

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-743

10.10.2019

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Hærverkskade – fritidsbolig – omsetningsverdi – utbedringskostnad – fradrag for åpenbar nødvendig oppussing og vedlikehold?

Sikrede oppdaget hærverkskader på sin fritidseiendom. Flere hytter i nærheten hadde fått samme type skader. Fritidsboligen sto på festet tomt, men festeavtalen var gått ut for mange år siden, og festeavgift var heller ikke betalt. Takstmann fra selskapet vurderte omsetningsverdien på hytta til kr 0. På grunn av omsetningsverdien og vedlikeholdsbehovet til fritidsboligen, fant selskapet at det ikke var grunnlag for utbetaling. Imidlertid ble det skjønnsmessig gitt et tilbud på kr 30 000.

Sikrede innhentet en egnen takstrapport som satte utbedringskostnaden til kr 140 350 eks. mva.

Selskapets takstmann satte utbedringskostnaden til kr 98 191 eks. mva. Likevel opprettholdt selskapet at det skulle gjøres fradrag for reparasjon av deler og komponenter som sto for åpenbar nødvendig utskiftning og oppussing, og at dette medførte at det ikke ville bli noen utbetaling.

Sikrede mente å ha krav på reparasjonskostnader i henhold til sin takstmanns kalkyle, med et tillegg av utgifter til takst og juridisk bistand. Nemnda kom til at sikrede hadde krav på få hytta tilbakeført til den stand den var i før skaden.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Reparasjonskostnad kr 140 350 eks. mva, utgifter til takst: kr 9 875 inkludert mva., utgifter til juridisk bistand kr 92 800 inkludert mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter dekningsmessig hærverksskade på fritidsbolig.

Sikredes forsikring har følgende vilkår:

A.5.2 Oppgjørsmåter

Erstatningsgrunnlaget fastsettes til hva det vil koste å

- reparere/utbedre skaden, eller
- gjenanskaffe tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting, eller
- gjenoppføre tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende bygning.

Selskapet har rett til å bestemme hvilket av disse alternativer og hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes, eller velge å betale kontant.

Sikrede kan uansett velge kontanterstatning.

Erstatningen kan ikke overstige det beløp Selskapet skulle ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse.

A.5.3. Erstatningsberegning

1 Bygning som blir reparert eller gjenoppført

1.1 Sikredes fast bebodde bolig ifølge Folkeregisteret.

(...)

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

Erstatningsgrunnlaget kan ikke settes høyere enn gjenoppføringsprisen før skaden, fratrasket verdien etter skaden, regnet etter samme regel, jf. punkt A.5.1.

For del/komponent som står foran planlagt eller åpenbart nødvendig utskifting, riving eller oppussing, gjøres fradrag for kostnader disse arbeidene ville medført.

(...)

1.2 Andre bygninger enn sikredes fast bebodde bolig og forøvrig iht. forutsetningene i punkt A.5.3.1.1.

Erstatningen beregnes etter samme regler som i punkt A.5.3.1.1, men med følgende tilleggsbestemmelser:

Dersom omsetningsverdien av den nye/reparerte bygningen blir større enn bygningens omsetningsverdi før skaden, gjøres det fradrag for den økning som overstiger 40 % av omsetningsverdien før skaden inntraff.

Ved fastsettelse av bygningens omsetningsverdi skal det tas hensyn til mulige endringer i avkastning, beliggenhet og andre forhold. Nødvendige beregninger baseres på en byggepris tilsvarende gjenoppføringsprisen, jf. punkt A.5.1.

...

2 Uten gjenoppføring eller reparasjon.

For bygning som ikke repareres eller gjenoppføres som angitt i punkt A.5.3.1, fastsettes erstatningsgrunnlaget etter punkt A.5.3.1, men ikke høyere enn til bygningens omsetningsverdi før skaden.

Dersom bygningen ikke kan omsettes separat, legges i stedet bygningens bruksverdi til grunn.

3 Bygning som står foran riving.

Midlertidig bygning som ikke repareres eller gjenoppføres.

Erstatningsgrunnlaget, jf. pkt. A.5.3.1, er begrenset til bygningens brukbare materialer, tatt ned og lagt ferdig for salg/transport.

Det gjøres fradrag for utgiftene ved riving.

...

Sikrede oppdaget hærverksskade på sin fritidsbolig i mars 2018. Ruter og dører var knust og innbo kastet utover.

Skaden ble meldt selskapet som sendte ut et skadesaneringsfirma for å vurdere skaden.

I skaderapporten heter det:

Hytta står på bygslet grunn/tomt.

Hytta har ikke innlagt vann og avløp, kun utedo.

Hytta har de 2 siste årene vært uten strøm, frakoblet/kuttet på fasade mot øst.

Kunde har ikke betalt noe til eier av tomt på flere år, samt at avtalen på 99 år er utgått for lenge siden.

Kunde har ikke snakket med eier av tomt på flere 10 år.

Opplysninger gitt av kunde.

Om skadeårsaken heter det videre:

Innbrudd/hærverk.

Hytta er lite brukt og ligger langt inne i skogen, ca. 5 min gange og har ingen innsyn.

I 4-5 hytter som ligger i samme område har det også vært innbrudd/hærverk.

Skade på innbo ble taksert til kr 15 000. Ut over dette heter det:

Kunde må vurdere hva de vil gjøre, riv hele hytta eller ta vare på den.

Selskapet sendte et brev til sikrede og opplyste om at de ikke hadde dekning for det tapte/skadde innboet. Selskapet vurderte videre omsetningsverdien av bygningen til kr 0, og at det dermed ikke

var grunnlag for utbetaling. Som et minnelig oppgjør ble sikrede likevel tilbudt kr 30 000. Det ble foreslått at pengene kunne benyttes til reparasjon av ruter.

Sikrede klaget saken inn til Finansklagenemnda for vurdering den 5.11.18.

Sikrede innhentet en ny fagkyndig vurdering av utbedringskostnaden. Befaring ble avholdt 18.1.19. Følgende hitsettes fra takstmann Es rapport:

Konklusjon skadeårsak: (side 72)

Skadeårsak er innbrudd/hærverk av pr. dato, ukjent skadevolder (e) og forholdet er politi anmeldt. Skadevolder har knust alle vindusglass i boligen, kuttet strøminntak, skadet ytterdører, innvendige dører, innvendige lysarmaturer og anlegg, samt kastet ut det meste av boligens inventar. Det er registrert tilsvarende skader på flere nabo eiendommer i området, hvor også strøm har blitt kuttet. Skaden er forholdsvis omfattende å utbedre, mye på grunn av tilkomst til eiendommen da det ikke er vei helt frem.

En har notert at bygningen står på festet tomt og hvor det er noe uklart vedrørende festeforhold.

Undertegnede kan ikke se hvilken betydning det har for denne saken, da fester av tomten etter så lang tid, vil antatt kunne ha rett til innløsning eller forlenge festeforholdet. Bygningen er fullforsikret som den står, og eier har betalt sin premie i perioden siden forsikringen ble tegnet. Vi kan ikke se at de påførte skader på bygningen har sammenheng med bygningens vedlikehold, da den er en direkte årsak av hærverk. Ytterdører har ikke FG godkjente låser etc. men heller ikke dette har vesentlig betydning for skadens omfang, når alt av vinduer og dører er knust og tilkomst også kan skje via andre åpninger, enn ytterdører. Det er også registrert skade på takteking på tilbygg mot nord, men dette er ikke medtatt da forholdet kan ha blitt påført av vær på ett tidspunkt. Det er lite logikk i at skadevolder har tatt seg opp på tak til tilbygg for så å rive pappteiking der.

Forsikringsklagenemnda har i sin begrunnelse av brev datert 03.01.2019 konkludert med at forsikrings selskapet ikke har gjennomført en tilstrekkelig takst på skaden og at det må påregnes ett større fradrag for slit og elde. Dette er etter vår vurdering ikke en helt riktig vurdering, da elde klart er en faktor men skadene har oppstått med årsak i hærverk hvor elde og slitasje har liten eller ingen påvirkning.

I mail datert 17.07.2018 fra IF skadeforsikring konkluderer de med at skadene har skjedd ved flere anledninger og over tid og at strømmen har vært fra koblet for flere år siden. Dette er fakta feil og viser til vedlagte media oppslag hvor flere andre eiendommer i området har fått skader på dette tidspunktet.

Strøm leverandør bruker sjelden å kutte strøm inntak (luftlinje) midt oppe på veggen, noe som også ha skjedd med nabo eiendommer. IF skadeforsikring konkluderer videre med at bygningen er i såpass dårlig forfatning at verdien av bygningen er veldig lav og legger dette som en begrensning på erstatningen. Det er ikke utført noen verdi vurdering av eiendommen, så en antar dette er saksbehandlers egen vurdering ut ifra bilder. Bygningen er fullforsikret og premie er betalt ut ifra dette.

En kan da ikke se at det er grunnlag for denne type begrensninger i skade oppgjør som her nevnes.

Vår vurdering er derfor at elde og slitasje, ikke en medvirkende årsak til skadens sak eller omfang, men at skade årsak er hærverk.

Under punktet "Bygning, generelt" sies det:

Fritidsboligen er oppført ca. 1925/1928 og består l. og 2. etasje som mulig er tilbygget på ett senere tidspunkt.

...

Bygningen bærer preg av noe manglende vedlikehold for utvendige overflater/ konstruksjon, og innvendige overflater fremstår som fra oppføringstidspunktet. Noe forvitring i malte overflater, eldre og slitasje er naturlig for en ikke oppvarmet bygning over tid som kun er sporadisk benyttet som fritidsbolig om sommeren. Men dette er lite relevant i skade saken.

Under punktet "Generelt om skadestedet" sies det:

Skadested er fritidsbolig på 2. plan som i hovedsak er benyttet på sommeren. Bygningsmassen har noe vedlikeholdsbehov utvendig og fremstår i hovedsak som det var oppført i ca. 1925/1928 med noe oppgradering/vedlikehold. Det er også foretatt noe vedlikehold på tak i 2016 ifølge eiers representant.

Bygningen har ikke innlagt vann og avløp, men er tilknyttet strømmnett. På skadetidspunktet forelå det ingen pålegg for det elektriske anlegget i bygget fra N. AS, som er nettleverandør av strøm i området.

...

Under punktet for "Reparasjon" angis blant annet:

...

Forbedringer skadeforebyggende tiltak:

Nei. En anser ikke utbedring av selve skaden til forbedringer da utbedring er til samme standard som før skadedato.

Utbedringskostnad ble satt til kr 140 350 eks mva.

Selskapet innhentet også en ny takst. Fra takstmann Ys rapport hitsette følgende:

Det vises til min skaderapport (...) av 21.3.2019.

Basert på besiktigelse, diverse egne fotos og innhentede opplysninger har jeg konkludert verdi av skade for å sette fritidsboligen tilbake i den stand den var på skadedagen, forut for hærverk.

Hytta er preget av langt forsømt vedlikehold og der har ikke vært bruk/overnatting på flere år. Sporadisk besøk har vært for å plukke bær på tomte.

Hytta fremstår med råte og malingsflass. Den er trolig uisolert. Der er ikke innlagt strøm og tidligere el-kraft er ikke lovlig ihht. forskrift. Der er ikke innlagt vann og der er ikke wc/do.

Hytta står på forpaktet grunn ihht. forpaktningsskontrakt for 25 år tinglyst 7.3.1949, Gnr 135 Bnr 5 festetomt nr 1 iflg. A. Eier av tomte er (...). Festeavtalen er iflg. grunneier ikke fornyet og der er ikke betalt festeavgift på 30 - 50 år, iflg. SS. Kontrakten vedlegges i kopi.

Området er nå regulert til boligbygging iflg. (eier)

(...)

VERDIVURDERING

Basert på foranstående ansettes skade og verdi som omspurt slik:

Skade:

Reparasjon av hytte til slik den var forut for hærverk, se regneark: kr 98.191,00 eks. mva.

Økonomisk verdi:

Hyttas økonomiske verdi før skade: kr 0,00

Hyttas økonomiske verdi etter skade: kr 0,00

(...)

Forutsetninger;

Det er ikke medtatt full utskiftning av karder med langvarig råteskader.

Ved brev av 12.4.19 oppretthold selskapet sitt tidligere standpunkt med tilbud om en kompensasjon på kr 30 000. Selskapet viste til at boligen bar preg av langt og forsømt vedlikehold, og den økonomiske verdien av boligen er satt til kr 0 både før og etter skade.

Sikrede klaget saken inn for Finansklagenemnda på nytt den 2.5.19.

Sikrede krever dekning for reparasjonsutgifter på kr 140 350 eks. mva. i henhold til rapporten fra takstmann E. Sikrede bestrider at den lavere taksten fra takstmann Ys kan legges til grunn. Denne bygger på gale premisser som reduserer reparasjonskostnadene. Dette gjelder blant annet at fritidsboligen hadde ulovlig tilknyttet strøm, en uriktig forståelse av tomtefesterett – herunder bortfesteres mulighet for å si opp en privat festeavtalen, samt takstmanns vurdering av manglende vedlikehold. Selskapet har dessuten forsikret fritidsboligen i mange år, uten å nevne for sikrede at

den var verdiløs. Det er derfor også rimelig at sikrede må få noe igjen for de kr 4 000 hun har betalt i premie pr. år. En hyttenabo hadde videre fått erstattet bygningsskaden med kr 80 000. Hyttenes standard var ikke så ulike.

Sikrede krever i tillegg dekning for utgifter til takst – kr 9 875 inkl. mva., og utgifter til juridisk bistand på kr 92 800. Egenandelen over rettshjelpsforsikringen må dekkes som et alminnelig erstatningskrav ovenfor selskapet.

Selskapet avviser ansvar utover tilbudet på kr 30 000 og anfører at bygget sto for åpenbart og nødvendig vedlikehold, og at omsetningsverdien før skaden var satt til kr 0 av takstmann. Etter vilkårenes pkt. A.5.3.1 vil ikke sikrede ha krav på noen utbetaling.

Dersom sikrede har krav på reparasjon av skaden anfører selskapet subsidiært at vurderingen fra takstmann Y må legges til grunn for selskapets utbetaling. Fra beløpet i denne taksten må det gjøres fradrag for kr 14 400 som er utgifter til rydding av innbo og ikke omfattet av forsikringen. Utbetaling utgjør da kr 83 701 eks. mva. Utbetaling vil skje ved fremleggelse av dokumentasjon for reparasjon.

Selskapet aksepterer uansett å betale kr 6 500 med fradrag av egenandelen på kr 4 000 for sikring av boligen – kr 6 500 iht. takstmann Es kalkyle. Selskapets egen takstmann hadde ikke tatt dette med i beregningen.

Selskapet aksepterer å dekke utgifter til advokat under sikredes rettshjelpdekning og bekrefter dekning inntil kr 100 000, inkludert dekning inntil kr 20 000 til sakkyndig bistand.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapets erstatningsoppgjør er korrekt.

Sikredes forsikring har følgende vilkår om erstatningsberegningen:

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

Erstatningsgrunnlaget kan ikke settes høyere enn gjenoppføringsprisen før skaden, fratrullet verdien etter skaden, regnet etter samme regel, jf. punkt A.5.1.

For del/komponent som står foran planlagt eller åpenbart nødvendig utskifting, riving eller oppussing, gjøres fradrag for kostnader disse arbeidene ville medført.

Selskapet avviser ansvar under henvisning til at bygget sto foran åpenbart og nødvendig vedlikehold, jf. tredje ledd. I taksten fra Y. heter det at "Hytta fremstår med råde". Nemnda er usikker på hva som nærmere ligger i dette. Vilkåret snakker om del/komponent, og det fremgår ikke av taksten hvilke del eller deler som er råteskadet. Basert på taksten er det videre uklart om råteskadene gjør at "utskifting" er åpenbart nødvendig. Nemnda oppfatter taksten slik at hytta til tross for råde kan settes tilbake til den (dårlige)stand den var før hæverket. I så fall er det ikke er tilstrekkelig dokumentert fra selskapets side at hytta som sådan sto foran "åpenbart nødvendig utskifting ... eller oppussing".

Erstatningen beregnes i så fall etter første ledd på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme – eller vesentlig samme – stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen. Selskapets takst sier at omsetningsverdien før skaden er 0 og at verdien etter reparasjon er 0. Hvis man ser kriteriet "vesentlig samme stand" i forhold til omsetningsverdien, er det klart at sikrede ikke har noe krav på erstatning siden omsetningsverdien før og etter skaden er satt til 0. Nemnda har imidlertid tolket denne standarden slik at den skadede gjenstand i reparert stand må ha tilnærmet samme funksjonsevne, kvalitet og egenskaper som umiddelbart forut for skaden, jf. bl.a. FinKN-2019-155 og FinKN-2018-

174. Spørsmålet om hva som utgjør "vesentlig samme stand" må derfor også sees i forhold til gjenstandens funksjon, her bruksverdien for sikrede. Etter det opplyste ble hytten benyttet, og da må vesentlig samme stand innebære at hytten settes tilbake i slik stand at den kan benyttes av sikrede på samme måte som før skaden.

Takstmennene har forskjellig vurdering av utbedringskostnadene. Nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til hvilket beløp som er korrekt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).