

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-336

12.4.2021

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør – takoppløft og solskjerming – vesentlig tilsvarende stand?

Sikredes bolig ble totalskadet i brann og måtte gjenoppføres. Den opprinnelige boligen hadde fire plan, med kjeller, næringslokale i første etasje, leilighet i andre etasje og en leilighet under oppføring i tredje etasje. Det var ikke mulig å føre opp ny bolig med kjeller, og sikrede godkjente arkitektens tegninger. Sikrede mente at et takløft ville bedre arealutnyttelsen og anførte at selskapet måtte dekke dette fordi den nyoppførte boligen var mindre enn den gamle. Sikrede anførte også at selskapet var ytterligere ansvarlig for solskjerming på det nye bygget. Selskapet avviste ansvar og anførte at sikrede hadde godkjent den boligen som ble oppført, og at det tidlig i prosessen var klart at takoppløft var noe sikrede måtte bekoste selv. Selskapet anførte at boligen var tilbakeført til vesentlig tilsvarende stand som før brannen. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 490 882 (hvorav kr 444 370 for takløft og kr 46 512 for solskjerming)

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjør for takoppløft og solskjerming etter brann.

Sikrede har forsikring med følgende vilkår om erstatningsberegning:

5.2 Erstatningsregler for bygning

5.2.1 Hvordan erstatningen blir beregnet

Hovedregelen er at bygningen skal tilbakeføres til samme, eller vesentlig samme, stand som umiddelbart før skaden. Det er reparasjons- og gjenoppføringskostnadene på skadedagen som legges til grunn.

Med gjenoppføring menes oppføring av tilsvarende bygning. Kjøp av annen bygning regnes ikke som gjenoppføring. Bygningen må repareres/gjenoppføres innen 5 år etter skadedagen.

Sikredes bolig ble totalskadet ved brann 18.7.16. Boligen var en bygning med fire plan bestående av kjeller, næringslokale i første etasje, leilighet i andre etasje og leilighet under oppføring i tredje etasje. Ifølge sikredes klage var loftsleiligheten tilnærmet klar for utleie, og det gjenstod søknad til kommunen. Kjelleren ble benyttet som lagerlokale for sikrede selv og leietakerne i bygget.

Det viste seg at boligen ikke kunne bygges opp med samme planløsning som tidligere. Det nye huset ville ikke ha kjeller, men støpt plate på mark.

I e-post fra arkitekten 23.2.17 mottok sikrede endelige søknadstegninger, og sikrede svarte samme dag "Hei det ser bra ut dette".

I referat fra byggemøte datert 8.1.18 fremkom følgende under pkt. 2 Gjennomgang BH og TBE:

2.01. Ønsker oppløft på begge sider av bygg iht. tilbud. TBE får dette tegnet.

I e-post fra arkitekt til inspektør M.O. datert 14.8.18 fremkom bl.a. følgende:

Viser til samtaler i forbindelse med takoverbygg over inngang til næringsdel.

Vi hadde en klar tanke fra dag én om at det ville være en arkitektonisk fordel om vi fikk ryddet opp i fasadene i forhold til slik det eksisterende huset så ut.

Et av disse grepene for å rydde opp var å la 2. etg krave ut over inngangene til næringsdelen slik at vi unngikk å bygge et tak over denne delen. Ut fra bilder og oppmåling kan de se ut til at eksisterende tak hadde en dybde på 70 cm. På dagens løsning krager 2.etg ca. 60 cm ut over inngangen til næringsdelen. Altså er det ingen stor forskjeller på det som var, og slik det er.

Vil også legge til at totalarealet ser ut til å være større i det nye bygget i forhold til det som stod der.

Jeg vil understreke at denne løsningen har vært tegnet fra vår side fra dag én. Vi har aldri fått en konkret tilbakemelding om at dette skulle vært annerledes. Jeg sendte en mail til deg og kunde den 23.2.17 hvor vi ba om en bekreftelse på at tegninger så ok ut før vi sendte søknaden. Du svarte meg, med kopi til kunde at dette var i henhold til det vi hadde blitt enige om.

Sikrede var i kontakt med byggherren og avtalte at det skulle utføres et takløft. Fakturaen for bl.a. dette ble sendt til sikrede 28.2.19.

Sikrede innhentet pristilbud på solskjerming av 25.2.19 hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Viser til hyggelig befarings og tilbyr med dette levering og montering av lamellgardiner til 10 stk vinduer pr. leilighet. Da vinduene er innadslående vil innvendige persienners skape problemer ved åpning. Vi tilbyr derfor lamellgardiner som prismessig ligger i samme området.

Pris pr. leilighet kr 25 956 eks. mva.

Selskapets erstatning omfattet ikke takløft og solskjerming. På forespørsel fra sikrede anførte selskapet at erstatningen omfattet tilbakeføring av bygningen til samme eller vesentlig samme stand som før skade. Selskapet mente sikrede hadde godkjent tegningene, at takløft var noe sikrede måtte bekoste selv, og at sikrede allerede hadde fått erstatning for solskjerming.

Sikrede krever ytterligere erstatning for takløft og solskjerming med totalt kr 490 882 samt dekning for sakens omkostninger, og anfører at boligen ikke er tilbakeført til samme eller vesentlig samme stand som før brannen.

Sikrede krever erstatning pålydende kr 444 370 for takløft. Sikrede fikk opplyst at det ikke var mulig å bygge opp et tilsvarende hus, og forslaget som ble fremmet av selskapet medførte dårlig utnyttelse av arealet i tillegg til at badene ble svært små. Da sikrede ba om takløft, fikk han beskjed fra selskapets arkitekter at dette ikke var mulig. Sikredes ønske om takløft fremgår av referat fra byggemøte av 8.1.18. Sikrede anfører at gjennomføring av takløft var nødvendig for å utnytte arealet på en bedre måte, og for at størrelsen på leilighetene skulle tilfredsstillende boareal for en leilighet, samt at det var nødvendig for å anse boligen gjenoppført til samme stand før brannen hva gjelder areal. Svaret fra sikrede om "Hei det ser bra ut" etter å ha mottatt tegningene fra arkitekt er tatt ut av sammenheng. Svaret ble gitt under forutsetning av den informasjonen sikrede hadde fått fra selskapet om at takløft ikke var mulig. Da sikrede senere var i kontakt med byggherre, viste det seg at takløft var helt uproblematisk å få til.

Det gamle bygget utgjorde 364 kvm uten loftsetasjen. Loftsetasjen var under oppussing med tanke på utleie da skaden skjedde. Dette var en full etasje med likt areal som boenheten i andre etasje. Det var kun ferdigattest som gjenstod. Dette innebærer at det må medregnes ytterligere et areal på 124 kvm i bygget som brant. Dette gir et totalt BRA på 488 kvm i gammelt bygg. Det vises til informasjon hentet fra matrikkelen vedrørende bygget som brant.

Sikrede anfører at han ikke har blitt stilt i vesentlig samme stilling som før brannen dersom selskapet ikke dekker kostnadene til takløft. Ut fra plantegningene fremgår det at nytt bygg utgjør totalt 321,5 kvm. Differansen mellom nytt og gammelt bygg utgjør 166,5 kvm. Sikrede mister ca.

én etasje dersom takløftet tenkes bort. Den fremlagte dokumentasjonen viser tydelig at arealutvidelsen takoverbygget utgjør på ingen måte kompenserer for det arealet sikrede totalt sett mister.

Sikrede krever erstatning pålydende kr 46 512 for solskjerming. Det kan ikke anvendes persienner fordi vinduene er innadslående slik at innvendige persienner vil skape problemer med åpning. Det vises til tilbud på lysskjerming på kr 25 956 eks. mva. per leilighet, for to leiligheter blir det kr 51 912 eks. mva., og sikrede har mottatt kr 5 400 i erstatning under innboforsikringen.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at det har utbetalt korrekt erstatning i tråd med gjeldende forsikringsvilkår.

Selskapet avviser at det er ansvarlig for kostnader til takløft. Det var ikke takoppløft på eksisterende bygning før brannen, sikrede kom med ønske om takoppløft sent i prosessen, og det ble gitt klar beskjed om at det var en kostnad som sikrede selv måtte dekke. Før søknadstegninger ble sendt til kommunen, ba arkitekten om en bekreftelse fra sikrede om at vedlagte tegninger var slik han ønsket, og sikrede svarte "Hei det ser bra ut dette". Når sikrede har møter med byggherren ser han at det hadde vært fint med takoppløft for bedre arealutnyttelse av loftsetasjen. Avtaler om dette ble inngått mellom sikrede og byggherre, og det har hele tiden vært klart at dette var kostnader sikrede selv måtte bekoste.

Selskapet avviser ytterligere utbetaling for solskjerming. Det er ikke tidligere opplyst noe om det, og det fremkommer heller ikke på bilder at det var noen form for utvendig solavskjerming før brannen. Innvendig solskjerming er erstattet med kr 5 400 i innbooppgjøret.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for utgifter til takløft og solskjerming.

Selskapet er etter vilkårene ansvarlig for å sette boligen tilbake i vesentlig samme stand som før skaden.

Ifølge takstmannen er det i denne saken inngått avtaler om endring i bygget i forbindelse med gjenoppføring slik at bygningen i utgangspunktet ikke vil bli gjenoppført til samme bygning som den var før skaden. Nemnda forstår dette slik at partene er blitt enige om et erstatningsoppgjør tilpasset sikredes ønske om endringer. I så fall foreligger det en endringsavtale, og når bygningen endres kan man ikke lenger ta utgangspunkt i at bygget skal tilbakeføres til vesentlig samme stand som før skaden fordi den nye og gamle bygningen ikke lenger er direkte sammenlignbare.

Nemnda forstår videre situasjonen slik at sikrede i e-post fra arkitekten 23.2.17 mottok endelige søknadstegninger, og at sikrede bekreftet bygging iht. disse tegningene. I så fall er det disse tegningene som utgjør partenes gjenoppbyggingsavtale og som derfor bestemmer selskapets forpliktelser. Disse tegningene har ikke takløft. Da sikrede fremmet ønske om takløft, fikk han beskjed om at dette var en kostnad han måtte dekke selv. Det er derfor klart at takløft ikke er inkludert i partenes avtale om selskapets ansvar for gjenoppføringskostnader. Sikrede anfører at han da han aksepterte tegningene ikke var klar over muligheten for takløft. Nemnda har imidlertid ikke grunnlag for å vurdere om avtalen må settes til side pga. bristende forutsetninger og må derfor vurdere selskapets ansvar ut fra avtalen slik den foreligger. I så fall foreligger det ikke noen avtale om dekning av takløft innenfor den endringsavtalen som er gjort mellom selskapet og sikrede om gjenoppføring i dette tilfellet.

Sikrede krever videre dekning for utgifter til solskjerming. Selskapet har etter det opplyste dekket kostnader til solavskjerming i leilighet i annen etasje. Ut fra bildene hadde han ikke ytre solskjerming på det huset som brant. Ytre solskjerming blir i så fall en tilleggs kostnad i forhold til

dette bygget som måtte vært avtalt mellom partene i forbindelse med at de ble enige om endringer i det nye bygget. Nemnda kan ikke se at det er inngått noen avtale om dekning av ytterligere solskjerming.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).