

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-163

15.2.2022

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør – brann – totalskadet bolig – vesentlig tilsvarende bygning?

Sikredes bolig ble totalskadet i en brann den 28.7.17. Selskapet erkjente dekning, og partene ble enige om valg av boligmodell for gjenoppføring. Etter ferdigstillelse avdekket sikrede flere avvik ved boligen og anførte at boligen ikke var tilbakeført til tilsvarende stand som før skaden.

Selskapet fremsatte et tilbud om ytterligere erstatning på kr 66 900, men har bestridt at sikrede har krav på erstatning utover dette. Sikrede aksepterte ikke selskapets tilbud. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: sikredes krav mot selskapet kr 774 095

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjørets størrelse etter en brannskade.

Fra forsikringsvilkår av 1.4.16 for standard bygningsforsikring fullverdi hitsettes:

4. Hvilke skader som erstattes

Tilfeldige og plutselige skader som framgår under, og utgifter som følge av slike skader.

- Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer erstattes ikke.

...

4.1 Brann

Dekkes

- Brann, det vil si ild som er ute av kontroll.

- Lynnedslag og annet elektrisk fenomen. Med elektrisk fenomen menes kortslutning, lysbue, overslag og overspenning, også som følge av lyn og tordenvær.

...

5. Erstatningsberegning

5.1 Oppgjørsmåter

Selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved

- kontantoppgjør

- reparasjon

- gjenoppføring

Erstatningen ved kontantoppgjør kan ikke overstige det beløp selskapet skulle ha betalt for reparasjon eller gjenoppføring/gjenanskaffelse. Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at arbeidspenger er betalt, erstattes arbeidspenger med inntil 75 prosent i forhold til normalpriser.

Felles oppgjørsrutiner:

- Selskapet har rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes.

...

5.2.2 Fullverdiforsikret bygning

Bygning er til enhver tid forsikret for hva det koster å bygge tilsvarende, eller vesentlig tilsvarende, bygning.

Sikredes bolig ble skadet i en brann den 28.7.17. Sikrede meldte skaden til selskapet, som innhentet en skaderapport fra skadefirma P. datert 31.7.17:

Bygningstype Enebolig

m2 Ca. 63 m2 grunnflate

Bygningsår 1955

...

Skadeomfang Bygningsskaden er svært omfattende.

Innboet må ansees som totalskadet.

Selskapets skadeinspektør vurderte bygningen som totalskadet og erkjente dekning for skaden. Det ble i den forbindelse fremlagt en avtale om gjenoppføring av bygningen datert 18.11.17.

Det ble videre fremlagt skisser med oppmåling av første etasje og kjeller fra skadefirma P., hvor det bl.a. fremgikk at kjelleren i all hovedsak ble benyttet til boder. Det ble også fremlagt bilder av kjelleren i den forbindelse.

Byggmester V. foretok deretter en verdivurdering av boligen med oppmåling. I rapport datert 27.11.17 ble boligens omsetningsverdi før brannen anslått til kr 2,25 mill., mens verdien etter brannen ble anslått til kr 500 000. Det ble angitt et totalt areal for boligen på 213 m2 BRA, herunder 58 m2 i kjeller, 73 m2 i første etg., 62 m2 i andre etg. og 20 m2 på loft. Selskapet har fremlagt en utskrift fra eiendomsregisteret, hvor det fremgikk at boligen hadde et areal i BRA på 168 m2. Videre fremgikk følgende:

Etasjeopplysninger:

K01: 50,0

H01: 63,0

H02: 55,0

Sikrede aksepterte et tilbud fra selskapet om dekning for tillegg i boligen i e-post datert 3.4.18, hvor selskapet oppga at tilbudet var å betrakte som endelig erstatning. Fra e-post fra selskapet datert 20.3.18 hitsettes:

Vi har internt i (selskapet) (undertegnede og saksbehandler) avklart at vi vil dekke følgende tilleggskostnader:

...

- Glassbaldakin inngang sokkel/ utleiedel kr 16 500,- inkl mva – ok

- Tillegg ytterdør til utleiedel kr 15 500,- inkl mva - ok

Det ble deretter akseptert utbedring i henhold til tilbud datert 6.4.18 fra husleverandør N. med entreprenør V. på totalleveranse av boligen "*Opal med utleie i sokkel*" til totalt kr 4 591 100. Det ble fremlagt tilbud, avtale og signert overtakelsesprotokoll datert 13.6.19, med avtale om noe utbedringsarbeid.

Selskapet, sikrede og representant fra entreprenør V. gjennomførte deretter et møte den 30.10.19, og fra møtereferatet hitsettes:

4. Trapp utv

Trapp fra terrasse 1. etasje er i utgangspunktet tillegg utover opprinnelig standard. Kostnad ca kr 10 000,-.

5. Solavskjerming

Opprinnelig var det en terrassemarkise, br. 4 m samt 2 vindusmarkiser br. 120 cm. Kostnader beregnes

...

7. Eget arbeid ifm tomt

Ryddekostnader, leie gravemaskin kr 4 100 + transport kr 1 800,-. Eget arbeid

4 timer med traktor. Eget arbeid 4 timer.

Leie graver ifm trapp til sokkel, kr 1 000 – 4 timer eget arbeid

Alle timesatser ifm eget arbeid er kr 275,-. Oppgjør kr 6 900 + 8 timer a kr 275

8. Avvik ift areal

Må avklares med takstkonsulent og saksbehandler ift godkjent BRA og takhøyder. Må evt avregnes mot div. tillegg påkostet av (selskapet).

Det ble videre omtalt krav tilknyttet øvrige avvik, som partene beskrev som reklamasjonssak mot håndverkerne.

Sikrede fremsatte videre krav om dekning av maling av balkongdekker og rekkverk. Disse skulle ifølge sikrede leveres ferdig malt, som tilsa grunning og minimum to strøk maling. Sikrede fremsatte følgende krav i klagen til Finansklagenemnda:

For lite areal gjenoppbygget: kr. 600 000,-
Manglende malearbeider: kr. 45 000,-
Manglende adkomst fra altan: kr. 40 000,-
Solskjerming/markiser: kr. 50 000,-
Egeninnsats: kr. 26 150,-
Rapport fra M. Takst AS: kr. 12 945,-

Sum: kr. 774 095,-

Sikrede innhentet i den forbindelse en rapport fra takstmann K. datert 10.3.21:

1. For lite areal gjenoppbygget. Uenighet om areal (antall kvm) og pris.

Det er fremlagt et oppsett på beregning av arealene fra forsikringsselskapet, som antas å være oppmålt på stedet før bygget ble revet. Jeg stiller meg noe undrende til selskapets arealberegning, der arealet oppgis for arealet av de enkelte rommene (netto areal), hvor også loftet er fratrasket med begrunnelse i "usikkerhet om godkjent BRA". Loftet var tross alt innredet og i bruk til beboelse, og utvilsomt et areal som skal hensyntas. Selskapet opplyser arealberegning som BRA, men har da faktisk målt som rommenes nettoareal og summert disse som BRA uten hensyn til arene som opptas av innvendige vegger.

For beregning av byggekostnader, så er det boligens BRA (bruksareal) som er retningsgivende med tillegg av ev. ekstra standard, balkonger/altaner, tak-utstikk/overbygde arealer, utvendige trapper o.l.

...

Ved å legge til grunn selskapets beregning, så hadde den opprinnelige boligen et nettoareal på 181 m2 eks. loft. Når loftet medberegnes blir det 213 m2. Erfaringsmessig, så utgjør arealet som opptas av innvendige vegger, ca. 7-10 %. Hvis vi tillegger 8%, beregnes BRA til 230 m2. Eier har også selv fremlagt en beregning som tilsier ca. 242 m2. Siden bygget er revet, og da ikke mulig å etterkontrollere arealene, har jeg har likevel lagt til grunn 130 m2 med fordelingen mellom P-rom på 175 m2 og S-rom 55 m2. Den nye boligen som er satt opp, måles til 188 m2 BRA, hvorav 180 m2 er P-rom.

Det er gjort en kostnadsberegning for nytt og gammelt hus i Byggekost.no. Grunnarbeider og utomhus er ikke medregnet. Det er da lagt til grunn boligens BRA, fordelt på P-rom og S-rom. Det er lagt til grunn normal standard og TEK 17. Ev. ekstra påkostninger som huseier selv har bestilt, så som, gulvvarme, downlights o.l. er ikke medregnet. Alle priser inkl. MVA.

Gammelt hus bygget iht. gjeldene TEK: 4 650 000,-

Nytt hus bygget iht. gjeldene TEK: 4 050 000,-

Differanse: 600 000,-

2. Manglende malerarbeider

I flg. eier skal balkongdekker og rekkverk være levert ferdig malt. Ferdig malt tilsier grunning og min. to strøk.

Maling - beregnet 45 timer (inkl. servicebil/transport): 40 000,00

Materialer - RS: 5 000,00

Sum: 45 000,00

3. Manglende adkomst fra altan i 1. et. og terrenget

I flg. eier hadde det opprinnelige huset direkte adkomst til terrenget fra altanen på sørsiden av huset. Siden det nye huset er "løftet" noe opp, så er det behov for trapp ned til terrenget (se foto).

Ny utvendig trapp med rekkverk (RS): 25 000,00

Omb. Rekk. altan + montering (overflatebeh ing i post 2): 15 000.00

SUM: 40 000,00

Sikrede fremla videre tilbud fra markisefirma K. for solskjerming til kr 50 226 inkl. mva.

Selskapet fremsatte deretter et tilbud på kr 58 100 som endelig oppgjør, for krav tilknyttet markiser, areal og eget arbeid på tomt.

Selskapet opplyste videre at følgende kostnader var dekket av selskapet:

- (Entreprenør V) (Utbygger): kr 4.755.644,-
- (Skadebegrensningsfirma P) (sanering): kr 52.392,-
- Husleietap til Klager kr 276.000,-
- (Firma A) (riving av hus) kr 285.000,-
- Egeninnsats til Klager kr 26.475,-
- (El-firma P) (bredbånd og TV installering) kr 11.632,-
- (Firma R) (oppkobling bredbånd fra grøft) kr 15.419,-

Sikrede klagde selskapets avgjørelse inn til Finansklagenemnda den 30.4.21. Selskapet foretok deretter en ny vurdering og justerte tilbudet til kr 66 900.

Sikrede anførte i hovedsak at sikrede hadde krav på ytterligere erstatning under forsikringen. Fra sikredes anførsler hitsettes:

(Sikrede) følte seg direkte presset til å velge hustype. Selskapet opplyste at dette måtte velges ut ifra pris.

I denne forbindelse var ikke størrelsen på huset noen tema. (Sikrede) forutsatte at det nye huset som ble bygget var tilsvarende i størrelse som det som brant ned.

...

Videre opplever klager at det fra selskapets side blir fremmet helt urimelige krav om fradrag for det de påstår er tillegg.

Den tredje anførselen fra klager er at arbeidet ikke fullføres slik at bygget blir ferdigstilt. Klager (sikrede) har krav på at manglende malearbeider dekkes. Balkongdekker og rekkverk skal leveres ferdig malt. Selskapet har bekreftet at malerarbeidene skulle utføres senest sist vår, men arbeidene er ikke blitt utført.

...

Det opprinnelige huset hadde direkte adkomst til terrenget fra altanen på sørsiden av huset. Det nye huset er løftet noe opp og det er behov for trapp ned til terrenget.

...

(Sikrede) hadde også tidligere solskjerming på sitt gamle hus og det er innhentet et tilbud fra (markisefirma K). Selskapet har tidligere tilbudt erstatning for dette, men dette synes nå å være avslått.

...

Vedr. (sikredes) egeninnsats er det tidligere godkjent av selskapet kr. 9 100,- for arbeid på egen tomt.

(Sikrede) har hatt nødvendige oppmøter og befaringer, anslagsvis 30 stk. a 2 timer inkl. kjøring. Dette er langt under de faktisk brukte timene.

(Sikrede) har også hatt utflytting av leid bolig og innflytting og vask av ny bolig. Totalt har han brukt minst 32 timer. Kostnaden for å leie inn tilsvarende hjelp av vaskebyrå og flyttebyrå ville vært vesentlig høyere enn (sikredes) krav på kr. 17 050,-. (Sikredes) samlede krav for egeninnsats blir da på kr. 26 150,-.

...

Det er tidligere nevnt at selskapet gjør urimelige fradrag. Det kan fra klager (sikredes) side ikke aksepteres trekk for inngangspartiet på kr. 60 000,- da dette var avklart og inntegnet før bygging. Dette var ingen tilleggsbestilling, eller endring bestilt av (sikrede) som kunde.

...

Det er ikke grunnlag for å gjøre fradrag for tillegg siden (sikrede) har betalt for det selv. Det vil si gulvvarme, downlights ol. Hvis dette mot formodning skulle bestrides av selskapet må begge parter søke å fremlegge dokumentasjon for det anførte faktum.

Sikrede fremsatte totalt utestående krav på kr 774 095. Sikrede aksepterte ikke selskapets tilbud.

Selskapet anførte i hovedsak at selskapet hadde tilbudt erstatning i henhold til vilkårene. Fra selskapets anførsler hitsettes:

Arealsvikt

I Klagers gamle hus hadde nesten halvparten av arealet lav takhøyde på loft og kjeller, se bilag 9, kun rett i overkant av to meter. Disse etasjene var i praksis lagerrom. Klagers nåværende hus er pålydende 191 kvadratmeter BRA der samtlige kan utnyttes på vanlig måte. Klager har også fått utleieenheter som han

ikke hadde tidligere. Nåværende bolig er større enn den eldre boligen i henhold til offentlige registre, jf utskriften fra Statens kartverk som viser BRA på 168 kvadratmeter, se bilag 4.

Selskapet er derfor av den oppfatning at Klager ikke bare har fått en bolig i vesentlig tilsvarende stand men en bolig i betydelige bedre stand hva gjelder arealutnyttelse. Selskapet anfører også at Klager har akseptert boligens størrelse ved å signere avtalen med utbygger. Det var avtalt i tilbudsrunder at husstørrelsen skulle være BRA 181 kvadratmeter. Den leverte boligen er på 191 kvadratmeter BRA.

Likevel har Selskapet tilbudt å gi tap av areal pålydende kr 80.000,-. Det er da fratrasket merkostnader pålydende kr 60.000,- for tilleggsarbeider, etter avtale med forsikringstaker, slik at utbetaling erstatning for arealtap er kr 20.000,-.

Manglende malerarbeid.

Selskapet anser dette som del av oppgjøret på kr 26.475,- som er utbetalt for Klagers egeninnsats og kravet avvises derfor.

Manglende adkomst fra altan.

Klager hadde ikke dette fra tidligere og har derfor heller ikke krav på det nå. Forbedringer og annet er ikke dekningsmessig etter avtalen. I alle tilfelle ville en slik trapp ikke koster mer enn kr 10.000,- å sette opp.

Solskjerming/markiser.

Disse dekkes med kr 29.000,- slik det allerede er gitt tilbud om, jf bilag 19. Klagers krav utover dette gjenspeiler ikke kostnaden ved gjenanskaffelse av den solskjerming/markise Klager hadde på skadetidspunktet og vil således innebære en ikke-dekningsmessig oppgradering/forbedring.

Egeninnstats.

Det kan ikke kreves egeninnstats i form av kostnader for å fremsette et krav. Som kravstiller har man en plikt til å oversende og å bistå Selskapet, jf forsikringsavtaleloven § 8-1 første ledd. Det vil nødvendigvis kunne innebære tidsbruk og enkelte omkostninger, uten at dette er dekket under Klagers forsikringsavtale med Selskapet.

Vask og flytteutgifter kan Selskapet erstatte med kr 8.800,-. Dette er allerede gitt tilbud om, se bilag 19.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning for gjenoppføring av boligen.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvorefter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom "saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet" og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål", jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Saken reiser flere faktiske problemer knyttet til erstatningsoppgjøret som bør belyses med muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kaja de Vibe Mallings (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).