läggas på att utreda parternas gemensamma vilja än att bokstavligen tolka uttryckets betydelse. Detta kallas för en *subjektiv tolkning*.<sup>48</sup> Det är emellertid inte ovanligt att det inte går att avgöra den gemensamma partsavsikten. Vid sådana fall tillämpas istället en *objektiv tolkning*. Vid en objektiv tolkning är utgångspunkten istället avtalets lydelse i en objektiv mening sett till dess betydelse för en utomstående betraktare i samma situation. I praktiken resulterar dock inte en objektiv tolkning alltid i ett entydigt resultat. Vid dessa situationer tillämpas en friare tolkning mot bakgrund av situationen. Domstolen tar då hänsyn till alla relevanta avtalsmoment för att på så sätt landa i vad som torde vara en rimlig och förnuftig tolkning med beaktande av vad som kan anses vara underförstått mellan parterna, rättspraxis samt läget enligt den dispositiva rätten.<sup>49</sup>

---

<sup>44</sup> Bengtsson (2019), s. 34.

<sup>45</sup> Hellner (2017), s. 67.

<sup>46</sup> Bengtsson (2015), "Försäkringsavtalsrätt", s. 26.

<sup>47</sup> Bengtsson (2015), s. 50.

<sup>48</sup> Bernitz (2018), "Standardavtalsrätt", s. 88.

<sup>49</sup> Bernitz (2018), s. 92–98.

Vad gäller konsumentförsäkring används en speciell tolkningsregel, *oklarhetsregeln*.<sup>50</sup> Den innebär att om ett avtalsvillkor inte är tillräckligt klart, ska det tolkas till fördel för försäkringstagaren som är den svagare parten och inte författare till försäkringsavtalet. Denna skyddsregel existerar för att kompensera försäkringstagaren för sitt underläge gentemot försäkringsbolaget samt ge ett incitament för försäkringsbolagen att göra villkoren så tydliga som möjligt. Vad gäller företagsförsäkring gäller däremot inte oklarhetsregeln. Vid företagsförsäkringar ställs det istället krav på att försäkringstagaren läser igenom avtalsvillkoren. Med sannolikhet tar försäkringsjurister och domstolar hänsyn till, om det är rimligt att försäkringen täcker den aktuella risken, om en dispositiv lagregel blir aktuell i frågan. Om inget talar emot en sådan tolkning, är det emellertid vanligt att ett oklart villkor tolkas till fördel för försäkringstagaren.<sup>51</sup>

### 3.3 Jämkning av oskäligena försäkringsvillkor

FAL reglerar inte försäkringsprodukten i sig, vilket innebär att försäkringsgivaren har möjlighet att på egen hand bestämma försäkringens omfattning samt de risker som ska undantas från försäkringen. Detta gäller också angående vissa av parternas förpliktelser vid företagsförsäkring där lagen endast föreskriver en dispositiv reglering. De tvingande reglerna i FAL kan knappast täcka alla de områden som villkoren berör, vilket gör att det endast finns ett skydd mot för hårda villkor; generalklausulen i 36 § AvtL

Generalklausulen infördes år 1976 och öppnar upp för en möjlighet att jämka avtal, alternativt lämna avtal utan avseende, när de innehåller avtalsvillkor som är oskäligena på grund av omständigheterna vid avtalets ingående, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Det betyder att denna generalklausul är en undantagsregel från den grundläggande principen om *pacta sunt servanda*. I förarbetena föreskrivs dock att det är av stor vikt att klausulens tillämpning inte skapar osäkerhet i avtalsförhållanden som leder till skada i den allmänna omsättningen och att huvudregeln fortfarande måste vara att avtal ska hållas.<sup>52</sup> I praktiken åberopas 36 § AvtL ofta men det är emellertid sällan som jämkning och ogiltighet blir resultatet av en process.<sup>53</sup> Vidare ämnar 36 § AvtL att det ska göras en samlad

---

<sup>50</sup> 10 § lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

<sup>51</sup> Bengtsson (2019), s. 39–40.

<sup>52</sup> Prop. 1975/76:81 s 165.

<sup>53</sup> Persson, *Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område*, 3 kap. 36 §, Karnov, hämtad: 2018-11-30.



bedömning av flera faktorer för att sedan väga samman dem.<sup>54</sup> Detta framgår även av rättspraxis eftersom HD i NJA 1988 s. 230 uttalade att:

*“Vid en samlad bedömning av omständigheterna i målet kan de omtvistade avtalsvillkoren inte anses oskäligen”*.<sup>55</sup>

Enligt 36 § 2 st. AvtL ska särskild hänsyn tas till det skyddsbehov som en konsument, eller annan som intar en underlägsen ställning i förhållande till försäkringsbolaget, har. Av bestämmelsen kan det således utläsas att jämkning av ett oskäligt villkor främst blir aktuellt vid konsumentförsäkringar och personförsäkringar. Jämkningsregeln kan emellertid även bli aktuell för sådana försäkringstagare som intar en underlägsen ställning i försäkringsavtalet och som inte skyddas av konsumentreglerna, till exempel småföretagare.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Ramberg, Ramberg (2016), s. 86.

<sup>55</sup> NJA 1988 s. 230, s. 5.

<sup>56</sup> Bengtsson (2019), s. 42.

## 4. Skadereglering

### 4.1 Vad är skadereglering?

Skaderegleringsprocessen kan sägas bestå av två beståndsdelar. Den ena delen är en tolkning och tillämpning av de bestämmelser som ska appliceras på försäkringsfallet, vilket innebär att en bedömning görs avseende i vilken utsträckning som den anmälda skadan omfattas av försäkringen samt på vilket sätt skadan ska regleras. Den andra delen är en värdering av skadans beloppsmässiga storlek för att sedan betala ut ersättningen i förekommande fall. Den del som torde vara enklast i skaderegleringen är den del att bedöma ett inträffat fall utifrån de gällande villkor samt andra bestämmelser som gäller. Det är således villkorstextens formulering som är avgörande för huruvida en skada kan ersättas av försäkringen eller inte. Den svårare delen av skaderegleringen torde vara vilka åtgärder som behövs vidtas för att en fullgod reparation ska komma till stånd samt hur en skada ska värderas.<sup>57</sup> Med anledning av att det är utbetalningen av försäkringsersättningen som utgör försäkringsbolagets huvudprestation enligt försäkringsavtalet, förväntas en snabb och korrekt skadereglering. Med en korrekt skadereglering avses att försäkringstagaren erhåller den ersättning som denne är berättigad till.<sup>58</sup>

Bengtsson menar att ett försäkringsbolag är beroende av försäkringstagarens ärlighet och goda vilja. När en skada har anmälts är det naturligtvis försäkringstagaren som har mest kunskap om hur skadan inträffat. Det är också den försäkrade som besitter de uppgifter som behövs för att konstatera värdet på den skadade egendomen. Dessa uppgifter går, av förklarliga skäl, ofta inte att kontrollera vilket är en anledning till att försäkringsbedrägerier är ett betydande problem inom branschen. Sedan en lång tid tillbaka betonas därför detta *förtroendeförhållande* mellan försäkringsbolaget och försäkringstagaren.<sup>59</sup>

### 4.2 Bevisbörda och beviskrav vid skadereglering

Bevisfrågor är av stor relevans inom försäkringsrätten. Som tidigare nämnts har inte försäkringsbolaget någon betydande insyn i förhållanden på försäkringstagarens sida utöver den möjlighet att till exempel undersöka om egendomen är så värdefull som uppgetts vid begäran om försäkring. Det kommande händelseförloppet har försäkringsbolaget dock ingen nämnvärd inblick i och därför är försäkringsbolaget beroende av uppgifter från försäkringstagaren. Frågan blir då om det är försäkringsbolaget eller försäkringstagaren som

---

<sup>57</sup> Lagerström (2007), s. 40.

<sup>58</sup> Waldemar (1996) "Skadereglering- grunder, etik och praxis", s. 19.

<sup>59</sup> Bengtsson (2015), s. 20.

har bevisbördan vid ett försäkringsfall och hur höga krav som kan ställas på dennes uppgifter. Här kan framföras flera resonemang. Ett resonemang är att det är försäkringstagaren som ska bistå med bevis från dennes sida om försäkringsfallet eftersom det oftast är försäkringstagaren som har bättre möjlighet att leverera en utredning om händelseförloppet. Som ett motargument kan det framföras att försäkringstagaren normalt sett har mindre resurser än försäkringsbolaget att skaffa fram dessa bevis och att det således inte kan krävas för mycket av försäkringstagaren.<sup>60</sup>

En huvudregel som ofta åberopas är att försäkringstagaren har bevisbördan för att en händelse omfattas av försäkringen medan försäkringsbolaget har bevisbördan för att ett undantag enligt villkoren är tillämpligt. Denna huvudregel har sin grund i den gamla satsen; att den som påstår något också ska bevisa det.<sup>61</sup> I detta fall görs det således en skillnad mellan undantagsklausuler och ansvarsbärande klausuler. Bengtsson menar dock att denna huvudregel består av brister. För att denna delade bevisbörda ska fungera i praktiken gäller att det handlar om rättsfakta av två olika slag. Om den avser samma förhållande blir uppdelningen utan betydelse eftersom det inte är möjligt att bedöma kärandens bevisning utan att hänsyn tas till svarandens bevisning. Frågorna om en händelse täcks av försäkringen och om ett undantag är tillämpligt, när det gäller samma händelse, är två sidor av samma sak. Denna huvudregel innebär med andra ord att försäkringsbolaget, genom utformningen av villkoren, kan avgöra hos vem som bevisbördan ska ligga genom att villkoren skrivs så pass tydligt att det inte är någon osäkerhet angående den försäkrade risken. Det behövs således inte skrivas in ett undantag i villkoren och bevisbördan hamnar därför på försäkringstagaren.<sup>62</sup> Bengtsson menar att det hade varit önskvärt med en nyansering av huvudregeln. Istället kunde ett varierande krav på bevisningen införas vilket får innebörden att bevisbördan visserligen får läggas på en viss part, vanligtvis försäkringstagaren, men att det kan räcka att denne endast gör händelseförloppet *någorlunda sannolikt*.<sup>63</sup>

HD har tillämpat ett varierande beviskrav i en rad fall där den även har gjort skillnad på konsument- och företagsförsäkring.<sup>64</sup> I NJA 1984 s. 501 I hade en motorfordonsförsäkring tecknats av en konsument. Även om bilen tagits och brukats olovligen skulle försäkringen fortfarande gälla. Bilen hade, i det aktuella fallet, brukats olovligen och sedan anträffats

---

<sup>60</sup> Bengtsson (2015), s. 78.

<sup>61</sup> Hellner (2017), s. 111.

<sup>62</sup> Bengtsson (2015), s. 79–80.

<sup>63</sup> Bengtsson (2015), s. 80.

<sup>64</sup> Bengtsson (2015), s. 80.

brandskadad. HD kom till slutsatsen att försäkringstagaren visserligen hade bevisbördan men att bevisbördan får anses vara uppfylld om försäkringstagaren visar att det, vid en helhetsbedömning, är *mera antagligt* att ett försäkringsfall föreligger än att det inte föreligger. Det gjordes därför en lindring av beviskravet med hänsyn till att försäkringstagaren var konsument.<sup>65</sup> I NJA 1992 s. 113 har beviskravet däremot formulerats på ett annat sätt med anledning av att försäkringstagaren var en företagare. Fallet rörde ett påstått inbrott i en pålsaffär. HD ansåg att företagare får anses ha större resurser att frambringa en utredning och att det därför, vid en helhetsbedömning, krävs att försäkringstagaren gör *klart mer sannolikt* att ett försäkringsfall inträffat.<sup>66</sup>

### 4.3 Lagstiftning gällande skadereglering

I 7 kap. 1 § 1 st. FAL föreskrivs de åtgärder som ett försäkringsbolag ska vidta och de skyldigheter försäkringsbolaget har när en skada anmäls. Samma bestämmelse gäller även för företagsförsäkringar, 8 kap. 19 § FAL. I 7 kap. 1 § 1 st. FAL föreskrivs följande:

*“Ett försäkringsbolag som har fått underrättelse om ett försäkringsfall skall utan uppskov vidta de åtgärder som behövs för att skadan skall kunna regleras. Skaderegleringen skall ske skyndsamt och med beaktande av den försäkrades och annan skadelidandes behöriga intressen”.*<sup>67</sup>

När en anmälan har gjorts ska således skaderegleringen startas omgående och de åtgärder som krävs för att ärendet snabbt ska kunna handläggas ska genomföras. Försäkringsbolaget ska också verka för att försäkringstagaren får den ersättning som denne är berättigad till.<sup>68</sup>

Även 7 kap. 2 och 3 §§ FAL är tillämpligt på företagsförsäkringar.<sup>69</sup> Dessa innehåller regler som innebär att även försäkringstagaren har en plikt vid anmälan av skada. Om försäkringstagaren inte följt villkoren om skyldighet att anmäla en skada till försäkringsbolaget inom viss tid eller försummat en skyldighet om att medverka i utredningen, kan ersättningen komma att sättas ned. Nedsättning av försäkringsersättning kan också bli aktuellt om försäkringstagaren, uppsåtligt eller av grov vårdslöshet, dolt, undanhållit eller på annat sätt uppgivit fel information i skaderegleringsprocessen.

<sup>65</sup> NJA 1984 s. 501 I. Se även Bengtsson (2015), s. 80.

<sup>66</sup> NJA 1992 s. 113. Se även Bengtsson (2015), s. 80.

<sup>67</sup> 7 kap. 1 § 1 st. FAL.

<sup>68</sup> Prop. 2003/04:150 “Ny försäkringsavtalslag” s. 444. Se även Andersson m.fl. (2018) “Uppsatser om försäkringsrättsliga principer”, s. 212–214.

<sup>69</sup> 8 kap. 19 § 2 st. FAL.

## 5. Utbetalning av ersättning

### 5.1 Försäkringsvillkor

Nedan redovisas LF:s försäkringsvillkor avseende tidpunkt för utbetalning av försäkringsersättning. Endast de lydelse som är av relevans för uppsatsen redogörs emellertid för.

#### 43.9 Tidpunkt för betalning av skadeersättning

Ersättning ska betalas senast en månad efter det att den försäkrade styrkt sitt krav och i övrigt fullgjort vad som åligger honom.

Den del av ersättningen som den försäkrade har rätt till först när försäkrad egendom återställs eller återanskaffas, ska betalas senast en månad efter det att den försäkrade visat att så skett.

Vid reparation eller återuppförande av försäkrad byggnad äger den försäkrade rätt till ersättning, efter hand som återställandet sker, för den kostnad som den försäkrade har haft och uppenbarligen har rätt till. Utbetald ersättning avräknas från den totala kostnaden för återställandet.<sup>70</sup>

### 5.2 Värdering av skada på byggnad

Vid värdering av skada ska hänsyn tas till en av de mest grundläggande reglerna vid ersättning vid skada; det så kallade berikandeförbudet. Denna regel innebär att försäkringstagaren inte ska beredas någon vinst utan endast ersättas för den skada som denne lidit.<sup>71</sup> Ett berikandeförbud finns förvisso inte uttryckligen kvar i FAL, eftersom förbudet i praktiken har frångåtts i och med nyvärdesförsäkringen, men principen kvarstår ändå och gäller som en allmän försäkringsrättslig princip i de fall inget annat avtalats.<sup>72</sup>

Vid skada på byggnad görs en bedömning huruvida skadan är att bedöma som en partiell skada eller en totalskada. Med partiell skada menas en skada där endast en del av byggnaden blivit skadad, varför den fortfarande har ett värde.<sup>73</sup> Detta restvärde måste uppskattas och sedan dras av från försäkringstagarens ersättning. Ett exempel på en partiell skada ges i NJA 2016 s. 945 där en större ekonomibygnad blev brandskadad. Ekonomibygnaden behövde emellertid inte återuppföras helt utan den kunde repareras, varför skadan endast var att betrakta som partiell.<sup>74</sup>

---

<sup>70</sup> Fastighetsförsäkring villkorsnummer V066:16.

<sup>71</sup> Renmar (2008) *“Egendomsförsäkring för företag”*, s. 202.

<sup>72</sup> Prop. 2003/04:150, s. 194 och s. 441. Se även Bengtsson (2019), s. 74–75.

<sup>73</sup> Radetzki (2012) *“Skadeståndsberäkning vid sakskada”*, s. 118.

<sup>74</sup> NJA 2016 s. 945, s. 3.

Med totalskada förstås att en byggnad inte går att reparera.<sup>75</sup> Vid totalskada utgår vanligen full ersättning för byggnadens värde.<sup>76</sup> Ett exempel på totalskadad byggnad ges i det redan redogjorda Haparandafallet där byggnadernas bottenplattor ansågs vara så förstörda genom branden att de skulle betraktas som totalförstörda.

Vid värdering av skadad byggnad skiljer skadereglerarna mellan två olika värderingsmetoder beroende på om byggnaden återställs eller inte. Om byggnaden inte återställs, görs en värdering av skadan på så sätt att skillnaden mellan byggnadens dagsvärde omedelbart före respektive omedelbart efter skadan beräknas. Med dagsvärde menas i första hand marknadsvärdet och i andra hand menas värdet efter värdeminskningssavdragen.

Nedan redovisas LF:s villkor avseende värdering av byggnad som inte återställs:

#### **41.1.2 Om byggnaden inte återställs**

Återställs inte den skadade byggnaden\* värderas skadan till skillnaden mellan byggnadens dagsvärde\* omedelbart före och omedelbart efter skadan. Skadan värderas dock högst till vad det skulle ha kostat att återställa byggnaden enligt den värdering som beskrivs i A.41.1.1.

Det vanligaste förfarandet är dock att byggnaden återställs och ett sådant återställande ska ske senast två år från skadedagen. Om återställande sker senare på grund av hinder, som inte beror på försäkringstagaren, ska återställande ske senast tre år från skadedagen.<sup>77</sup> Utgångspunkten är att ersättningen ska motsvara kostnaden för återställandet av byggnaden, med andra ord kostnaden för antingen återuppförande eller reparation.<sup>78</sup>

Nedan redovisas LF:s villkor avseende värdering av byggnad som återställs:

#### **41.1.1 Om byggnaden återställs**

Om återställande av den skadade byggnaden sker på dess egen grund, värderas skadan till den verkliga kostnaden för återställandet.

Om en annan byggnad än den skadade uppförs - på samma grund eller på annan grund - eller om en annan byggnad anskaffas inom Sverige, värderas skadan till den beräknade kostnaden för återställande av den skadade byggnaden på ett rationellt sätt vad beträffar metoder och material.

---

<sup>75</sup> Radetzki (2012), s. 118.

<sup>76</sup> NJA 2016 s. 945, s. 8.

<sup>77</sup> Tullberg (1994) "Försäkringsersättning vid skada på egendom", s. 214.

<sup>78</sup> NJA 2016 s. 945, s. 11.

Återställandet måste påbörjas snarast och vara fullgjort senast inom två år från skadedagen. Fördröjs återställandet av hinder som inte beror på den försäkrade, kan bolaget medge att återställandet ska vara fullgjort inom två år från den dag hindret upphörde men inte senare än tre år från skadedagen.

### 5.2.1 Nyvärdesregeln

Nedan redovisas If:s villkor avseende nyvärdesregeln:

Om återställande av den skadade byggnaden på dess egen grund sker värderas skadan till den verkliga kostnaden för återställandet med avdrag för värdeminskning genom ålder och bruk på byggnadsdel enligt vad som framgår av ”Tabell för åldersavdrag”.<sup>79</sup>

Denna villkorstext ger uttryck för den så kallade “nyvärdesregeln” som tillämpas i de fall när en byggnad återställs. Egendomsförsäkringens nyanskaffningsvärde, nyvärdesregeln, infördes år 1955.<sup>80</sup> Detta värde kan i försäkringsbolagens villkor uttryckas på följande sätt:

#### Nyanskaffningsvärde

Härmed avses den kostnad som skulle ha uppkommit, om byggnaden färdigställts som ny vid skadetillfället. I värdet ska inräknas alla kostnader som fordras för att byggnaden ska kunna tas i bruk.<sup>81</sup>

Nyvärdesregeln innebär att skadan ska värderas till den verkliga och faktiska kostnaden för återställande, med avdrag för värdeminskning genom ålder och bruk enligt gällande tabell, och inte den kalkylerade kostnaden. I de fall som en byggnad inte återställs används värderingsprincipen “dagsvärdet”. Anledningen till att det är nyvärdesregeln som tillämpas vid återställande av en byggnad, och inte dagsvärdet, är att det försäkrade intresset, förutom byggnadens marknadsvärde, är att tillhandahålla försäkringstagaren den ersättning som fordras för att denne ska kunna återfå den försäkrade byggnaden och således återgå till ungefär samma förhållanden som denne hade innan skadan inträffade.<sup>82</sup> Hellner har förklarat detta förfarande på följande sätt:

*“En förutsättning för att ersättning för “nyvärdet” och ej endast för “dagsvärdet” ska utgå är, enligt de villkor som allmänt tillämpas, att den skadade egendomen återanskaffas eller återställs. Detta har stundom ansetts utgöra något för nyvärderersättningen nödvändigt; denna anses skydda just mot den förlust som uppstår då man är tvungen att göra en*

<sup>79</sup> If:s fastighetsvillkor som är gällande november år 2018.

<sup>80</sup> Andersson m.fl. (2018), s. 263.

<sup>81</sup> Fastighetsförsäkring villkorsnummer V066:16.

<sup>82</sup> Hellner (2017), s. 235–236.

*återanskaffning, och om icke återanskaffning sker har ej heller den förlust varemot försäkringen skyddar inträtt”.*<sup>83</sup>

## **5.3 Val av ersättningsmetod**

### **5.3.1 Inledande kommentar**

Enligt villkoren kan försäkringsersättning i regel utgå enligt tre olika alternativ: återställande av byggnad, anskaffande av annan byggnad eller att byggnaden inte återställs.<sup>84</sup> Villkoren föreskriver emellertid inte vem det är som gör valet av ersättningsmetod, är det försäkringstagaren eller försäkringsbolaget?<sup>85</sup> Vem som gör detta val har varit uppe för bedömning i rättspraxis och underrättspraxis.

### **5.3.2 Haparandafallet**

Klemetilä hade, på sin fastighet Sävis 4:14, en panncentral, en maskinhall och ett bostadshus. Panncentralens yta var 324 kvadratmeter och maskinhallens yta var 840 kvadratmeter. År 2001 brann båda dessa byggnader ned till grunden och i september samma år beslöt polismyndigheten att inleda en förundersökning. I denna konstaterades det att bränderna hade uppstått genom två brandhärdar som var oberoende av varandra och att bränderna således var anlagda. I målet framgår också att Klemetilä haft fastigheten ute för försäljning under en period på ungefär sex års tid före branden.<sup>86</sup> Förundersökningen angående mordbrand lades emellertid ned i januari år 2002. Panncentralen och maskinhallen var försäkrade hos LF varför Klemetilä begärde försäkringsersättning hos LF. LF lät meddela att Klemetilä inte var berättigad till försäkringsersättning efter att LF, både genom deras utredning samt polisens utredning, kommit till slutsatsen att bränderna var anlagda och att försäkringen inte täcker framkallade försäkringsfall<sup>87</sup>. LF menade att Klemetilä, som var på annan ort vid tillfället för branden, hade låtit anlägga bränderna.<sup>88</sup>

---

<sup>83</sup> Hellner (2017), s. 236.

<sup>84</sup> Se Länsförsäkringar, Fastighetsförsäkring villkorsnummer V066:16, villkor 41.1.1. och 41.1.2. Trygg-Hansa, Basvillkor - Fastighetsförsäkring Version 13, villkor 1.10.1.1, 1.10.1.2 och 1.10.1.3. If, Fastighetsförsäkring, villkor 10.1.1.1 och 10.1.1.2.

<sup>85</sup> I villkoren stadgas däremot att försäkringsbolaget har rätt att föreskriva att, istället för att utge kontant ersättning, skadad egendom återställs eller tillhandahålla annan likvärdig egendom, se Länsförsäkringar, Fastighetsförsäkring villkorsnummer V066:16, villkor 43.8. Trygg-Hansa, Basvillkor - Fastighetsförsäkring Version 13, villkor 1.11.6. If, Fastighetsförsäkring, villkor 10.2.2.5.

<sup>86</sup> Mål T 1245-02, s. 5.

<sup>87</sup> Statistik visar att försäkringsbedrägerierna ökar och är ett brott med ett stort mörkertal, se Svensk Försäkring, "Försäkringsbedrägerierna ökar", hämtad: 2019-01-30.

<sup>88</sup> Mål T 1245-02, s. 2–3.



TR menade att det i målet var ostridigt att branden var anlagd. Vidare hänvisade domstolen emellertid till NJA 1990 s. 93 där brandorsaken inte var fastställd och det aktuella försäkringsbolaget gjort gällande att försäkringstagaren själv anlagt branden. HD uttalade då att bevisbördan ligger på försäkringsbolaget att visa att försäkringstagaren medvetet framkallat ett försäkringsfall. Genom sin dom uttalade TR emellertid att gärningsmannen kan haft kännedom om att Klemetilä var bortrest under tiden för branden och att denne kan ha agerat av egen vilja.<sup>89</sup> Sammanfattningsvis uttalade TR att, även om det finns omständigheter i målet som kan tala för riktigheten av LF:s påstående, är dessa omständigheter inte tillräckligt bevisade och således ska Klemetiläs talan bifallas.<sup>90</sup>

Domen från TR vann laga kraft och en skaderegleringsprocess startades. Utöver att LF utbetalade vissa mindre belopp för saneringsarbeten och förlorad lösegendom var bolaget inte villigt att återuppföra hallarna. Av denna anledning väckte Klemetilä återigen talan i TR och yrkade i första hand att LF skulle förpliktas att omedelbart uppföra båda hallarna med bottenplattor samt plintar. Om TR skulle besluta att LF inte var skyldigt att återuppföra hallarna yrkade han ersättning med 16 451 875 kronor. LF bestred käromålet.<sup>91</sup> TR fastställde att LF omedelbart skulle uppföra hallarna med plintar men utan bottenplattor.<sup>92</sup> Domen överklagades till HovR som ändrade domen genom att förplikta LF att återuppföra hallarna med både plintar och bottenplattor.<sup>93</sup>

LF överklagade sedan domen till HD. Den aktuella branden inträffade år 2001, med andra ord under den tid då GFAL gällde. HD hänvisade dock till varken GFAL eller nuvarande FAL. HD uttalade däremot att villkorens utformning i sig inte innebär en skyldighet för LF att återuppföra hallarna. Inte heller genom en jämkning av försäkringsavtalet kan LF åläggas en sådan skyldighet. LF hade även bestritt att bolaget skulle vara skyldigt att betala förskottsersättning för återuppbyggandet och menade att Klemetilä själv ska bekosta återuppbyggandet för att sedan, när han uppvisat betalningsunderlag, få försäkringsersättning. HD fann, likt HovR, att en sådan skadereglering skulle innebära att Klemetilä inte får åtnjuta den ersättning som han är berättigad till. Istället menade HD att det fanns en möjlighet att

---

<sup>89</sup> Mål T 1245-02, s. 23–24.

<sup>90</sup> Mål T 1245-02, s. 26.

<sup>91</sup> Mål T 2715-04, s. 4–6.

<sup>92</sup> Mål T 2715-04, s. 19–20.

<sup>93</sup> Mål T 629-07, s. 14.

jämka försäkringsavtalet enligt 36 § AvtL när det gäller sättet för utbetalningen. Frågan om jämkning återförvisades emellertid till HovR, mål T 483-09.<sup>94</sup>

Klemetilä yrkade att han skulle tillerkännas en förskottsbetalning på 20 077 200 kronor inklusive mervärdesskatt jämte ränta. Han yrkade även på försäkringsersättning avseende lös egendom på 662 000 kronor inklusive mervärdesskatt jämte ränta samt att HovR måste tillerkänna honom rätt till ersättning för bottenplattorna samt plintarna. LF bestred yrkandet om förskottsbetalning men medgav emellertid en jämkning av försäkringsavtalet som innebar att ersättning vid återställandet betalas ut fortlöpande á conto. Utbetalningarna skulle ske efter att Klemetilä uppvisat fakturor upp till det belopp som LF vitsordade och utbetalning skulle göras senast en månad efter uppvisande av betalningsunderlag. LF vitsordade kostnaderna för återställande av hallarna, exklusive bottenplattor och plintar, till 8 000 000 kronor och kostnaden för bottenplattor och plintar till 2 550 000 kronor. Kostnaderna är inklusive mervärdesskatt men LF bestred att ränta skulle utgå på beloppen.<sup>95</sup>

I det aktuella försäkringsavtalet anges att försäkringsersättning ska utbetalas inom en månad från det att egendom har återställts eller återanskaffats. HovR uttalade också att:

*“Länsförsäkringars försäkringsvillkor ger uttryck för ett vedertaget synsätt inom försäkringsbranschen, nämligen att den som drabbas av omfattande skada på en byggnad ska tillerkännas ersättning till fulla värdet bara under den förutsättning att byggnaden återuppbyggs. Om återuppbyggnad inte sker värderas skadan till minskningen av fastighetens marknadsvärde, vilket kan innebära ett betydligt lägre belopp. I det här fallet har Länsförsäkringar vitsordat en sådan ersättning om 350 000 kronor. Detta synsätt är förstaeligt eftersom en försäkringstagare som skulle medges fritt välja mellan återuppförande eller motsvarande pengar i handen skulle kunna frestas att framkalla ett försäkringsfall”.*<sup>96</sup>

Vad gäller jämkning av försäkringsavtalet kan detta göras “[...] om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt”.<sup>97</sup> Avtalsvillkoret som reglerade sättet för utbetalningen gav effekten att Klemetilä inte kunde få försäkringsersättningen i förskott. Vidare, menade HovR, var hans ekonomi sådan att han inte själv hade möjlighet att

---

<sup>94</sup> NJA 2009 s. 408, s. 13–14.

<sup>95</sup> Mål T 483-09, s. 3–4.

<sup>96</sup> Mål T 483-09, s. 13.

<sup>97</sup> 36 § 1 men. AvtL.

återuppföra byggnaderna och att han således inte kunde åtnjuta sin ersättning. HovR fann därför att jämkning enligt 36 § AvtL skulle ske och att Klemetilä skulle få rätt till hela ersättningen i förskott. Detta gällde under förutsättning att hallarna faktiskt återuppbyggdes. Om de inte gjorde det, skulle LF ha rätt att föra talan om återbetalning.<sup>98</sup> LF ålades således att utge 19 000 000 kronor jämte ränta till Klemetilä.<sup>99</sup>

Munukka menar att LF antagligen valde att åberopa sin ensidiga bestämmanderätt i kombination med den valda ersättningsmetoden på grund av bolagets misstanke om försäkringsbedrägeri. HD fann att oskäligheten i detta fall var uppenbar eftersom Klemetilä inte skulle få åtnjuta sin försäkringsersättning om LF skulle vinna framgång med sitt val av skaderegleringsmetod. Munukka menar också att detta kan ses som ett fall av rättsmissbruk, som inte sällan uppstår i fall där den ena parten utnyttjar sin ensidiga bestämmanderätt utan att ta hänsyn till den andra partens intresse. I Haparandafallet bestod den ensidiga bestämmanderätten i valet av skaderegleringsmetod och att LF valde den metod som var minst förmånlig för försäkringstagaren.<sup>100</sup>

### 5.3.3 T 4107-07

I andra fall är det tydligt att försäkringstagaren har en väsentlig bestämmanderätt i valet av ersättningsmetod. I mål nr. T 4107-07 mellan KL Göta Ark AB (hädanefter kallad Kungsleden) och If Skadeförsäkring AB (hädanefter kallad If) ägde Kungsleden fastigheten Uppsala Fjärdingen 35:1. Den 9 maj 2002 brann byggnaden ned. Byggnaden var försäkrad hos If genom en fastighetsförsäkring. I domen framgår tydligt att det var Kungsleden som tog beslut om på vilket sätt som utbetalningen av försäkringsersättning skulle utgå;

*“Kort tid efter branden beslöt företrädare för Kungsleden att byggnaden skulle återuppföras. Kungsleden underrättade i skrift If om beslutet och begärde samtidigt att få nyttja egendomsförsäkringen för detta ändamål”.*<sup>101</sup>

Kungsledens val av ersättningsmetod accepterades av If och var aldrig föremål för tvist i målet.<sup>102</sup>

---

<sup>98</sup> Mål T 483-09, s. 14–16.

<sup>99</sup> Mål T 483-09, s. 2.

<sup>100</sup> Munukka, Jori, “Försäkringsbolags krav på egendomens återställande oskäligt- trots att metoden är tillåten enligt FAL”, SvJT, 2009, s. 965.

<sup>101</sup> Mål T 4107-07, s. 5–6.

<sup>102</sup> Mål T 4107-07, s. 96.

## 6. Återuppförande av byggnad

### 6.1 Försäkringsvillkor

Som tidigare nämnts föreskriver villkoren olika sätt genom vilka försäkringsersättning kan utgå. Ett av dessa sätt är återuppförande av byggnad. Nedan följer en redogörelse av försäkringsbolagens villkor som avser återuppförande. Endast de villkor som är av relevans för att besvara uppsatsen problemformuleringar redogörs emellertid för.

LF har utformat sina villkor angående återuppförande av byggnad enligt följande:

#### 41.1.1 Om byggnaden återställs

Om återställande av den skadade byggnaden sker på dess egen grund, värderas skadan till den verkliga kostnaden för återställandet.

Med återställande förstås

- reparation, eller
- återuppförande av den skadade byggnaden på ett rationellt sätt vad beträffar metoder och material
- anskaffande av annan lika ändamålsenlig byggnad för samma ändamål på annan plats inom Sverige.<sup>103</sup>

If har utformat sina villkor angående återuppförande av byggnad enligt följande:

#### 10.1.1.1 Byggnad återställs på samma grund, eller uppförande eller anskaffande av annan byggnad än den skadade

Byggnad återställs på samma grund

Med återställande avses

- reparation, eller
- återuppförande av den skadade byggnaden på ett rationellt sätt vad beträffar metoder och material.

Om återställande av den skadade byggnaden på dess egen grund sker värderas skadan till den verkliga kostnaden för återställandet med avdrag för värdeminskning genom ålder och bruk på byggnadsdel enligt vad som framgår av ”Tabell för åldersavdrag”.<sup>104</sup>

Trygg-Hansa har utformat sina villkor angående återuppförande av byggnad enligt följande:

#### 1.10.1.1 Byggnad som återställs

Om återställande sker värderas skadan med nedanstående begränsningar till kostnaden för att utan dröjsmål återställa byggnaden med samma eller likvärdigt utförande på ett rationellt sätt beträffande metoder och material.<sup>105</sup>

### 6.2 Ombesörjande av återuppförande av byggnad

Av ovan redogjorda villkor kan slutsatsen dras att villkoren inte föreskriver på vilket sätt som återuppförande av byggnad ska ske eller vem som ska ordna med detta återuppförande, är det försäkringsbolaget eller försäkringstagaren?

---

<sup>103</sup> Fastighetsförsäkring villkorsnummer V066:16.

<sup>104</sup> If:s fastighetsvillkor som är gällande november år 2018.

<sup>105</sup> Basvillkor fastighetsförsäkring, version 13, beteckning B1, 2018-10-01.

Denna fråga har varit uppe för diskussion i Haparandafallet där två hallar hade totalförstörts genom en brand. Försäkringstagaren, Klemetilä, menade att villkoren i den aktuella företagsförsäkringen inte motsäger att det är försäkringsbolaget, LF, som skulle ombesörja återuppförandet av hallarna eftersom dessa villkor inte alls innehåller någon sådan bestämmelse. Han menade också att i de fall som villkor anses oklara, ska de tolkas till fördel för den svagare parten, i detta fall Klemetilä. Klemetilä gjorde även gällande att han och LF särskilt hade avtalat om att LF skulle återuppbygga hallarna.<sup>106</sup> LF bestred att de skulle ha någon skyldighet att återuppföra hallarna, varken genom villkoren eller genom avtal, som Klemetilä påstått. LF förklarade att de regelmässigt inte tar på sig rollen som beställare av en återuppbyggnad. Vidare menade de också att varken försäkringsavtalet eller villkoren var oklara eller oskäliga.<sup>107</sup>

HD uttalade att villkoren inte ger LF någon skyldighet att ombesörja ett sådant återuppförande, även om det i målet framkommit att det inte är en ovanlig företeelse att skaderegleringen sker på så sätt att försäkringsbolaget ombesörjer anbudsförfarande och fakturahantering. Inte heller kan en jämkning av villkoren bli aktuell och ge underlag för att ålägga LF en sådan skyldighet, eftersom det skulle medföra en alltför stor förändring av rättsförhållandet mellan LF och Klemetilä. LF hade således ingen skyldighet att återuppföra hallarna.<sup>108</sup>

### **6.3 Beställare av återuppförandet**

En diskussion angående huruvida det är försäkringsbolaget eller försäkringstagaren som är att anse som beställare av ett återuppförande har förts i underrättspraxis. I mål nr T 562-14 (hädanefter kallat Ladugårdsfallet) hade försäkringstagaren en lantbruksförsäkring hos Länsförsäkringar Skaraborg (hädanefter kallat LF). Försäkringen omfattande bland annat en ladugårdsbyggnad som bestod av en djurstallsdel och en loge. I djurstallsdelen bedrev försäkringstagaren en mjölkproduktion med 66 stycken mjölkkor. I februari år 2007 skadades byggnaden av en storm som medförde att takplåtar försvann. Den resulterade också i en förlust av strävor i höghusdelen samt en svajighet i den totala byggnadens konstruktion. Försäkringstagaren anmälde skadan till LF. År 2008 påbörjade byggföretaget Kjell-Åke

---

<sup>106</sup> NJA 2009 s. 408, s. 3.

<sup>107</sup> NJA 2009 s. 408, s. 4.

<sup>108</sup> NJA 2009 s. 408, s. 13.

Byggare AB (hädanefter kallat KÅBAB) en ombyggnation av byggnaden.<sup>109</sup> Försäkringstagaren menade att den ombyggnation som KÅBAB genomförde genom LF:s försorg inte motsvarade ett likvärdigt återställande, varför LF inte uppfyllt sitt åtagande enligt försäkringsavtalet. Försäkringstagaren menade också att LF hade ett resultatansvar till följd av sin aktivitet under skaderegleringen, antingen som företrädare för försäkringstagaren alternativt genom konkludent inträde i entreprenadkontraktet som part. LF menade istället att försäkringsbolaget inte är beställare av arbetet utan att det är försäkringstagaren som är beställare och att det också är denne som angett förutsättningarna för entreprenadens utförande. Med anledningen av detta, menade LF, hade de inte hade ett ansvar för påstådda fel och brister.<sup>110</sup>

HovR fann att LF kontinuerligt under skaderegleringen upprepat att LF inte kunde åta sig en beställarroll i förhållande till KÅBAB. Detta trots det faktum att KÅBAB, som är en så kallad förtroendebyggare åt LF, lämnade sitt förslag på ombyggnation på initiativ från LF. Även i återopad mailkontakt mellan försäkringstagarens ombud och KÅBAB påpekades det, från försäkringstagarens sida, att denne var den enda beställare av arbetet. HovR kom därför till slutsatsen att LF inte kan anses vara beställare av entreprenaden. Det faktum att det var LF som initialt tog kontakt med KÅBAB och bad byggaren att lämna kostnadsförslag, ett förfarande som är vanligt förekommande vid försäkringsskador, eller LF:s agerande under skaderegleringen kunde inte medföra att LF skulle åläggas ett resultat- eller kontrollansvar vad gäller entreprenaden. LF kunde därför inte förpliktas att åtgärda eventuella fel i ombyggnationen eftersom LF inte var beställare av arbetet.<sup>111</sup>

---

<sup>109</sup> Mål T 562-14, s. 2.

<sup>110</sup> Mål T 562-14, s. 2–3.

<sup>111</sup> Mål T 562-14, s. 32–33.

## 7. Ändamål och ändamålsenlighet

### 7.1 Försäkringsvillkor

#### 10.1.1.1 Uppförande eller anskaffande av annan byggnad än den skadade

A. Om en annan byggnad för samma eller liknande ändamål som den skadade uppförs på samma grund eller på en annan grund i Sverige, eller

B. annan befintlig byggnad för samma eller liknande ändamål anskaffas på annan plats i Sverige, värderas skadan till den beräknade kostnaden för återställande av den skadade byggnaden på ett rationellt sätt vad beträffar metoder och material med avdrag för värdeminskning genom ålder och bruk på byggnadsdel enligt vad som framgår av ”Tabell för åldersavdrag, dock högst till den verkliga kostnaden för uppförandet eller anskaffandet.”<sup>112</sup>

### 7.2 Samma ändamål

#### 7.2.1 Inledande kommentar

Enligt villkoren går det att utläsa att det, vid företagsförsäkring, accepteras att återställande av byggnaden får ske på annan plats i Sverige. I detta fall ersätts högst den kostnad som skulle ha uppkommit om återuppförandet skulle skett på den tidigare grunden. Återuppförandet får även ske på samma grund som den tidigare byggnaden. För kommersiella byggnader finns inte heller ett krav att återuppförandet ska ske på ett identiskt sätt men däremot uppställs ett krav att återuppförandet ska ske för en verksamhet med *samma ändamål* som den verksamhet som tidigare bedrevs i byggnaden.<sup>113</sup>

#### 7.2.2 SkVN 77/1987

I SkVN 77/1987 var *samma ändamål* uppe för bedömning. Den försäkrade byggnaden hade totalförstörts vid en brand. Byggnaden var en tvåvåningsbyggnad med en byggnadsyta på 210 kvadratmeter och var avsedd för restaurangverksamhet. Byggnaden hade under de senaste åren hyrts ut och använts för restaurangverksamhet. Innan branden hade en omfattande renovering i byggnaden ägt rum, där byggnaden bland annat hade byggts om för att anpassas till restaurangverksamheten. Efter branden krävde försäkringstagaren ersättning för återuppförandekostnaden för att uppföra en byggnad för uthyrningsverksamhet men som inte alls skulle utgöra någon restaurangverksamhet. Byggnadens bottenvåning skulle istället inrymma affärer och övervåningen skulle inrymma bostadslägenheter. Försäkringsbolaget menade att villkoret *samma ändamål* torde innebära att en byggnad avsedd för restaurangverksamhet skulle uppföras.<sup>114</sup>

---

<sup>112</sup> If:s fastighetsvillkor som är gällande november år 2018.

<sup>113</sup> Tullberg (1994), s. 215.

<sup>114</sup> SkVN 77/1987, s. 1–2.

Nämnden kom till slutsatsen att uthyrningen var tvungen att gälla uthyrning avseende just restaurangverksamhet och inte uthyrning i största allmänhet. Försäkringsbolaget var således inte skyldigt att utge försäkringsersättning av det slag som försäkringstagare begärde.<sup>115</sup>

### 7.2.3 BAB-målet

Frågan om *samma ändamål* var även uppe för bedömning i BAB-målet. I målet mellan Länsförsäkringar Kristianstad (hädanefter kallad LF) och Byggnads Aktiebolaget Bröderna Persson (hädanefter kallad BAB) totalförstördes BAB:s byggnad genom en brand 6-7 mars år 2005. Byggnaden var brandförsäkrad i LF. LF betalade ut 35 000 000 kronor till BAB för återuppförandet av byggnaden men BAB yrkade i TR att LF skulle utge ytterligare 65 000 000 kronor för återuppförandet.<sup>116</sup> LF bestred detta eftersom det menade att byggnaden som BAB hade låtit återuppföra hade en förbättrad ändamålsenlighet genom att den nya byggnaden hade förbättrats på ett flertal aspekter, däribland hade den fått ytterligare ett våningsplan och en annan planlösning. Den hade också fått större takhöjd, sprinklers, flera hisschakt, tillförts restaurangkök och rulltrappa och flera hissar. Byggnaden hade även försetts med koppartak. LF menade att ett inträffat försäkringsfall inte ska medföra vinst för försäkringstagaren, i detta fall BAB.<sup>117</sup>

TR menade att de förändringar som skett, till exempel tillförande av hissar och sprinkler, var betingade av rationalitet och att de materialval hade gjorts enligt de krav som uppställs. Även BAB:s förklaring till varför byggnaden hade försetts med ett koppartak var godtagbar. Byggnadens ändamålsenlighet hade således inte påverkats av dessa ändringar. Parterna hade även olika uppfattningar angående marknadsvärdet både före och efter skadan. Domstolen menade emellertid, för det fall marknadsvärdet de facto var högre efter skadan, att utförandet av byggnaden inte var anledningen till det. Möjligen kunde det högre marknadsvärdet bero på den större ytan men den hade BAB redan betalat för. TR fann således att LF inte hade styrkt att det förelåg en förhöjd ändamålsenlighet som skulle medföra ett avdrag för värdeökning från försäkringsersättningens storlek.<sup>118</sup> TR ansåg därför LF skyldig att ersätta BAB med ytterligare drygt 64 000 000 kronor.<sup>119</sup>

---

<sup>115</sup> SkVN 77/1987, s. 2.

<sup>116</sup> Mål T 902-08, s. 2.

<sup>117</sup> Mål T 902-08, s. 3 och 8–9.

<sup>118</sup> Mål T 902-08, s. 15–16.

<sup>119</sup> Mål T 902-08, s. 17.



LF överklagade domen till HovR som uttalade att det *“enligt villkoren förstås med återställande bland annat återuppförande av samma eller lika ändamålsenlig byggnad för samma ändamål eller grund. I villkoren föreskrivs att värdeökning som kan uppstå av förhöjd ändamålsenlighet av annan orsak än ändrad belägenhet ska dras av från skadans värde”*.<sup>120</sup>

Enligt HovR bör villkoren tolkas på det sätt att den byggnad som återuppförs ska vara väsentligt densamma som den skadade byggnaden, fränsett att den nya byggnaden ska återuppföras på ett rationellt sätt vad beträffar metod och material för att den skadade byggnaden ska kunna värderas genom vad det faktiskt kostade att återuppföra den nya. Detta, menade domstolen, är det enda möjliga sättet att tolka villkoren på och denna tolkning är också ändamålsenlig.<sup>121</sup>

Vidare konstaterade HovR att den nya byggnaden som BAB låtit uppföra, skiljde sig på flera sätt från den tidigare byggnaden. Bland annat hade BAB låtit tillföra ett till våningsplan som hade en byggyta som var ungefär 50 procent större och med en annan planlösning. Den gamla byggnadens källare innehöll personalkök och mindre lagerlokaler medan den nya byggnadens källare användes som fordonsgarage. Den nya byggnaden hade inte kvar något personalkök men däremot ett nytt restaurangkök. Till den nya byggnaden hade det också tillförts rulltrappor och fler hissar. HovR kom därmed till slutsatsen att den nya byggnaden avvek i så pass hög grad från den gamla att den, enligt villkorens mening, fick anses vara en annan byggnad än den som brann ned. Således kunde inte den faktiska kostnaden att uppföra den nya byggnaden användas för att värdera skadan utan istället skulle en fiktiv beräkning användas.<sup>122</sup> HovR fann en tidigare framtagen kalkyl som mest lämpad att använda vid skadevärderingen. Denna uppgick till drygt 48 000 000 kronor. Med avdrag för de 35 000 000 kronor som LF redan hade betalat ut i ersättning, återstod således cirka 13 000 000 kronor. LF ålades därför att betala ytterligare 13 000 000 kronor till BAB.<sup>123</sup>

#### **7.2.4 Ladugårdsfallet**

Ladugårdsfallet, som tidigare redogjorts för<sup>124</sup>, gav även upphov till en diskussion avseende ändamålsenlighet. Försäkringstagaren menade att denne och försäkringsbolaget, LF, hade kommit överens om ett likvärdigt återställande i enlighet med de aktuella villkoren. Detta

---

<sup>120</sup> Mål T 1788-0, s. 7.

<sup>121</sup> Mål T 1788-09, s. 8.

<sup>122</sup> Mål T 1788-09, s. 8.

<sup>123</sup> Mål T 1788-09, s. 13.

<sup>124</sup> Se avsnitt 6.3.

innebar att LF skulle återställa den skadade ladugården för samma ändamål och kapacitet som tidigare. Ett sådant återställande hade emellertid inte skett, varför försäkringstagaren menade att LF:s ansvar kvarstod. LF bestred detta yrkande och menade att återställandet hade utförts i enlighet med försäkringstagarens beställning.<sup>125</sup>

Enligt HovR innebar förvisso ombyggnationen stora förändringar i förhållande till hur byggnaden sett ut innan skadan, taket skulle bland annat sänkas i höghusdelen och höjas över en annan del av byggnaden. De kontakter och förhandlingar samt med hänsyn till den omfattande förändringen av byggnaden som reparationen medförde innebar emellertid att det fick anses vara klarlagt att försäkringstagaren och LF kommit överens om att reglera skadan på detta sätt. LF fick därför anses ha uppfyllt sitt försäkringsåtagande genom att ha betalat för ett likvärdigt återställande enligt villkoren.<sup>126</sup>

---

<sup>125</sup> Mål T 562-14, s. 2–3.

<sup>126</sup> Mål T 562-14, s. 33–34.

## 8. Skadereglering i praktiken - intervjustudie

### 8.1 Inledande kommentar

Fram till detta avsnitt har det använts en juridisk metod där lagtext, förarbeten, rättspraxis, juridisk doktrin samt villkor granskats. Uppsatsen syftar emellertid till att bland annat undersöka hur rollfördelningen ser ut mellan försäkringsbolaget och försäkringstagaren enligt försäkringsbolagets rådande skaderegleringspraxis och hur skadereglerarna tolkar villkoren. För att uppfylla detta syfte har det därför, utöver den juridiska metoden, krävts en empirisk metod. En empirisk metod kan, enligt Sandgren, vara nödvändig att tillämpa i rättsvetenskapliga arbeten i de fall där den juridiska doktrinen inte räcker till eller där en analys av öppet reglerade ting ska ske. En empirisk metod kan således vara nödvändig i en sådan framställning där den juridiska doktrinen inte ger svar på framställningens problemformulering.<sup>127</sup> Det empiriska materialet i denna uppsats utgörs av intervjuer då intervjuer är ett effektivt medel som visar på intervjuobjektens praktiska tillämpning och tolkning av villkoren.<sup>128</sup>

### 8.2 Metod för intervjustudien

Efter att problemformuleringarna tog form stod det klart att ett empiriskt inslag var nödvändigt för att besvara uppsatsens problemformuleringar. Kontakt har därför tagits med skadereglerare på LF, If och Trygg-Hansa. Intervjuerna genomfördes genom så kallade semistrukturerade intervjuer vilket innebär att samtalen är inriktade på ämnen som valts ut av författaren i förväg.<sup>129</sup> Syftet med intervjuerna är att belysa hur skaderegleringen i företagsförsäkringen vid totalskadad byggnad går till i praktiken och hur rollfördelningen mellan försäkringsbolaget och försäkringstagaren ser ut.

Två av intervjuerna har genomförts via mailkontakt och en på plats på intervjupersonens arbetsplats. Den kontakt som har förts muntligen har spelats in för att lättare kunna bearbeta materialet och på ett korrekt sätt återge intervjuerna. I det fall har intervjupersonen, innan intervjun, godkänt att samtalet spelats in. Intervjumaterialet har sedan transkriberats för att därefter skrivas ut för att kunna göra en tolkning av intervjun efter det utskrivna materialet.<sup>130</sup> Ytterligare information som har beaktats, utöver den information som utvunnits från intervjuerna, är de så kallade yttre förhållandena. De yttre förhållande är faktainformation,

---

<sup>127</sup> Sandgren (1995) "Om empiri och rättsvetenskap del II", *Juridisk Tidskrift*", s. 1035 ff.

<sup>128</sup> Sandgren (1995), s. 1042.

<sup>129</sup> Dalen (2015), s. 34.

<sup>130</sup> David & Sutton (2016) "Samhällsvetenskaplig metod", s. 120-121.

såsom intervjupersonens ålder, på vilken ort personen är verksam samt arbetslivserfarenhet.<sup>131</sup>

Efter att materialet skrivits ut har kodningsprocessen startat. Kodning innebär att materialet systematiskt går igenom för att bilda en uppfattning om materialet och lättare kunna beskriva vad det handlar om.<sup>132</sup> Efter kodningen organiserades materialet för att kartlägga skillnader och likheter mellan de olika intervjuerna.

Vid utförande av kvalitativa undersökningar ska lag (2003:460) om etikprövning av forskning som avser människor beaktas. Etiska överväganden som krav på samtycke och krav på information ska göras.<sup>133</sup> Krav på samtycke får anses vara uppfyllt eftersom personerna, efter att kontakt tagits, ställt upp på intervjuerna utan några yttre påtryckningar. Även kravet på information torde vara uppfyllt då intervjupersonerna, vid första kontakt, informerats om vilket syfte intervjuerna har och hur processen kommer att gå till. Utöver detta har även ett krav på konfidentialitet upprätthållits genom att den information som framkommit av intervjuerna är sekretessbelagd och intervjupersonerna är anonyma varför uppgifterna inte går att koppla till intervjupersonerna.<sup>134</sup>

Ytterligare ett krav som uppställs vid kvalitativa studier är att de ska uppnå en viss grad av validitet, de ska med andra ord vara tillräckligt trovärdiga för att vara användbara. Vid kvalitativa studier innebär det att kvaliteten vid undersökningsuppläggningsen, datainsamlingen, analysen av data och resultatet av studien ska hålla en god kvalitet.<sup>135</sup> Intervjupersonernas tankar och åsikter återges på ett korrekt sätt varför en tillräckligt god validitet får anses vara uppfylld.

### 8.3 Intervjuobjekten

I denna studie har fyra personer intervjuats från tre olika försäkringsbolag. Nedan följer en genomgång av intervjupersonerna. För att informationen ska kunna vara anonym, används fiktiva namn istället för personernas verkliga namn.

---

<sup>131</sup> Dalen (2015), s. 70.

<sup>132</sup> Dalen (2015), s. 78.

<sup>133</sup> 13 § lag (2003:460) om etikprövning av forskning som avser människor.

<sup>134</sup> Dalen (2015), s. 27. Se även David & Sutton (2016), s. 54 ff.

<sup>135</sup> Svensson, Starrin (1996) "*Kvalitativa studier i teori och praktik*", s. 210 ff.

En av personerna som har intervjuats ges namnet Martin. Martin arbetar som skadeingenjör på If där han besiktigar och reglerar egendomsskador för företags- och industrikunder. Han har arbetet på If i elva år. Den andra personen som har intervjuats kallas, i denna uppsats, för Christer. Christer jobbar som skadereglerare för avdelningen för företagsskador på LF Östgöta. Han har arbetat i försäkringsbranschen i 16 år. Från Trygg-Hansa har två personer intervjuats som ges namnen David och Johan. De båda jobbar som Senior projektledare i gruppen storskador Sverige och de har jobbat i försäkringsbranschen i 12 respektive 32 år.

## **8.4 Resultatet av intervjustudien**

### **8.4.1 Inledande kommentar**

Nedan presenteras resultatet av intervjustudien. I analysen kommer sedan informationen som utvunnits från intervjuerna att sättas i relation till de tidigare avsnitten i denna uppsats.

### **8.4.2 Intervju Länsförsäkringar**

Christer uppger att hans arbete startar när en skadeanmälan om en brand i en byggnad upprättas. Redan vid den första kontakten efterfrågas vad kunden önskar hjälp med vad gäller rivning, sanering, återställande eller om de tänkt göra något annat. Om försäkringstagaren vill återställa byggnaden tar försäkringsbolaget in anbud på återställandet eftersom försäkringsbolaget inte har entreprenörer på avrop när det gäller bränder av totalkaraktär. Entreprenören upprättar därefter en lyftplan för återställandet.

Christer förklarar att det alltid är försäkringstagaren som är beställare av arbetet och att det också är denne som därför alltid skriver under avtalet med entreprenören, vilket är ett ABT-avtal. Även i de fall som det tas in en konsult eller en kvalitetsansvarig är det försäkringstagaren som skriver under avtalet, varför skaderegleraren inte alltid närvarar vid försäkringstagarens möten med entreprenören. Fördelen med detta, menar Christer, är att försäkringstagaren alltid har full kontroll på vad som händer eftersom denne godkänner alla ritningar och liknande handlingar. Vad gäller kostnaderna för återställandet betalar försäkringsbolaget dessa löpande till försäkringstagaren fram till slutbesiktning och sista fakturan.

Med anledning av att det alltid är försäkringstagaren som är beställare av arbetet är det också denne som driver på eventuella fel i entreprenaden, förklarar Christer. Uppstår det fel i entreprenaden brukar LF uppmana försäkringstagaren att anlita en opartisk besiktningsman så att denne på ett tydligt sätt kan dokumentera de brister som finns. Handlar det däremot om

enkla re brister brukar LF hjälpa försäkringstagaren att påpeka dessa för entreprenören för att undvika att bristerna drivs vidare.

Om försäkringstagaren istället vill ha ersättning i form av pengar tas det fram ett marknadsvärde av byggnaden. Detta görs genom två olika sätt. Alternativ ett är att försäkringsbolaget och försäkringstagaren väljer varsin mäklare som sedan ska utföra en värdering av byggnaden. Vid alternativ två ingås en muntlig överenskommelse att försäkringsbolaget bistår med en värdering av byggnaden som försäkringstagaren sedan får bedöma som rimlig eller inte. Om denne inte är nöjd med värderingen, får försäkringstagaren, genom en egen mäklare, redovisa en egen värdering. Om dessa värderingar skiljer sig åt kommer de båda parterna överens om en summa mellan dessa värderingar och försäkringsbolaget betalar sedan ut det värdet till försäkringstagaren.

Christer tycker inte att försäkringstagarens valmöjlighet att välja mellan återställande eller kontantreglering stimulerar till försäkringsbedrägerier. Att misstänka försäkringsbedrägeri är inte vanligt men i de fall det blir aktuellt med en utredning är det försäkringsbolagets utredare som tar vid och genomför en sådan utredning. På frågan om det brukar uppstå tvister vad gäller sättet för utbetalningen, eftersom villkoren inte föreskriver hur man faktiskt ska göra valet av ersättningsmetod, svarar han nej. Han tycker snarare att det är bra att villkoren ger utrymme för att kunna tillämpa dem till försäkringstagarens bästa.

### **8.4.3 Intervju If**

Martin berättar att när de mottar en skadeanmälan brukar de besöka skadeplatsen för att besiktiga skadeomfattningen och träffa försäkringstagaren för att erhålla information om vad som skadats samt även uppgifter om ålder på de olika byggnadsdelarna. De söker också uppgifter huruvida det finns hyresgäster i fastigheten som kan ha försäkring för viss egendom hos en annan försäkringsgivare.

Sedan arbetar If fram en rekonstruktionskalkyl som bygger på ett återställande likt tidigare fastighet. Det är utifrån denna kalkyl som åldersavdrag görs för att generera en möjlig ersättningsnivå som sedan presenteras för försäkringstagaren så att denne vet hur stor ersättningen blir. Försäkringstagaren vill kanske bygga något liknande för samma ändamål men med förbättringar som de själva får bekosta, då är det viktigt att försäkringstagaren vet nivån på ersättningen.

Därefter är det vanliga scenariot att kunden beställer offerter på återställande från olika entreprenörer och skriver sedan avtal med en av dem. Försäkringsbolaget betalar sedan á conto i takt med att återställandet fortgår, såklart upp till det belopp de godkänt enligt kalkylen. I dessa skador är det alltid försäkringstagaren som är beställare, uppger Martin. Han menar att försäkringsbolaget egentligen bara är en bank som ska ersätta en summa pengar utifrån försäkringen. Anledningen till detta är att det är försäkringstagaren som ska garanti för arbetet och inte försäkringsbolaget. I vissa fall beställer försäkringsbolaget ett par offerter från entreprenörer och försäkringstagaren gör detsamma för att sedan resultera i den bästa och prisvärda offerten. Sedan skrivs ett ABT-avtal mellan försäkringstagaren och entreprenören.

Garantitiden inträder från det att en slutbesiktning genomförs. Om det uppstår garantianmärkningar på grund av fel i entreprenaden ska försäkringstagaren reklamera detta till entreprenören, förklarar Martin. Försäkringen ska inte belastas för att åtgärda ett fel i ett arbete som If redan har betalat färdigt. Han gör återigen en liknelse med bankverksamheten:

*“Ponera att en bankkund lånar pengar för att bygga ett hus och tecknar avtal med en entreprenör. Då blir inte banken delaktig i frågor som rör åtgärder på grund av felaktigt utfört arbete”.*

På frågan om hur de bedömer vilken ersättningsmetod som är lämplig att använda svarar Martin att kalkylframtagningen är viktig eftersom det är denna som ligger till grund för ersättningen om kunden vill återställa med hjälp av en entreprenör. I vissa fall vill försäkringstagaren åtgärda skadan på egen bekostnad. I dessa fall brukar försäkringsbolaget använda sig av den framtagna kalkylen, med åldersavdrag samt avdrag för självrisk, och ge försäkringstagaren 70 procent av det framtagna beloppet för att själv kunna ”spika och laga”, som han uttrycker det. Vid dessa fall är det vanligt att försäkringsbolaget betalar ut ersättningen i omgångar för att säkerställa att försäkringstagaren verkligen återuppför fastigheten. Om kunden däremot inte vill återuppföra görs istället en marknadsvärdering utifrån värdet på byggnaden precis innan skadan. Försäkringsbolaget nyttjar då ett fåtal olika fastighetsmäklare för denna värdering. När värderingen är klar ingås ett avtal med försäkringstagaren om kontantreglering och utbetalning sker när det är underskrivet.

I Martins mening är det inte vanligt att det uppstår osäkerhet och tvister vid valet om återuppförande eller inte. Visserligen kan det bli diskussioner om vissa delar i kalkylen eller i fastighetsvärderingen men inte om val av ersättningsmetod.

Martin får frågan om han tycker att villkoren behöver bli tydligare vad gäller sättet för ersättning. Han uppger att det naturligtvis finns tillfällen då det uppstår meningsskiljaktigheter och frågor för att den ena parten inte anser att villkoret ska tolkas på ett visst sätt. Försäkringsbolaget jobbar kontinuerligt för att villkoren ska bli lättförståeliga för att slippa sådana tvister men menar också att det inte finns något villkor som skulle kunna vara så heltäckande för alla situationer som kan uppstå.

#### **8.4.4 Intervju Trygg-Hansa**

Vid en uppkommen skada tas omgående kontakt med kunden för att säkerställa akutskedet. David och Johan påpekar att denna del är den viktigaste delen i en skada eftersom de undersöker vilka skador som kunden drabbats av och vilka konsekvenser skadan har, sett ur ett totalekonomiskt perspektiv. En bedömning görs av både byggnad, företagets rörelse samt om det förväntas bli ett avbrott i rörelsen. I de flesta fall utgår sedan ersättning i form av á conto under hela processen eftersom kunden inte får lida likviditetsbrist under återställandet. Det innebär att försäkringstagaren betalar alla fakturor och Trygg-Hansa utbetalar till försäkringstagaren innan fakturans förfallodatum, exklusive moms.

David och Johan påpekar igen att det vanligaste förfarandet är att ersättning sker löpande enligt den betalningsplan som är framtagen, där de ersätter försäkringstagaren kontinuerligt för återuppförande av byggnaden. Att utge en kontantersättning i förskott eller först efter att försäkringstagaren återuppfört byggnaden är inte vanligt. Det är dock möjligt med en sådan ersättningsform i de fall som försäkringstagaren väljer att bygga något som helt skiljer sig från det som brann ned. I de fallen arbetar de fram en kalkyl som motsvarar det värde som fanns innan skadan och de kan då ersätta försäkringstagaren upp till den totalkostnad som är framtagen med kalkylvärde. Betalning av till exempel 50 procent av kalkylvärdet kan då utgå till försäkringstagaren efter att kontrakt skrivits med en entreprenör och en tidsplan samt en betalningsplan inkommit. Resterande 50 procent betalas sedan när återställandet är klart.

När de slutliga ekonomiåtgärderna ska vidtas avräknas bland annat åldersavdrag, eventuella extrabeställningar och andra kostnader som inte har med skadan att göra. Oftast är ekonomin redan uträknad innan ett återställande påbörjas med utgångspunkt i de anbud som inkommit



från en entreprenör. Trygg-Hansa har då bett om specificerade kostnader på de installationer som det föreligger åldersavdrag på eller andra kostnader som inte är ersättningsbara. Dessa summor skrivs sedan in en så kallad beställningsskrivelse för att kunden ska garantera sin del i skadan men också för att entreprenören ska veta hur mycket Trygg-Hansa kan garantera i skadekostnad.

På frågan om hur avtalsrelationen ser ut mellan försäkringsbolag, försäkringstagare och entreprenör vid en skada förklarar David och Johan att det alltid är försäkringstagaren som är beställare, i form av byggherre. Denna del är viktig eftersom försäkringstagaren som beställare har garantier enligt det ABT-avtal som återställandet är upphandlat till eftersom det oftast sker en upphandling vid storskador. Ett förfrågningsunderlag från försäkringsbolaget skickas då ut till ett antal entreprenörer i vilket det preciseras vad det är som ska återställas. Det är således inte alltid försäkringsbolaget som tar kontakt med en entreprenör utan det kan ske i form av upphandling eller att försäkringstagaren själv har någon upphandlad entreprenör sedan tidigare. Det är med andra ord aldrig Trygg-Hansa som är beställare.

## 9. Analys

### 9.1 Inledande kommentar

Vad som ska behandlas i denna uppsats är eventuella oklarheter och brister på klara besked i fastighetsförsäkringens villkor. Hur ser rollfördelningen ut mellan försäkringsbolaget och försäkringstagaren vid totalskada enligt skaderegleringspraxis och villkor? Vid en skaderegleringsprocess har skaderegleraren att ta ställning till bland annat de aktuella villkoren för det uppkomna försäkringsfallet.<sup>136</sup> Villkoren ska tydliggöra vad försäkringsbolagets ansvar närmare innebär men som redogjorts för i tidigare avsnitt föreskriver emellertid inte alltid dessa villkor hur dess tillämpning ska ske.<sup>137</sup> Detta faktum stod klart efter Haparandafallet som tydligt visade på den osäkerhet som föreligger vid skadereglering av totalskadad byggnad.

I detta avsnitt kommer fastighetsförsäkringens villkor att analyseras i förhållande till den fakta samt empiri som erhållits under arbetets gång. Överensstämmer villkoren med försäkringsbolagens rådande branschpraxis? Om de inte gör det, kommer förslag att lämnas på hur detta kan åtgärdas.

### 9.2 Valet av ersättningsform

#### 9.2.1 En analys av Haparandafallet

Som redogjorts för tidigare i denna uppsats finns det flera olika sätt som försäkringsersättning kan utgå på: kostnaden för återställande av byggnad eller för anskaffande av annan byggnad samt för dagsvärdet för en byggnad som inte återställs. Vem som gör valet och hur valet mellan dessa sätt görs är emellertid inte möjligt att utläsa av villkoren. I Haparandafallet yrkade försäkringstagaren, Klemettilä, att han skulle tillerkännas en förskottsbetalning av den försäkringsersättning som han var berättigad till. Försäkringsbolaget, LF, bestred detta yrkande men menade att en jämkning av försäkringsavtalet borde ske på så sätt att Klemettilä skulle erhålla en ersättning för återställandet men att ersättning skulle betalas fortlöpande á conto först efter att Klemettilä själv hade bekostat återuppförandet. Både HovR och HD uttalade att Klemettilä, genom det sätt som LF menade att ersättning skulle utgå på, inte skulle kunna uppbära sin försäkringsersättning. Klemettilä hade dessutom inte möjlighet att själv bekosta återuppförandet eftersom han inte beviljades banklån. HovR jämkade därför

---

<sup>136</sup> Se avsnitt 4.1.

<sup>137</sup> Se avsnitt 3.1.

försäkringsavtalet och beviljade Klemettilä rätt till en förskottsbetalning på 19 000 000 kronor.<sup>138</sup>

Haparandafallet visar på att försäkringstagaren har en betydande bestämmanderätt vad gäller vilket sätt som denne vill erhålla sin försäkringsersättning genom. Den metod som LF menade skulle tillämpas var godkänd enligt villkoren men bedömdes ändå av domstolen som oskälig.

Vid analyserande av Haparandafallet kan jag ana att utgången av domen berodde på en svag processtrategi från LF:s sida. Min uppfattning är att om LF hade visat tydligare att de avsett att betala fortlöpande vartefter uppförandet skedde, istället för att säga att de skulle betala ut ersättningen först efter att återuppförandet var klart, skulle utgången troligtvis blivit en annan och ersättningen hade rimligtvis blivit lägre. Sannolikt skulle en tydligare processtrategi inneburit att denna rättstvist inte skulle fortskridit under den tio år långa perioden som nu blev fallet. Istället medgav de att försäkringsersättningen skulle utgå på detta sätt i ett sent skede i processen. Troligtvis insisterade LF att ersättning skulle utgå först efter att Klemettilä själv bekostat återuppförandet eftersom de misstänkte att Klemettilä hade låtit anlägga branden och LF var därför illvilligt inställda från början. Med andra ord verkar det som att försäkringsbolagets misstankar om bedrägeri har satt sin prägel på detta fall. Jag finner det också intressant att Klemettilä, trots dessa misstankar om försäkringsbedrägeri, anförtros en kontant skadeersättning på 19 000 000 kronor trots att LF, till slut, accepterar att reglera skadan enligt den praxis som är förenlig med försäkringsbranschen men tillåts inte av domstolen att göra detta.

Vad som också är intressant att belysa i samband med denna förskottsbetalning är nyvärdesregeln. Av Hellners ord kan utläsas att nyvärdesregln bygger på att den skadade byggnaden faktiskt återställs.<sup>139</sup> Försäkringstagaren har med andra ord inte rätt att få försäkringsersättning för nyvärdet förrän ersättningen förfallit till betalning, vilket den gör vid den tidpunkt som återställandekostnaderna uppkommit. Av detta kan slutsatsen således dras att den kontanta förskottsbetalningen på 19 000 000 kronor står i strid med nyvärdesregeln och saknar dessutom stöd i de gällande villkoren samt etablerad branschpraxis.

---

<sup>138</sup> Se avsnitt 5.3.2.

<sup>139</sup> Se avsnitt 5.2.1.

Av intresse är också att en ändring av de då gällande villkoren torde ha skett eftersom de nuvarande villkoren föreskriver en rätt för försäkringstagaren att erhålla försäkringsersättning efter hand som återställandet sker.

Vid reparation eller återuppförande av försäkrad byggnad äger den försäkrade rätt till ersättning, efter hand som återställandet sker, för den kostnad som den försäkrade har haft och uppenbarligen har rätt till. Utbetalad ersättning avräknas från den totala kostnaden för återställandet.<sup>140</sup>

Möjligen har denna ändring kommit till stånd efter utgången av Haparandafallet eftersom försäkringsbolaget, om denna lydelse funnits i de då gällande villkoren, troligtvis inte hade yrkat på att Klemettilä skulle erhålla ersättning först efter att han själv återuppfört byggnaden. Även de intervjuer som genomförts visar på att en ändring av villkoret troligen har skett. Vid intervjuerna med Christer och Martin uttalade de att försäkringsbolaget löpande betalar ut kostnaderna för återställande till försäkringstagaren. Detta görs fram till slutbesiktning och sista fakturan.<sup>141</sup>

### 9.2.2 Ett incitament till att begå försäkringsbedrägeri?

*“Länsförsäkringars försäkringsvillkor ger uttryck för ett vedertaget synsätt inom försäkringsbranschen, nämligen att den som drabbas av omfattande skada på en byggnad ska tillerkännas ersättning till fulla värdet bara under den förutsättning att byggnaden återuppbyggs. Om återuppbyggnad inte sker värderas skadan till minskningen av fastighetens marknadsvärde, vilket kan innebära ett betydligt lägre belopp. I det här fallet har Länsförsäkringar vitsordat en sådan ersättning om 350 000 kronor. Detta synsätt är förstaeligt eftersom en försäkringstagare som skulle medges fritt välja mellan återuppförande eller motsvarande pengar i handen skulle kunna frestas att framkalla ett försäkringsfall”.*<sup>142</sup>

Min instinktiva reaktion är att det, med HovR:s uttalande i beaktande, är intressant att den ändå valde att jämka försäkringsavtalet på så sätt att Klemettilä fick 19 000 000 kronor i kontant ersättning. En försäkringstagares valmöjlighet att kunna erhålla en större summa kontant ersättning torde nämligen vara den omständighet som utgör en sådan frestelse som HovR uttalar sig om. Denna förskottsbetalning strider sannolikt även mot det så kallade berikandeförbudet<sup>143</sup>, som innebär att en försäkringstagare inte ska beredas någon vinst av

---

<sup>140</sup> Se avsnitt 5.1.

<sup>141</sup> Se avsnitt 8.4.2 och 8.4.3.

<sup>142</sup> Se avsnitt 5.3.2.

<sup>143</sup> Se avsnitt 5.2.

försäkringsersättningen utan endast kompenseras för den skada som denne lidit. Anledningen till detta är att det råder en betydande differens mellan parternas värderingar av de skadade byggnaderna, närmare 10 000 000 kronor. Eftersom HovR utdömde ett belopp som var dubbelt så stort som det belopp som LF hade beräknat, är sannolikheten för ett sådant berikande tämligen stor.

Framförallt är det särskilt intressant att HovR tilldömer Klemettilä denna ersättning när han, under flera års tid innan branden, försökt sälja fastigheten men efter branden påstår att han vill ha hallarna återuppförda. HovR menade därtill att om Klemettilä ändå inte återuppför hallarna kan LF kräva försäkringsersättningen åter. Frågan hur detta återkrav ska gå till lämnar HovR emellertid utan behandling vilket kan utgöra en anledning till varför LF inte har väckt talan om återbetalning. Det är emellertid också sannolikt att Klemettilä har skänkt bort pengarna till en närstående eller dylikt, varför han i dagsläget inte längre är i besittning av de pengarna och ett återkrav är således inte möjligt.

Även de intervjuer som genomförts i uppsatsen indikerar att försäkringstagarens vilja spelar en väsentlig roll vid bestämmande av metoden för försäkringsersättningen. Genom intervjun med en skadereglerare på LF framgick att skadereglerarna redan vid första kontakten frågar vad försäkringstagaren vill ha för assistans av försäkringsbolaget, såsom hjälp med återuppförande eller dylikt. Det framgick också genom kontakten som hållits med intervjupersonerna på If och Trygg-Hansa att det är försäkringstagaren som väljer metod för ersättningen.<sup>144</sup> Denna omständighet, att det är försäkringstagaren som väljer genom vilket sätt som denne vill att ersättning ska utgå, torde även den innebära en sådan frestelse som HovR menade och ger således ett incitament till att begå försäkringsbedrägeri. Jag håller därför inte med intervjuobjekten som menade att risken för försäkringsbedrägeri är liten och att villkoren inte ger ett sådant incitament.

Statistik visar att försäkringsbedrägerierna ökar samtidigt som det konstateras att just försäkringsbedrägeri är ett brott med ett stort mörkertal.<sup>145</sup> Det torde också vara ett brott vars bevisvärigheter är uppenbara, inte minst att bevisa vem som har anlagt branden.<sup>146</sup> Detta faktum är ytterligare en aspekt till att villkoret bör bli tydligare angående hur valet av ersättningsmetod görs. Att göra villkoret tydligare innebär troligtvis att

---

<sup>144</sup> Se avsnitt 8.4.

<sup>145</sup> Se fotnot 87 i avsnitt 5.3.2. Se även avsnitt 4.1.

<sup>146</sup> Se Lämförsäkringar Norrbottens resningsansökan, Ö 129/12, bilaga 3.

försäkringsbedrägerierna minskar och att försäkringsbolaget således besparas från att betala de pengar som de betalar ut i de fall som försäkringsbedrägeri inte går att bevisa eller inte upptäcks.

Vid intervjun med skaderegleraren på LF ställdes frågan om han tycker att det finns en risk för att villkoret ger ett incitament till att begå försäkringsbedrägeri. Han svarade att han inte tycker det och menade att han istället tycker att det är bra att villkoret inte är för strikt eftersom försäkringsbolaget då har en möjlighet att göra situationen så bra som möjligt för försäkringstagaren.<sup>147</sup> I detta fall menar jag att fördelarna får vägas mot nackdelarna. Ett inte allt för strikt villkor ger skaderegleraren möjligheten att anpassa skaderegleringen till den aktuella skadan, vilket är en klar fördel och underlättar för försäkringstagaren. Att försäkringstagarens vilja vid ett uppkommet försäkringsfall till viss del bör beaktas och tas hänsyn till är självklart. Samtidigt bör detta sättas i relation till att framkallande av försäkringsfall kan öka vid ett otydligt skrivet villkor.

Sammantaget kan det konstateras att försäkringsbolagens villkor inte återspeglar den skaderegleringspraxis som försäkringsbolagen har upparbetat. Som redogjorts för är det försäkringstagaren som, så när alltid, väljer ersättningsmetod vilket emellertid inte framgår av villkoren. En sådan förskottsbetalning som utdömdes av HovR saknar dessutom stöd i tidigare rättspraxis och denna dom blev således ny i sitt slag. Det ligger därför nära till hands att misstänka att HovR:s val att jämka försäkringsavtalet och betala en så stor försäkringsersättning i förskott kom att uppröra ett flertal aktörer på marknaden, inte minst försäkringsbolag. Vilken påverkan skulle domen komma att ha på framtida, liknande tvister mellan försäkringsbolag och försäkringstagare? Denna dom är fortfarande den enda i sitt slag och det återstår att se vad denna dom har för prejudicerande verkan i framtiden.

### **9.2.3 Hur villkoret borde utformas**

Jag föreslår att detta tillägg bör göras under "skadeersättningsregler i övrigt":

- *Bolaget har rätt att, efter samråd med försäkringstagaren, välja genom vilket sätt försäkringsersättning bör utgå.*

Fördelen med en villkorsändring av detta slag är att försäkringsbolaget besitter en större kontroll av på vilket sätt försäkringsersättningen ska utgå, vilket torde innebära en minskning

---

<sup>147</sup> Se avsnitt 8.4.2.

av försäkringsbedrägerier samt även bidra till ett mer rättssäkert förfarande. Ett villkor av detta slag, där försäkringstagaren deltar i beslutsprocessen, återspeglar även försäkringsbolagets skaderegleringspraxis på ett mer korrekt sätt, eftersom det framgått att försäkringstagarens vilja väger tungt vid val av ersättningsmetod. Nackdelar som denna ändring kan innebära är att villkoret, som ovan nämnts, blir alltför strikt samt att det kan resultera i en mer tidskrävande process för försäkringsbolaget. Jag anser emellertid att fördelarna överväger nackdelarna vad gäller denna villkorsändring.

## **9.3 Ombesörjande av återuppförande av totalförstörd byggnad**

### **9.3.1 En analys av empiri, rättspraxis samt försäkringsvillkor**

Av de genomförda intervjuerna har det framgått att det, vid återuppförande av en byggnad, alltid är försäkringstagaren som är beställare av arbetet. Anledningen till detta är att det är försäkringstagaren som har rätt till de garantier enligt det ABT-avtal som skrivs mellan försäkringstagaren och entreprenören.<sup>148</sup> Även genom det här kallade Ladugårdsfallet klargörs att det är försäkringstagaren som är beställare av arbetet.<sup>149</sup>

För att exemplifiera ett villkor avseende återuppförande av en byggnad redogörs här för LF:s villkor:

#### **41.1.1 Om byggnaden återställs**

Om återställande av den skadade byggnaden sker på dess egen grund, värderas skadan till den verkliga kostnaden för återställandet.

Med återställande förstås

- reparation, eller
- återuppförande av den skadade byggnaden på ett rationellt sätt vad beträffar metoder och material
- anskaffande av annan lika ändamålsenlig byggnad för samma ändamål på annan plats inom Sverige.

Återställandet måste påbörjas snarast och vara fullgjort senast inom två år från skadedagen. Fördröjs återställandet av hinder som inte beror på den försäkrade, kan bolaget medge att återställandet ska vara fullgjort inom två år från den dag hindret upphörde men inte senare än tre år från skadedagen.<sup>150</sup>

Av detta villkor är det dock inte möjligt att utläsa att det är försäkringstagaren som är beställare av arbetet. Av rättspraxis har det emellertid framgått att försäkringsbolaget, enligt villkoren, inte kan anses besitta en sådan skyldighet att ombesörja ett återuppförande. HD uttalade samtidigt i Haparandafallet att det i målet framgått att det inte är en ovanlig

---

<sup>148</sup> Se avsnitt 8.4.

<sup>149</sup> Se avsnitt 6.3.

<sup>150</sup> Fastighetsförsäkring villkorsnummer V066:16.

företeelse att försäkringsbolaget ombesörjer både anbudsförfarande och fakturahantering.<sup>151</sup> Enligt mig kan detta leda till en osäkerhet hos båda parter i skaderegleringsprocessen. Pondera att det, av ren försummelse, inte upprättas något avtal mellan försäkringstagaren och entreprenören och entreprenören utför sedan ett bristfälligt arbete, vilket resulterar i fel i entreprenaden. Högst sannolikt skulle försäkringsbolaget, i denna situation, hävda att det är förenligt med den sedvänja som råder inom försäkringsbranschen att det visserligen är försäkringsbolaget som ser till att det skrivs ett avtal mellan försäkringstagaren och entreprenören men att det emellertid är försäkringstagaren som ansvarar för att ett avtal mellan denne och entreprenören upprättas.

Försäkringstagaren skulle i detta fall kunna hävda att det, enligt villkoret, inte går att tyda vem av parterna som ska betraktas som beställare av arbetet och vem som ska ombesörja återuppförandet av byggnaden. Villkoren ska tydliggöra försäkringsbolagets skyldighet vid ett försäkringsfall. I detta fall, när villkoret inte föreskriver bolagets skyldighet vid återuppförande av byggnad, skulle försäkringstagaren kunna argumentera för att ett återuppförande av byggnaden utgör en del av försäkringsbolagets åtagande enligt försäkringsavtalet. Försäkringsbolaget skulle, å sin sida, kunna hänvisa till HD:s uttalande i Haparandafallet där domstolen kom till slutsatsen att villkoret inte kunde utläsas som så att försäkringsbolaget har en skyldighet att ombesörja ett återuppförande, än mindre att faktiskt återuppföra en byggnad, trots den rådande branschpraxisen som stadgar att försäkringsbolaget ofta sköter både anbudsförfarande och fakturahantering.

Enligt branschpraxis är det således vanligt att försäkringsbolaget ombesörjer återuppförandet genom att bland annat ordna med upphandling och fakturahantering och dylikt. Denna roll, som försäkringsbolaget besitter, kommer dock inte till uttryck som en skyldighet i villkoren. Min åsikt är således att försäkringsbolagens villkor, vad gäller återuppförande av byggnad, är otydliga och ger utrymme för stora tolkningsmöjligheter. Dessa skulle med fördel kunna genomgå en förändring som tydliggör ansvarsförhållandet mellan försäkringstagare och försäkringsbolaget och som också stämmer överens med den skaderegleringspraxis som finns hos försäkringsbolagen.

---

<sup>151</sup> Se avsnitt 6.2.



### 9.3.2 Uppfyllt försäkringsåtagande vid fel i entreprenaden?

Av de intervjuer som genomförts till detta arbete framgår att det är försäkringstagaren som driver och ansvarar för frågor vad gäller fel i entreprenaden. Det är således försäkringstagaren som ska reklamera detta till entreprenören. Martin på If förklarade att anledningen till detta är för att försäkringen inte ska belastas för att åtgärda ett fel i ett arbete som If redan har betalat färdigt. Han utvecklade detta med följande exempel:

*“Ponera att en bankkund lånar pengar för att bygga ett hus och tecknar avtal med en entreprenör. Då blir inte banken delaktig i frågor som rör åtgärder på grund av felaktigt utfört arbete”.*<sup>152</sup>

Detta förfarande finner jag anledning att ifrågasätta. I denna situation bör, enligt branschpraxis, två avtal föreligga; ett mellan försäkringsbolaget och försäkringstagaren och ett mellan försäkringstagaren och entreprenören. Försäkringsbolagets åtagande enligt försäkringsavtalet är att bekosta återuppförandet av byggnaden. Är försäkringsbolagets åtagande gentemot försäkringstagaren verkligen att anse som uppfyllt när byggnaden uppförs med fel i entreprenaden? Med andra ord; Är byggnaden verkligen att anse som återuppförd när den är behäftad med fel? Jag anser att det ingår i försäkringsbolagets åtagande att säkerställa att det sker ett återuppförande av en byggnad som inte är behäftad med fel. Uppstår det fel i entreprenaden menar jag att försäkringsbolaget inte ska hänvisa sin försäkringstagare till entreprenören utan att försäkringsbolaget istället ska ta kontakt med entreprenören och kontrollera att dessa fel och brister åtgärdas. Jag anser också att detta är en service som försäkringsbolaget borde bistå med. En försäkring kan, i vissa fall, mer anses utgöra en tjänst för försäkringstagaren än det faktum att denne faktiskt kan erhålla försäkringsersättning. Genom att betala försäkringspremie anser jag att försäkringstagaren betalar för bolagets service och kompetens, varför det är försäkringsbolaget som bör se till att fel i entreprenaden åtgärdas.

Samtidigt kan det föras argument som talar för att ett försäkringsbolags åtagande ska anses vara uppfyllt vid ett återuppförande av en byggnad, oavsett om denna är behäftad med fel eller inte. Försäkringsbolagen arbetar fram en rekonstruktionskalkyl som visar hur stor ersättningen till försäkringstagaren blir.<sup>153</sup> När återuppförandet är färdigställt har försäkringsbolaget ersatt försäkringstagaren för återuppförandekostnaden, upp till det belopp

---

<sup>152</sup> Se avsnitt 8.4.3.

<sup>153</sup> Se avsnitt 8.4.3.

som framtagits genom kalkylen. Med Martins jämförelse i åtanke, att ett försäkringsbolag egentligen endast fungerar som en bank till försäkringstagaren, kan således försäkringsbolagets skyldighet enligt avtalet anses vara uppfyllt vid återuppförandet, oavsett förekomsten av fel eller inte, eftersom de har ersatt försäkringstagaren upp till det maxbelopp som räknades fram genom kalkylen. En annan aspekt är även att kostnaden, för att säkerställa att felen åtgärdas, sannolikt skulle överstiga det framtagna beloppet. Vidare kan det även föras argument för under vilken tidsaspekt försäkringsbolaget kan anses stå som ansvarigt för fel som uppkommer i den återuppförda byggnaden. Byggnaden kan vara behäftad med så kallade dolda fel vilket kan innebära bedömningssvårigheter vad gäller när, var och hur felet uppstod vilket i sin tur kan leda till ytterligare tvister samt kostnader för båda parter. Nyvärdesregeln gäller emellertid under tre år vilket kan vara en lämplig tidsgräns.

I samband med Martins uttalande bör det noteras och påpekas att en försäkringsersättning inte är ett lån utan en ersättning som inte ska återgå till försäkringsbolaget, varför hans jämförelse med en bankverksamhet inte, enligt min åsikt, är korrekt. Att försäkringsbolaget endast skulle verka som en bank är inte heller något som framgår av villkoren. Vidare ska också noteras att villkoren föreskriver en verklig, och inte kalkylerad, kostnad. Försäkringstagaren ska med andra ord ersättas för den verkliga kostnaden, nyvärdet, och således inte efter en kalkylerad kostnad.

#### **41.1.1 Om byggnaden återställs**

Om återställande av den skadade byggnaden sker på dess egen grund, värderas skadan till den verkliga kostnaden för återställandet.<sup>154</sup>

Frågan som blir aktuell i detta fall är således om ett försäkringsbolags åtagande, enligt försäkringsavtalet, kan anses som icke uppfyllt trots att försäkringsbolaget ersatt försäkringstagaren upp till det belopp som är framtaget genom rekonstruktionskalkylen. Försäkringsersättningen ska som bekant placera försäkringstagaren i samma ställe som innan skadan. För att försäkringstagaren ska anses ersatt för denna skada torde det innebära att denne ska få ersättning i form av återuppförande av en likvärdig byggnad, som rimligtvis inte är behäftad med fel.

Sammantaget kan jag konstatera att villkoren inte överensstämmer med försäkringsbolagets skaderegleringspraxis eftersom det, enligt empirin samt Ladugårdsfallet, är försäkringstagaren som ska anses vara beställare av arbetet vilket är något som inte framgår

---

<sup>154</sup> Fastighetsförsäkring villkorsnummer V066:16.

av villkoren. Enligt branschpraxis ombesörjer också försäkringsbolaget anbudshantering och dylikt, vilket inte heller går att utläsa genom villkoren.

### **9.3.3 Hur villkoret borde utformas**

Mitt förslag till att förtydliga hur ombesörjandet av återuppförandet ska ske lyder enligt följande:

- *Bolaget är ansvarigt för ombesörjandet av återställandet. Bolaget ansvarar även för att eventuella fel i entreprenaden åtgärdas så att återställandet blir fullbordat.*

En ändring av detta slag torde innebära att försäkringsbolaget uppfyller sitt försäkringsåtagande, även i de fall där byggnaden återuppförs med fel i entreprenaden. Villkoret föreskriver således att försäkringsbolaget ombesörjer återuppförandet, vilket innebär att det ordnar med upphandling, anbudsförfaranden, fakturahantering och dylikt, utan att för den skull iträda sig en skyldighet som byggmästare. Försäkringsbolaget ska således bistå med sin service samt kompetens. Denna nyans mellan att ombesörja ett återuppförande och att faktiskt återuppföra en byggnad är därför av vikt att anmärka. Detta villkor återspeglar emellertid inte den skaderegleringspraxis som är upparbetad hos försäkringsbolagen, som menar att försäkringstagaren ansvarar för att eventuella fel i byggnaden blir åtgärdade. Ett villkor av detta slag är dock nödvändigt för att försäkringsbolagets åtagande enligt försäkringsavtalet blir fullbordat. Gränsdragningsproblem kan dock uppstå vad gäller hur länge försäkringsbolaget ska ansvara för eventuella fel samt även vilka fel som de ska ansvara för.

## **9.4 Vad innebär egentligen villkorens krav på ändamål och ändamålsenlighet?**

### **9.4.1 En analys av BAB-målet**

Som redogjorts för tidigare i uppsatsen finns det, för kommersiella byggnader, inte ett krav på att byggnaden som återuppförs ska vara identisk med den tidigare. Däremot uppställs ett krav på att återuppförandet av byggnaden ska ske för en verksamhet med samma ändamål som den verksamhet som bedrevs i den tidigare byggnaden.<sup>155</sup> Nedan redovisas If:s villkor avseende uppförande eller anskaffande av annan byggnad än den skadade:

---

<sup>155</sup> Se avsnitt 7.2.3.

#### **10.1.1.1 Uppförande eller anskaffande av annan byggnad än den skadade**

A. Om en annan byggnad för samma eller liknande ändamål som den skadade uppförs på samma grund eller på en annan grund i Sverige, eller

B. annan befintlig byggnad för samma eller liknande ändamål anskaffas på annan plats i Sverige, värderas skadan till den beräknade kostnaden för återställande av den skadade byggnaden på ett rationellt sätt vad beträffar metoder och material med avdrag för värdeminskning genom ålder och bruk på byggnadsdel enligt vad som framgår av ”Tabell för åldersavdrag, dock högst till den verkliga kostnaden för uppförandet eller anskaffandet.”<sup>156</sup>

I BAB-målet uttalade HovR att villkoren bör tolkas på det sätt att de krav som ställs på den byggnad som återuppförs är att den ska vara väsentligt densamma som den skadade byggnaden, bortsett från att den nya byggnaden ska återuppföras på ett rationellt sätt vad beträffar metod och material. Detta med anledning av att den skadade byggnaden ska kunna värderas till det vad det faktiskt kostade att återuppföra den nya byggnaden.<sup>157</sup>

Jag instämmer med domstolen om att den nya byggnaden åtminstone ska vara väsentligt densamma som den tidigare byggnaden. Detta har inte minst betydelse när ett försäkringsbolag ska ta beslut huruvida försäkringsbolaget vill försäkra byggnaden eller inte. Försäkringsbolaget måste kunna göra en bedömning av det ersättningsanspråk som en försäkringstagare möjligen skulle kunna komma att rikta gentemot försäkringsbolaget. För att kunna göra en så korrekt bedömning och uppskattning som möjligt krävs det således att den nya byggnaden som återuppförs är väsentligt densamma som den tidigare. Detta resulterar sedan i hur stor premien kommer att bli, under förutsättning att försäkringsbolaget väljer att försäkra in byggnaden.

### **9.4.2 Gränsdragningsproblematik avseende samma ändamål**

Vid ett återuppförande av en byggnad är kravet att återuppförandet av den nya byggnaden ska ske för en verksamhet med samma ändamål som drevs i den tidigare byggnaden. Av SkVN 77/1987, Ladugårdsfallet samt BAB-målet som redogjorts för i uppsatsen framgår det emellertid att det finns en gränsdragningsproblematik för när ett återuppförande av en byggnad ska anses vara återuppfört för en verksamhet samma ändamål som den tidigare byggnaden.<sup>158</sup>

---

<sup>156</sup> If:s fastighetsvillkor som är gällande november år 2018.

<sup>157</sup> Se avsnitt 7.2.3.

<sup>158</sup> Se avsnitt 7.2.

I SkVN 77/1987 klargjorde nämnden att det, för en byggnad i vilken det bedrivits uthyrningsverksamhet i, krävs att även den nya byggnaden återuppförs för en verksamhet som bedriver samma typ av uthyrning. I förevarande fall krävdes det således att uthyrningen gällde restaurangverksamhet och inte uthyrning i allmänhet, varför försäkringsbolaget inte var skyldigt att utge den ersättning som försäkringstagaren yrkade. I detta fall anser jag att gränsen för vad som får anses vara samma ändamål är otydlig. Byggnaden som uppfördes var avsedd för samma typ av verksamhet, det vill säga uthyrningsverksamhet, varför jag å ena sidan är av samma mening som försäkringstagaren. Att verksamheten inte skulle utgöras av restaurangverksamhet gör att jag, å andra sidan, instämmer med försäkringsbolaget och nämnden. I detta fall är ett rimligt resonemang att även överväga vilka förändringar som genomförts i byggnaden. Att den, istället för en restaurangverksamhet, skulle inrymma affärer samt bostadslägenheter får mig att instämma med nämndens beslut om att det, enligt villkorens mening, inte är att betrakta som samma ändamål.

Praxis från underrätterna har emellertid visat att den nya byggnaden kan innebära stora förändringar jämfört med den tidigare utan att för den skull innebära att kravet på ändamålsenlighet inte är uppfyllt. Enligt domstolen i Ladugårdsfallet innebar ombyggnationen visserligen stora förändringar, bland annat skulle taket höjas och sänkas i olika delar av byggnaden. De kontakter som förts mellan försäkringstagaren och försäkringsbolaget visade dock på att båda parter kommit överens om att reglera skadan på detta sätt. Detta innebär att det, enligt domstolen, endast krävs att det är visat att parterna är överens om sättet för ombyggnationen, trots att denna innebär stora förändringar, för att kraven på ändamålsenlighet ska vara uppfyllda.

I BAB-målet bedömde TR och HovR olika angående kravet på samma ändamål. TR bedömde att de förändringar som BAB valde att genomföra utfördes med rationalitet och enligt de krav som ställs vad gäller metod och material och att dessa förändringar således inte medförde att det förelåg någon förhöjd ändamålsenlighet. HovR fokuserade istället på de specifika ändringar som gjorts och konstaterade att konsekvensen av dessa ändringar var att den nya byggnaden skiljde sig så pass mycket från den gamla byggnaden. Enligt villkoren var den nya byggnaden med andra ord en annan byggnad än den som brann ned.

Vad som framgår av detta fall är att det föreligger en tydlig gränsdragningsproblematik eftersom HovR valde att ändra TR:s domslut till försäkringsbolagets fördel. I detta fall instämmer jag med HovR:s resonemang och delar deras slutsatser. Den av BAB återuppförda

byggnaden hade avsevärda förändringar i jämförelse med den byggnaden som brann ned. Som konstaterats av HovR bör byggnaden som återuppförs, enligt villkoren, vara väsentligt densamma som den tidigare. Att återuppföra en byggnad med sådana anmärkningsvärda ändringar, såsom ett nytt våningsplan och en ändrad planlösning, kan inte innebära att det villkorens krav på samma ändamål är uppfyllt. Vidare anser jag, att om HovR hade dömt i överensstämmelse med TR, hade försäkringsbolagets möjlighet att förutse ett kommande ersättningsanspråk inskränkts. Detta eftersom det, enligt TR, är fullt möjligt att återuppföra en byggnad som skiljer sig väsentligt från den tidigare och samtidigt erhålla försäkringsersättning för återuppförandet. Försäkringsbolagets möjlighet att på förhand beräkna ett eventuellt ersättningsanspråk blir då problematiskt eftersom det inte är möjligt att förutse hur den nya byggnaden kommer manifesteras sig och därmed vilka kostnader som kommer uppstå i och med återuppförandet. Det finns också en risk att den ersättning som TR menade skulle utgå till BAB hade stridit mot berikandeförbudet som innebär att en skadelidande inte ska erhålla ekonomiska fördelar av försäkringsersättningen.<sup>159</sup>

Enligt min åsikt hade det varit intressant att se utgången på detta fall om det hade blivit föremål för prövning hos HD och därmed fått en prejudicerande verkan. Jag anar emellertid att en sådan utgång hade varit i linje med HovR:s domslut.

### **9.4.3 Hur villkoret borde utformas**

För att förtydliga vad som avses med samma ändamål föreslår jag att detta tillägg görs:

*- Med samma eller liknande ändamål förstås att ändamålet med den återuppförda byggnaden ska vara väsentligt densamma som den skadade.*

Detta tillägg torde göra det tydligare vad som de facto avses med samma ändamål och är i linje med domstolens tolkning av villkoret i BAB-målet. Gränsdragningsproblem som uppstår vad gäller "väsentligt densamma" bör lösas med utgångspunkt i vilka ändringar som genomförts i den nya byggnaden jämfört med den skadade byggnaden.

---

<sup>159</sup> Se avsnitt 5.1.

## 10. Slutsats

### 10.1 Inledande kommentar

Genom den förda juridiska analysen konstaterar jag att det kan föreligga flera situationer där villkoren inte ger en tillräcklig ledning för hur skadereglerarna ska tolka dessa under skaderegleringsprocessen. Ett av uppsatsens syften är att utreda huruvida försäkringsbolagens villkor överensstämmer med försäkringsbolagets skaderegleringspraxis. Min åsikt är emellertid att skadereglerarna har utvecklat ett eget arbetssätt vad gäller vissa beslut och bedömningar eftersom villkoren, enligt mig, inte är tillräckligt tydliga. Ett annat sätt att se på problematiken är också att villkoren inte återspeglar, eller ger uttryck för, den praxis avseende försäkringsbolagets roll och service som råder i branschen. Konsekvensen av detta är en risk för osäkerhet, vilket i sin tur kan medföra rättsliga processer. Haparandafallet är ett bevis på detta faktum och inte minst när det gäller val av ersättningsmetod eftersom villkoren inte föreskriver hur detta val ska göras.

Haparandafallet gav även upphov till flera intressanta frågor: Nämligen vem av försäkringsbolaget eller försäkringstagaren som ska ombesörja ett återuppförande av en byggnad. Ytterligare en fråga aktualiseras vid diskussionen avseende försäkringsbolagets roll i skaderegleringsprocessen är vilken av parterna som ansvarar för att driva på frågor om fel i entreprenaden. Av de intervjuer som genomförts har det framgått att det alltid är försäkringstagaren som är beställare av arbetet och att det också är denne som reklamerar eventuella fel till entreprenören. Villkoren förtydligar emellertid inte detta förhållande varför det, även i detta avseende, kan konstateras att villkoren inte återspeglar den rådande branschpraxisen.

Vad gäller villkorets krav på ändamålsenlighet anser jag att även det kan föranleda osäkerhet, hos både försäkringsbolaget och försäkringstagaren. Emellertid har domstolen i BAB-målet uttalat att den nya byggnaden ska vara *väsentligt densamma* som den skadade byggnaden, vilket jag menar förtydligar hur detta krav ska tolkas.

Min åsikt är att ovan nämnda villkor öppnar upp för tolkningsmöjligheter, varför jag anser att villkoren bör formuleras på ett tydligare sätt för att undvika sådana osäkerheter i framtiden samt för att klargöra försäkringsbolagets och försäkringstagarens roll i skaderegleringsprocessen.

## 10.2 Hur villkoren borde formuleras

Vad gäller valet av ersättningsmetod föreslår jag att detta tillägg bör göras under “skadeersättningsregler i övrigt”:

- *Bolaget har rätt att, efter samråd med försäkringstagaren, välja genom vilket sätt försäkringsersättning bör utgå.*

Mitt förslag till att förtydliga hur ombesörjandet av återuppförandet ska ske lyder enligt följande:

- *Bolaget är ansvarigt för ombesörjandet av återställandet. Bolaget ansvarar även för att eventuella fel i entreprenaden åtgärdas så att återställandet blir fullbordat.*

För att förtydliga vad som avses med samma ändamål föreslår jag att detta tillägg görs:

- *Med samma eller liknande ändamål förstås att ändamålet med den återuppförda byggnaden ska vara väsentligt densamma som den skadade.*



## Källförteckning

### Offentligt tryck

Prop. 1975/76:81 s 165.

Prop. 2003/04:150.

### Litteraturförteckning

Bengtsson, Bertil, *Försäkringsrätt: några huvudlinjer*, Tionde upplagan, Norstedts juridik, Stockholm, 2019.

Bengtsson, Bertil, *Försäkringsavtalsrätt*, 3., [uppdaterade] uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2015.

Bernitz, Ulf, *Standardavtalsrätt*, Nionde upplagan, Norstedts Juridik, Stockholm, 2018.

Dalen, Monica, *Intervju som metod*, 2., utök. uppl., Gleerups Utbildning, Malmö, 2015.

David, Matthew & Sutton, Carole D., *Samhällsvetenskaplig metod*, 1. uppl., Studentlitteratur, Lund, 2016.

Hellner, Jan, *Försäkringsrätt*, 2., omarb. uppl., Kompass Advokat, Stockholm, 1965.

Lagerström, Peter, *Företagsförsäkring: juridisk handbok för försäkringsgivare och försäkringstagare*, 3., [uppdaterade] uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2007.

Lehrberg, Bert, *Praktisk juridisk metod*, Tionde upplagan, Iusté, Uppsala, 2018.

Peczenik, Aleksander, *Juridikens teori och metod: en introduktion till allmän rättslära*, 1. uppl., Fritze, Stockholm, 1995.

Radetzki, Marcus, *Skadeståndsberäkning vid sakskada*, 2., bearb. och utök. uppl., Svenska försäkringsföreningen, Stockholm, 2012.

Renmar, Sten, *Egendomsförsäkring för företag*, 3. uppl., Studentlitteratur, Lund, 2008.

Sandgren, Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare: ämne, material, metod och argumentation*, Fjärde upplagan, Norstedts juridik, Stockholm, 2018.

Svensson, Per-Gunnar & Starrin, Bengt (red.), *Kvalitativa studier i teori och praktik*, Studentlitteratur, Lund, 1996.

Tullberg, Mats, *Försäkringsersättning vid skada på egendom*, 1. uppl., Fritze i samarbete med IFU utbildnings AB, Stockholm, 1994.

Ullman, Harald, *Försäkring och ansvarsfördelning: om förhållandet mellan försäkring och kommersiella leverans- och entreprenadavtal : version II*, Iustus, Uppsala, 2006.

*Uppsatser om försäkringsrättsliga regler och principer*, Jure förlag, Stockholm, 2018.

Waldemar, Staffan, *Skadereglering: grunder, etik och praxis*, 1. uppl., IFU utbildnings AB, Stockholm, 1996.

## **Artiklar**

Munukka, Jori, “Försäkringsbolags krav på egendomens återställande oskäligt- trots att metoden är tillåten enligt FAL”, *Svensk Juristtidning (SvJT)* 2009, s. 960–970.

Sandgren, Claes, “Om empiri och rättsvetenskap del II”, *Juridisk Tidskrift (JT)* 1995, s. 1035 ff.

## **Elektroniska källor**

Persson, Ingmar, *Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område*, 3 kap. 36 §, Karnov, [https://pro-karnovgroup-se.e.bibl.liu.se/document/527211/1#SFS1915-0218\\_N52](https://pro-karnovgroup-se.e.bibl.liu.se/document/527211/1#SFS1915-0218_N52), hämtad: 2018-11-30.

Svensk försäkring, “*Marknadsandelar för liv- och skadeförsäkring*”, <http://www.svenskforsakring.se/statistik/branschstatistik/forsakringsforetag/marknadsandelar-for-liv--och-skadeforsakring/>, hämtad: 2018-11-21.

Svensk försäkring, “*Försäkringsbedrägerierna ökar*”, <http://www.svenskforsakring.se/aktuellt/nyheter/2018/forsakringsbedragerierna-okar/>, hämtad: 2019-01-30.

## **Skadeförsäkringens villkorsnämnd**

SkVN 47/1967.

SkVN 77/1987.

### **Övriga källor**

Intervju med skadereglerare Länsförsäkringar Östgöta, 2018-12-18.

Mailkonversation med skadeingenjör If, 2018-12-12.

Mailkonversation med Senior projektledare Trygg-Hansa, 2019-01-17.

Resningsansökan 129/12, bilaga 3.

# **Rättsfallsförteckning**

## **Högsta domstolen**

NJA 1984 s. 501 del I.

NJA 1988 s. 230.

NJA 1992 s. 113.

NJA 2009 s. 408.

NJA 2016 s. 945.

## **Hovrätterna**

Göta hovrätt mål nr. T 562-14.

Hovrätten för övre norrland mål nr. T 483-09.

Hovrätten över Skåne och Blekinge mål nr. T 1788-09.

## **Tingsrätterna**

Kristianstad Tingsrätt mål nr. T 902-08.

Luleå Tingsrätt mål nr. T 1245-02.

Luleå Tingsrätt mål nr. T 2715-04.

Solna Tingsrätt mål nr. T 4107-07.

# **Bilaga 1**

## **Utvalda försäkringsvillkor**

If fastighetsförsäkring som är gällande november år 2018.

Länsförsäkringar Fastighetsförsäkring villkorsnummer V066:16.

Trygg-Hansa Basvillkor- Fastighetsförsäkring. Version 13, beteckning B1, 2018-10-01.

## Bilaga 2

### Frågor till intervjustudie

1. Vad innebär din tjänst och hur länge har du arbetat i branschen?
2. Hur ser processen ut vid skadereglering av totalskadad byggnad? Från skadeanmälan till utbetalning av ersättning.
3. Försäkringsvillkoren föreskriver olika sätt som försäkringsersättning kan utgå, vilka är återställande av byggnad, anskaffande av annan byggnad eller att byggnaden inte återställs. Hur bedömer ni vilken ersättningsmetod som är lämplig att använda utifrån det enskilda fallet?
4. Försäkringsvillkoren ger ingen ledning i vilken ersättningsmetod som ska tillämpas. Leder detta ofta till osäkerhet och tvister?
5. Vid skada tar försäkringsbolaget kontakt med entreprenörer. Hur ser avtalsrelationen ut då och skickas avtalet till försäkringstagaren? Är det försäkringstagaren som är beställare av arbetet?
6. Vem är det som driver frågor om fel vid återuppförandet av en byggnad?
7. Anser du att försäkringsvillkoren bör bli tydligare vad gäller sättet för ersättning? I sådana fall, på vilket sätt?