

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-299

28.3.2022

Frende Skadeforsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør etter hærverk begått av håndverkere.

Sikrede krevde erstatning for skader påført av sine leietakere under bygningsforsikringen. Selskapet avsto kravet og viste til at forsikringen ikke dekker skader påført av leietakere. Sikrede engasjerte et håndverkerfirma for å utbedre skadene. Det oppsto en konflikt mellom håndverkerfirmaet og sikrede, og håndverkerne gjorde hærverk i utleieboligen. Sikrede rekvirerte en takstmann for å vurdere skadeomfanget. Ifølge takstmannen ble hans rapport "utarbeidet uten hensyn til årsak eller skyldspørsmål", og de registrerte skadene ble estimert til ca. kr 320 000. Sikrede meldte om skadene etter håndverkerne, og selskapet erkjente ansvar for disse skadene. Selskapets takstmann takserte merskadene som følge av håndverkernes hærverk til kr 72 000, og selskapet la taksten til grunn i erstatningsoppgjøret. Sikrede gjorde gjeldende at flere at skadene ikke var medtatt i kalkylen og at oppgjøret var for lavt. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjøret etter hærverk begått av håndverkere.

Sikrede har tegnet en bygningsforsikring som bl.a. dekker følgende:

4.1 SKADER OG TAP SOM OMFATTES

Skader og tap som omfattes:

4. Tyveri og hærverk fra bygning på forsikringsstedet.

(...)

4.2 SKADER OG TAP SOM IKKE OMFATTES

(...)

15. Skade ved hærverk påført utleide rom/bygning av beboer/bruker.

(...)

5.2 HVORDAN ERSTATNINGEN BLIR BEREGNET

Erstatningen tar utgangspunkt i hva det vil koste å:

- Reparere/utbedre skaden til tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende stand, som før skaden, eller

(...)

Frende avgjør hvilket av disse alternativene som skal benyttes og hvilken reparatør eller leverandør som velges.

Frende kan eventuelt bestemme at skaden i stedet for skal erstattes ved kontantoppgjør. Kontanterstatning skal settes til det beløp Frende måtte ha betalt for reparasjon/gjenanskaffelse.

(...)

5.3.1 EGENANDEL

Fra erstatningsoppgjøret trekkes den egenandel som er angitt i forsikringsbeviset, dersom ikke annet er nevnt i punkt 5.3.2 eller 6.4.

Sikrede leide ut en leilighet fra 26.8.19 til 23.9.20. Etter tvangsutkastelse av leietakerne ble det avdekket skader i leiligheten. Sikrede meldte om skadene til selskapet, og selskapet rekvirerte firma B. for å vurdere skadene:

Kunde opplyser at leietakere ble kastet ut av politiet (...) Leietakere har bodd her i ca et år. Da kunde kom inn i leiligheten noen dager tidligere oppdaget han en del skader. Skadene som har oppstått er påført av leietaker opplyser kunde. Leiligheten var pent pusset opp før leietakere flyttet inn i 2019. Leietakere har herpet store deler av leiligheten, se bilder i saken fra de ulike rommene.

Årsaken til skader er flere steder i leiligheten er at leietaker har brukt unormalt mye vann ved vasking, hele stuegulvet av parkett er malt, hard bruk av leilighet, sår i vegger og gulv også påført av leietaker. Skader på benkeplater. Det er registrert skade på skiferstein på vedovn. Varmepumpe virker ikke. Ventilasjonsanlegg har kollapset.

(...)

Skadeomfang

Det er skader i de fleste rommene, se bilder i saken. Den største skaden er gulv i stue/kjøkken/gang der gulvene er malt/beiset.

(...)

Årsaken til skader er flere steder i leiligheten er at leietaker har brukt unormalt mye vann ved vasking, hele stuegulvet av Merbau parkett er malt/beiset, hard bruk av leilighet, sår i vegger og gulv også påført av leietaker. Skader på benkeplater, sprukne fliser på bad. Sentralstøvsuger er ødelagt, varmegjenvinner virker ikke.

Oppsummert bærer leilighet preg av unormal og uforsiktig hard bruk av overflater i store deler av leiligheten.

Selskapet avslo kravet 20.10.20 og begrunnet dette bl.a. med at forsikringen ikke dekker skader påført av leietaker.

Sikrede engasjerte et håndverkerfirma for å utbedre skadene etter leietakerne. Etter at utbedringsarbeidet ble påbegynt, oppsto det en konflikt mellom håndverkerfirmaet og sikrede, og håndverkerne gjorde hærverk i leiligheten 4.12.20.

Sikrede rekvirerte takstmann F. for å vurdere skadene:

Undertegnede er hyret inn for å befare bolig etter endt oppussingsarbeid (utført av innleid firma). Det er tidligere utført rapport for skader etter endt utleieforhold (se vedlegg/ egen rapport). På grunnlag av skader i forrige rapport ble det hyret firma for å reparere disse forhold. Det har oppstått uenighet mellom huseier og innleid firma i ettertid av utførte repprasjonsarbeider/ oppussingsarbeider. Huseier har opplyst underskrevne at firma har påført boligen en rekke skader/ hærverk grunnet overnevnte uenighet i ettertid av utført arbeid. Rapport er videre utarbeidet uten hensyn til årsak eller skyldspørsmål.

Skader registrert:

Terasse er rasert.

Kjøkken er skadet og må skiftes.

Peisen er knust.

Skap med speil på soverom nede er knust.

Kjøleskap og komfyr (opplyst kjøpt for 2 uker siden) er knust.

Varme pumpen (opplyst reparert siden forrige befarings) er nå knust.

Parkett (opplyst helt nytt 46 m2) er ramponert/ kastet maling på og må skiftes.

Det er totalt 26 hull/ knuste vegger oppe og nede, i stuen og gangen.

Dusj kabinett i 2 etasjen knust og må skiftes.

Garasjen er ramponert.

Deler av gulv i 2 etasjen (laminatgulv) er også skadet og må skiftes ut.

I tillegg er det opplyst tyveri av materialer (dette er ikke vurdert av underskrevne).

(...)

Flere av beskrevne forhold er vanskelig å beregne eksakt utbedringkostnad for, slik at det i dette tilfelle er utført et faglig skjønn/ estimat. Det foreligger flere bilder/videoer av påførte skader.

Det må i tillegg påregnes rydd/vask av samtlige rom.

Vedlegg: Rapport fra 08.10.2020.

Utbedring kostnad alle beskrevne forhold:

Rund sum kr 320 000,- inkl mva

Den 16.12.20 oversendte sikrede rapporten av takstmann F. til selskapet og meldte om skadene påført av håndverkerfirmaet. Etter ytterligere korrespondanse mellom partene erkjente selskapet ansvar for skadene påført av håndverkerne.

Firma T. ble rekvirert av selskapet for å takser skadeomfanget. Fra rapporten av 10.6.21 hitsettes:

Det har fått opplyst, er at tidligere leieboere hadde ødelagt en del inne i leiligheten, og at forsikringstaker leide inn noen (...) handverkere (...) til å reparere skadene. På grunn av en konflikt mellom forsikringstaker og handverkerne, skal det ha blitt utført en del hærverk inne i leiligheten på det som ble reparert, samt en del i tillegg.

Vårt mandat er å kalkulere de merskadene som ble utført på leiligheten, av handverkerne, men utelate det som var skadet av tidligere leietaker.

(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Her er det utført omfattende skader på leilighet. Årsak er avklart før vi kom inn på saken. Det som er vår utfordring, er at vi må skille mellom det som handverkerne har utført og det som leietaker har forårsaket av skader.

(...)

Oppsummering

Hva som er årsak til denne skaden vites ikke med sikkerhet, men dette er avklart før vi kom inn i saken. Vårt mandat var å se over og kalkulere de skadene som ble påført leiligheten, etter at oppussing ble igangsatt etter tidligere leieboer. Varmepumpe er ikke medtatt da denne ble ødelagt av tidligere leietaker, og vi har ikke tilgang på dokumentasjon på at denne ble reparert.

Når det gjelder materialer som skal være tatt fra garasjen, må dette dokumenteres med kvitteringer på kjøp. Ovn som er stjålet fra kjeller så er dette en eldre peisovn, og verdi er satt ut fra gjenkjøp av tilsvarende vedovn, brukt.

Den 13.7.21 tilbød selskapet kr 62 002,02 i erstatning etter fradrag av egenandelen. Vedlagt selskapets brev var en kalkyle utarbeidet av firma T. hvor skadene var taksert til kr 72 002,02:

Kundens eget arbeid ekskl. mva. 41 469,82

Kundens materialer eksklusive mva. 30 532,20

Sikrede oversendte selskapets kalkyle til takstmann F. for en gjennomgang. Takstmann F. svarte følgende 26.10.21:

Nei, forstår ikke dette oppsettet, ser ut som bla komfyrovn, varmpumpe, ødlagte dører, ødlagt trapperekkverk, knuste speilgarderober, vedovner mm ikke er med, og de lave prisene for malingsarbeid ect ser ut som "tariffer" (dvs eks hva man tar pr m2 for maling i et nybygg, som ikke er sammenlignbart med

malingsarbeid i slike tilfeller som her, og tilsvarende for andre arbeider). Tenker bare materialkostnader er nærmest høyere enn totalsummen de har kommet frem til.

Sikrede oversendte en kontoutskrift som viser innkjøp av byggevarer til kr 29 615,82 i den perioden håndverkerfirmaet arbeidet i leiligheten.

Sikrede krever ytterligere erstatning basert på skadene dokumentert i rapporten fra takstmann F. Selskapets avgjørelse om kontanterstatning er mangelfull og vanskelig å forstå. Selskapet har eksempelvis ikke tatt med eller kommentert skadene på integrert komfyr, varmepumpe, ødelagte dører, ødelagt trapperekverk, knuste speilgarderober, vedovn m.m. Det er uklart hvordan selskapet har fastsatt prisene for malingsarbeid, tømrerarbeid m.m. Sikrede har forelagt erstatningsoppgjøret for takstmann F., som også mener at oppgjøret er mangelfullt og vanskelig å forstå.

Sikrede bestrider at det er overlappende skadeforhold mellom skader påført av håndverkerfirmaet og leietakerne. Sikredes krav etter hærverket påført av håndverkerne inneholder ikke skader forårsaket av leietakerne. Dette fremgår tydelig ved å sammenligne rapporten fra firma B. og takstmann F.s rapport. Noen forhold er beskrevet i begge rapporter, men det skyldes at håndverkerne gjorde ytterligere skader på samme gjenstand/bygningsdel. Dette gjelder gulv, vegger, varmepumpen og peisen. Det er ulike gulv på bildene i de to rapportene. Nytt gulv var blitt lagt av håndverkerne før de kastet maling på gulvet. Varmepumpen virket ikke etter at leietakerne flyttet ut. Håndverkerne påførte varmepumpen ytterligere skader ved å knuse den. Håndverkerne fjernet hele peisinsatsen og tok den med seg. Selskapet har ikke erstattet de stjålne materialene til ca. kr 30 000. Kontoutskrifter for innkjøp av materialene ble oversendt selskapet 15.6.21.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og viser til at firma T. ble rekvirert for å utarbeide rapport og kalkyle over skadene knyttet til håndverkernes hærverk. Skadene som følge av leietakerne, udokumenterte krav (bl.a. varmepumpe og diverse materiell fra garasje) og andre feil og mangler som ikke kan knyttes til hærverket er ikke tatt med. Selskapet mener at oppgjøret er riktig iht. de opplysninger og dokumentasjon som foreligger. Rapporten fra takstmann F. kan ikke legges til grunn da denne bl.a. ikke tar høyde for at noe kan repareres fremfor å byttes ut, eller at det som er anskaffet brukt også erstattes med brukt. Rapporten skiller heller ikke mellom skader knyttet til denne saken og den tidligere skadesaken. Derfor er oppgjøret basert på taksten fra firma T. Sikrede har i erstatningsoppgjøret fått utbetalt kr 30 532,50 eks. mva. for materialkostnader. Dette er mer enn summen han har dokumentert med kontoutskrift, og selskapet kan derfor ikke se at det er grunnlag for å utbetale ytterligere i materialkostnader.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for skadene utover erstatningstilbudet av 13.7.21.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Vilkårenes oppgjørsregler er bestemmende for hva selskapet plikter å erstatte.

Selskapet har i tråd med vilkårene besluttet å erstatte skaden ved kontantoppgjør, jf. vilkårenes pkt. 5.2. Erstatningen tar utgangspunkt i hva det vil koste å reparere/utbedre skaden til tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende stand, som før skaden, jf. pkt. 5.2.

Sekretariatet har ikke byggteknisk kompetanse og må derfor basere vår vurdering på det som fremgår av sakkyndige rapporter som er innhentet i saken. Det er sikrede som har bevisbyrden for at han har lidt et tap som er mer omfattende enn det selskapet har lagt til grunn i sin vurdering. Det er derfor sikrede som må bevise at selskapets vurdering er feil, jf. bl.a. avgjørelsen FinKN 2019-110 hvor nemnda uttalte at:

Sikrede har heller ikke framlagt noen takst som imøtegår selskapets vurdering av skadeomfanget. Nemnda kan derfor ikke se at det er dokumentert at selskapets oppgjør ikke er korrekt.

Se også avgjørelsen FinKN 2021-222 hvor nemnda uttalte følgende:

Nemnda kan ikke se at sikrede har fremlagt noen teknisk rapport som tilsier at takstrapporten er gal. At sikrede er uenig med rapporten er ikke tilstrekkelig til å bevise at innholdet er feil.

Slik saken er opplyst, kan leiligheten repareres til tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende stand som før skaden slik det fremgår av (firma T.s) rapport og kalkyle. Som det presiseres i rapporten fra (firma T.), var deres mandat å "kalkulere de merskadene som ble utført på leiligheten, av håndverkerne, men utelate det som var skadet av tidligere leietaker". Ifølge kalkylen kan skadene etter håndverkerne utbedres til kr 72 002,02 eks. mva.

Sikrede har fremlagt en rapport utarbeidet av (takstmann F.) hvor utbedring av skadene er estimert til en rund sum på kr 320 000 inkl. mva. Ifølge (takstmann F.) er rapporten "utarbeidet uten hensyn til årsak eller skyldspørsmål". Sekretariatet forstår det slik at rapporten ikke skiller mellom skader påført av leietakerne og skader påført av håndverkerne. Det vises eksempelvis til at (takstmann F.s) rapport opplyser om at varmpumpen er knust. Ifølge rapporten er varmpumpen "opplyst reparert siden forrige befarings". Det er sikrede som har bevisbyrden for sitt tap. Dersom varmpumpen ble reparert og deretter påført nye skader av håndverkerne er det sikrede som må dokumentere dette. Vi kan verken se at rapporten eller e-posten fra (takstmann F.) dokumenterer at (firma T.s) kalkyle for utbedring av de dekningsmessige skadene er feil.

Etter vilkårenes pkt. 5.2 skal kontanterstatningen settes til det beløp selskapet måtte ha betalt for reparasjon. Kalkylen fra (firma T.) viser det beløp selskapet hadde måttet betale for reparasjon av de dekningsmessige skadene. Kontanterstatningen kan følgelig ikke overstige dette beløpet.

Fra erstatningsoppgjøret trekkes den egenandel som er angitt i forsikringsbeviset, jf. vilkårenes pkt. 5.3.1. Ifølge forsikringsbeviset er egenandelen kr 10 000. Selskapets fradrag av kr 10 000 er følgelig korrekt.

Vi ser for øvrig at selskapet har informert om at utgifter til merverdiavgift kan refunderes dersom sikrede dokumenterer at det er betalt, ref. selskapets avgjørelse av 13.7.21. Dersom sikrede har slike utgifter kan han dermed kreve dette dekket av selskapet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).