

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-579

5.7.2022

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Krav mot selgers bygningsforsikring fra ny eier – forskjellen i eiendommens omsetningsverdi før og etter skaden?

Ved overtakelse av bolig oppdaget sikrede en vannskade som var dekket under selgers bygningsforsikring. I vilkårene fremgikk det at selskapets ansvar overfor nye eiere var begrenset til forskjellen i eiendommens omsetningsverdi før og etter skaden. Sikredes takstmann vurderte nedgangen i omsetningsverdien til det samme som reparasjonskostnadene på kr 306 834 eks. mva. Selskapet innhentet egen vurdering, som konkluderte med nedgang i omsetningsverdien på kr 150 000 og utbetalte erstatning i tråd med dette. Sikrede anførte at nedgangen var høyere enn det selskapet hadde lagt til grunn og viste bl.a. til økende prisnivå i området, og at naboeiendommer hadde blitt solgt til langt over prisantydning. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde dokumentert at nedgangen i omsetningsverdien var høyere enn det selskapets takstmann hadde lagt til grunn.

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjør etter skade på bolig.

Sikrede overtok boligen fra selger 2.5.21. Selger hadde bygningsforsikring i selskapet med bl.a. følgende vilkår:

5.6 Selskapets ansvar overfor panthavere, konkursbo, dødsbo og andre nye eiere

Selskapets ansvar er begrenset til det laveste av følgende beløp:

Forskjellen i eiendommens omsetningsverdi før og etter skaden, eller vedkommendes økonomiske interesse i eiendommen på skadetidspunktet.

(...)

Forsikringen dekker ikke krav i forbindelse med at en ny eier av boligen gjør gjeldende mangelskrav mot sikrede.

Under overtakelsen oppdaget sikrede store fuktutredelser, dråper og damp i krypkjelleren med følgeskader. Takstmann L. konkluderte i skadetakst datert 18.6.21 med følgende skadeårsak:

Rørbrudd i varm trykkvannsledning mellom forgrening til badetrom og kjøkken. Rørbruddet vurderes til å være en tæringsskade, jf. vedlagte rapport. (...)

Denne type skader oppstår med en det først blir et lite hull i kobberøret. Den første tiden vil dette ikke merkes/oppdages. Dette gjelder spesielt for boliger med krypkjeller. Her vil lekkasjevannet først gå ned i isolasjonen og videre trenge ut gjennom skjøter/utettheter i stubbloftsplatene. I dette tilfellet var det også lagt papp med klemler, som ekstra vindetting over stubbloftsplatene. Dette har medført at lekkasjevannet har blitt stående inne i bjelkelagsrommet og den første tiden, men små vannmengder, fordampet ut via utettheter i beskrevne konstruksjon.

(...)

En slik skade er meget vanskelig å oppdage på et tidlig tidspunkt. Det vurderes som sannsynlig at lekkasjen har startet flere uker før overtakelsen.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 372 634,20 eks. mva.

Saken ble meldt til selgers boligselgerforsikring, som avsto mangelsansvar.

Saken ble også meldt til selskapet under tidligere eiers forsikringsavtale. Selskapet aksepterte ansvar og innhentet 17.12.21 en verdivurdering med følgende konklusjon:

Øvrig informasjon om objektet

Boligen er vurdert ut fra bilder i salgsoppgave samt tilstandsgrader og beskrivelser i boligsalgsrapport utarbeidet av De fleste overflater og innredninger er fra byggeår 1986.

Skjønnsmessig vurdering er gjort ut fra følgende opplysninger, samt beliggenhet.

Prospekt utarbeidet av eiendomsmegler X.

Boligsalgsrapport av takstmann X

Skaderapport utarbeidet av takstmann S

Takstrapport bygningsskade takstmann L

Ut fra tilstand og prospekt og de andre opplysninger fremstår boligen med få oppgraderinger siden byggeår. Min skjønnsmessige vurdert isolert på nedgang i omsetningsverdi med og uten opplysninger om skade.

Opplysninger med skade vil nedgang i omsetningsverdi skjønnsmessig være kr 150 000

Takstrapport utarbeidet takstmann L. med tatt vesentlige oppgraderinger, nytt kjøkken, oppgradering forskriftskrav vvs og el. Dvs. reparasjon tilbake i samme tilstand som før skaden inntraff vil være vesentlig lavere enn kalkulasjon.

Selskapet tilbød erstatning pålydende kr 145 000 (nedgang i omsetningsverdi minus egenandel på kr 5 000) den 5.1.22.

Sikrede var ikke enig i erstatningsberegningen og innhentet ny skadetakst fra takstmann L. hvor det ble konkludert med følgende:

Med grunnlag i tidligere utarbeidet takst, datert 18. juni 2021, med revisjon 28.10.2021, har undertegnede vurdert standardhevingen av disse utførte arbeidene til totalt kr 65 800.

Med utgangspunkt i overstående sammenstilling for hver rom, vil den totale nedgangen i omsetningsverdien være utbedringskostnadene (takst datert 28.10.2021, kr 372 634) med korreksjon/fradrag for overstående vurdert standardheving. I tallverdier vil dette da bli kr 372 634 minus standardhevin på kr 65 800, som gir reduksjon i omsetningsverdien på kr 306 834.

I takstrapportens kalkyle er utbedringskostnadene oppgitt som ekskl mva. dette medfører derfor at den reduserte omsetningsverdien på kr 306 834 vil være ekskl mva, og inkl mva kr 383 542 som vil være den totale nedgangen i omsetningsverdien.

Sikrede oversendte den nye rapporten til selskapet og anførte at vurderingen til selskapets takstmann om nedgang i omsetningsverdi var feil.

Selskapet oversendte rapporten til sin takstmann som opprettholdt sin vurdering og begrunnet det med følgende:

Holder fast ved min vurdering.

Kan ikke legge faktiske kostnader til grunn i dette tilfelle.

Den tekniske verdien på boligen vil overgå markedsprisen.

Det har med beliggenhet og etterspørsel i markedet.

Det jeg har vurdert mer med og uten opplysninger av skaden ved salgstidspunktet, hvorvidt det skjønnsmessig har innvirket på markedsverdien.

Selskapet avviste ytterligere ansvar og anførte at det hadde utbetalt korrekt erstatning.

Sikrede klaget samme dag og la ved diverse dokumentasjon på prisnivå i området. Blant annet at nabohus ble solgt etter første visning for kr 700 000 over takst og flere klipp fra lokalavisen om økende boligpriser. I artikkel fra 9.2.21 i lokalavisen viste sikrede særlig til følgende avsnitt:

Med en økning på knapt seks prosent på landsbasis, så viser den ferske statistikken at H har hatt en enda bedre utvikling på enebolig-markedet. Snittprisen per m2 har nemlig steget med pene 9,2 prosent i H det siste året. Det vil si at en kvadratmeter med enebolig kostet 18 269 kroner i H i koronaåret, 1 538 kroner mer enn året før. Kommunens utvidelse av grensene er medregnet her, men trolig har det liten innvirkning.

Sikrede informerte også om at en eiendomsmegler solgte hus i samme boligfelt i august 2021 som var annonsert for kr 3 490 000, men ble solgt for kr 3 850 000 etter første visning.

Selskapet opprettholdt sin vurdering.

Sikrede krever ytterligere erstatning og anfører at nedgangen i omsetningsverdi er høyere enn det selskapet har lagt til grunn i oppgjøret.

I selskapets rapport fremgår det at takstmannen var på befaring, men det er feil. Sikrede snakket med ham på telefonen og konkluderte med at befaring var nytteløst all den tid huset var ferdig reparert. Selskapets takstmann skriver også at det ikke hadde vært noen oppgraderinger av vesentlig betydning siden byggeår, dette er også feil. Det vises til rapporten fra takstmann L. Selskapets takstmann tar feil av markedet i denne regionen. Markedet for eiendommer er hett pga. enorm vekst i havbruket og økning i folketallet. Nabohuset ble annonsert i uke 7 for kr 3,590 mill. og solgt etter første visning med tre budgivere for kr 4,2 mill.

Takstmannens skjønnsmessige vurdering er feil og dårlig faglig håndverk. I perioden da rapporten ble laget var det kaotiske tilstander for forsikringsselskapet med ekstremvær, storm og flo i Trøndelag, men det skal likevel ikke være grunnlag for dårlig håndverk.

Sikrede forstår at nedgang i omsetningsverdi ikke automatisk er ekvivalent med utbedringskostnader, men ut fra innhentet dokumentasjon anfører sikrede at avstanden mellom vurderingen til selskapets takstmann og utbedringskostnadene er for stor.

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

Som det fremgår av konklusjonen til sikredes takstmann, er hans beregninger tatt med utgangspunkt i utbedringskostnadene. Hva det koster å utbedre skaden er imidlertid ikke relevant etter pkt. 5.6 i forsikringsavtalen, da det er forskjellen i eiendommens omsetningsverdi før og etter skaden som er det relevante. Ifølge selskapets takstmann vil takstmann L.s beregning føre til at den tekniske verdien på boligen vil overgå markedsprisen. Takstmann L.s rapport kan ikke tillegges avgjørende vekt fordi takstmannen ikke vurderer det som er relevant etter vilkårene i forsikringsavtalen.

Takstrapporten selskapet har innhentet må derfor legges til grunn. Selskapet har gjort opp saken i tråd med rapporten, og har således utbetalt korrekt erstatning i tråd med gjeldende forsikringsavtale.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapets erstatningsoppgjør er korrekt.

Partene er enige om at skaden er dekket under tidligere eiers bygningsforsikring i selskapet, men uenige i størrelsen på oppgjøret. Selgerens bygningsforsikring pkt. 5.3 sier at selskapets ansvar overfor "andre nye eiere" er "forskjellen i eiendommens omsetningsverdi før og etter skaden".

Avgjørende for selskapets ansvar blir derfor nedgangen i omsetningsverdien som følge av skaden. Det er fremlagt to vurderinger av nedgangen i omsetningsverdi. Selskapets takstrapport sier at nedgangen utgjør kr 150 000. Denne verdivurderingen tar utgangspunkt i følgende opplysninger:

Prospekt utarbeidet av eiendomsmegler X.
Boligsalgsrapport av takstmann X
Skaderapport utarbeidet av takstmann S
Takstrapport bygningsskade takstmann L

Taksten sier videre at man ikke kan ta utgangspunkt i reparasjonskostnadene pga. "beliggenhet og etterspørsel i markedet".

Sikrede har fremlagt rapport fra ingeniør L., som sier at nedgangen utgjør kr 306 834 med følgende utgangspunkt:

Med utgangspunkt i overstående sammenstilling for hver rom, vil den totale nedgangen i omsetningsverdien være utbedringskostnadene (takst datert 28.10.2021, kr 372 634) med korreksjon/fradrag for overstående vurdert standardheving. I tallverdier vil dette da bli kr 372 634 minus standardhevin på kr 65 800, som gir reduksjon i omsetningsverdien på kr 306 834.

Denne taksten tar utgangspunkt i utbedringskostnadene med fradrag for standardheving og foretar ingen markedsvurdering. Nemnda kan derfor ikke se at den gir tilstrekkelig bevis for nedgangen i omsetningsverdien som følge av skaden.

Sikrede har påpekt flere feil ved selskapets takst; at takstmannen ikke befarte eiendommen, feilvurderinger vedrørende boligens standard og oppgraderinger, og at rapporten bærer preg av hastverk. Nemnda er enig i at manglende befaring kan ha betydning for vurderingen av bevisets vekt. På den annen side tar ingeniør L. utgangspunkt i reparasjonskostnadene og ikke prisvekst eller annen undersøkelse av markedet på skadetidspunktet. Reparasjonskostnadene er ikke avgjørende for erstatningsoppgjøret etter disse vilkårene.

Sikrede har oversendt diverse avisartikler for å dokumentere at boligmarkedet i område har økt de siste årene. Nemnda kan ikke se at dette er tilstrekkelig til å bevise at selskapets vurdering av omsetningsverdien er feil. Uten en alternativ vurdering av nedgangen i omsetningsverdi må nemnda legge selskapets takst til grunn. Selskapets oppgjør er i så fall korrekt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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