

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-773

9.9.2022

Storebrand Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør etter totalskadet fritidsbolig – skjønn – beregning av prisstigning.

Sikredes fritidsbolig brant ned i mars 2020, og selskapet besluttet skjønn som oppgjørsform. Skjønnen estimerte normal reparasjonstid på 18 måneder fra skadedato. Etter vilkårene hadde sikrede krav på erstatning for prisstigning, beregnet fra skadedagen til gjenoppføring "har skjedd eller normalt kunne ha skjedd". Selskapet utbetalte beregnet prisstigningen fra mars 2020 til september 2021 med full prisstigning de første ti månedene og gjennomsnittlig prisstigning fra byggestart og de neste åtte månedene. Sikrede la frem avtale med byggentreprenør, betalingsplan og fakturaer og anførte at det var dokumentert en større merutgift for prisstigning enn det selskapet hadde lagt til grunn. Nemnda kom til at sikrede etter vilkårene hadde krav på full prisstigning for den reparasjonsperioden som var angitt i skjønnet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: differansen mellom sikredes krav på kr 417 544,47 og kr 155 568 som selskapet har utbetalt

Saksfremstilling

Sikredes bygningsforsikring har følgende regler om erstatning for prisstigning:

B.3 Hva forsikringen omfatter

- Prisstigning

Påløpte merutgifter på grunn av prisstigning etter skadedag i den tid det normalt tar å reparere eller gjenoppføre bygningen beregnes etter pkt. B.5.4.1.

(...)

B.5.4 Beregning av prisstigning, (...)

1 Prisstigning

Prisstigning regnes fra skadedagen til reparasjon, gjenanskaffelse eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Prisstigning beregnes i henhold til Statistisk Sentralbyrås prisindekser. Erstatningen fastsettes og forfaller til betaling når skaden er utbedret.

Den aktuelle fritidsboligen brant 26.3.20, og selskapet besluttet i mai at det ønsket skjønn som oppgjørsform. I skjønnsdokumentet av 13.8.20 ble det estimert normal reparasjonstid på 18 måneder. Totalt gjenoppføringsbeløp ble satt til kr 2 460 000.

I kontrakten mellom sikrede og entreprenør datert 23.12.20 var avtalt vederlag kr 2 575 000 inkl. mva., og det fremkom følgende under pkt. 6 "Vederlag. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering.":

6.2 Betaling

6.2.1 Fakturering

Entreprenøren utarbeider faktureringsplan, jf. vedlegg D, og fakturerer i henhold til denne.

Faktureringsplanen skal vise sammenheng mellom fremdriften og faktureringen. Det kan bare faktureres for verdien av det arbeidet som er utført på tomten, og verdien av de materialene som er tilført tomten for å innbygges.

Det skal fremgå av faktureringsplanen at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. buofl. § 47 første ledd bokstav c.

6.3 Indeksregulering

Vederlaget skal indeksreguleres ved bruk av:

- Statistisk sentralbyrås indeks for "Enebolig i tre, i alt".

Indeksreguleringen skjer frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte betongarbeidene, jf. 9.1, herunder arbeidene med permanent isolasjon av grunnen.

Endringer i lønninger, priser, eller sosiale utgifter etter dette tidspunktet gir ikke rett til endring av kontraktens priser.

Indeksreguleringen skjer ved bruk av følgende formel:

$$e = A \times (t - t_0 / t_0)$$

Der **e** er indekstillegget, **A** er vederlaget, **t** er indekstallet i den måneden entreprenøren kan start sine arbeider på tomten, eventuelt justert med tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11 og **t₀** er indekstallet som kontraktens priser er basert på.

Dette indekstallet er 115,2
og gjelder oktober 2020 (måneder og år)

Dette indekstallet skal ikke være eldre enn tre måneder regnet fra entreprenørens underskrift av dette kontraktsdokumentet. Dersom det oppgitte indekstallet er eldre enn tre måneder, skal indekstallet korrigeres tilsvarende uten regulering av vederlaget.

Krav på betaling for lønns- og prisendringer faktureres særskilt.

Vedlagt kontrakten var betalingsplan hvor betalingen var delt opp i syv delbetalinger med beskrivelse av hvilke milepæler som skulle være nådd før utstedelse av de ulike fakturaene.

Sikredes faktura nr. 5 fra entreprenøren datert 7.3.22 var på kr 879 117 inkl. mva. og faktura nr. 7 datert 18.5.22 pålydende kr 369 874 inkl. mva.

Sikrede viste til fremlagt e-post fra byggentreprenør som ga følgende forklaring rundt byggekostnadsindeksen:

(...)

Når det gjelder endringer i byggekostnadsindeksen så beregnes denne greit på SSB sine nettsider. Som dere er kjent med har det vært en del endringer i materialpriser som har resultert i byggekostnadsindeksen enn det som har vært normalt tidligere. Her er link dersom dere selv vil inn å sjekke: (...)

Kontraktssummen endres etter endringer i byggekostnadsindeksen frem til den måneden man starter opp betongarbeidene jfr. kontraktens pkt 6.3, som her var september 2021. Jeg har lagt ved utklipp av beregning fra SSB sin kalkulator, som viser en korrigert kontraktssum som da blir 3 005 281. Endringer i kontraktssummen på indeks blir fakturert på neste faktura og på siste faktura (nr. 5 og 7 ihht betalingsplanen). På faktura 5 legges 74 % av indeksjusteringen til, og tilsvarende legges 26 % til på slutfakturaen, slik at det er fordelt slik øvrige poster i betalingsplanen er fordelt. På faktura 5 vil også endringsmelding 1 og 2 bli lagt til grunn. (...)

Selskapet erstattet kr 155 568 i prisstigning med utgangspunkt i gjenoppføringstid på 18 måneder fra og med april 2020 til og med september 2021. Av dette beløpet erstattet selskapet full prisstigning i de ti første månedene frem til byggestart og gjennomsnittlig prisstigning de siste åtte månedene.

Sikrede krever ytterligere erstatning for prisstigning og anfører at byggekontrakten og e-post fra entreprenøren dokumenterer merkostnader pålydende kr 417 544,47 for prisstigning. Dette beløpet fremkommer av faktura nr. 5 og faktura nr. 7.

Det ble inngått en byggekontrakt der det medfølger et punkt om indeksregulering. Sluttdato for denne indeksreguleringen var satt til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte betongarbeidene. Dette falt på 15.9.21 og dokumenterer at grunnlaget for merutgifter i form av indeksregulering i henhold til byggekontrakt sammenfaller med sluttunkt for byggetiden spesifisert i skjønnet.

Total reparasjonstid i skjønnsdokumentene er 18 måneder fra skadedato, det vil si fra mars 2020 til september 2021. Perioden for indeksregulering i byggekontrakten faller dermed innenfor byggetiden spesifisert i Skjønnsdokumentet. Det kreves med det erstatning for prisstigning innenfor total gjenoppføringstid som spesifisert i Skjønnsdokumentet, og ikke for forlenget byggetid.

Gjenoppføringen skjer gjennom entreprisekontrakt, og materialene kjøpes ikke direkte av sikrede, men leveres gjennom en kontrakt med byggentreprenør. Kontrakten er en fastpriskontrakt, som kun reguleres av en indeksregulering. Tidspunkt for materialkjøp har ikke innvirkning på kontraktsprisen. Merutgiftene sikrede har hatt som resultat av prisjustering er ikke knyttet til tidspunkt for materialkjøp.

Pkt. B.5.4.1 i vilkårene gir ikke grunnlag for den differensierte prisstigningsberegningen som selskapet har foreslått. Vilårene spesifiserer heller ikke hvilken byggemetode eller type byggekontrakt som skal benyttes, og en differensiert beregning på når materialer *kunne* vært kjøpt inn eller tidspunkt for fakturering er ikke relevant. Hverken vilårene eller skjønnsdokumentet informerer om den differensierte beregningen som selskapet foreslår, og sikrede hadde ingen annen forutsetning til å kjenne til denne beregningsmetoden.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at det har utbetalt korrekt erstatning for prisstigning.

Forsikringen dekker merutgifter på grunn av prisstigning etter skadedag i den tid det normalt tar å gjenoppføre bygningen. Skjønnsmennene uttaler seg om reparasjonstiden for at man skal kunne beregne prisstigningen basert på den bygningen som ble skadet. Reparasjonstiden er satt til tidspunktet gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Økning av tapet ved forlenget byggetid som følge av forbedring, utvidelse eller annen endring tas ikke med.

Selskapet har beregnet full prisstigning i perioden fra skjønnet ble avlevert og for byggesaksperioden. I denne perioden har normalt ikke sikrede tilstrekkelig forutsetninger for å gå til innkjøp av tjenester eller materiell.

Når produksjonstiden er i gang avtales det vanligvis en pris i første fase, og kostnadene løper gjennom hele produksjonstiden. Det er derfor naturlig og vanlig praksis at en beregner gjennomsnittet av produksjonstiden. Det er ikke normalt at alle fakturaer forfaller på siste dag av reparasjonstiden, dersom det hadde vært tilfelle ville sikredes beregning vært mer reell.

Bakgrunnen for at sikrede har en høyere prisstigning enn selskapet har beregnet, er at arbeidene har startet senere eller tatt lenger tid enn det skjønsmennene har hatt høyde for i skjønnet.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapets erstatning for prisstigning er korrekt.

Nemnda forstår det slik at partene er enige om at perioden det skal beregnes prisstigning for er fra april 2020 til og med september 2021. Ut fra de fremlagte opplysningene har arbeidet ikke tatt lenger tid enn det som er angitt i skjønnet. Partene er derimot ikke enig i hvordan prisstigningen skal beregnes i denne perioden.

Selskapet har lagt til grunn full prisstigning de første ti månedene frem til byggestart og gjennomsnittlig prisstigning i de resterende åtte månedene, samlet 6,32 %. Sikrede krever full prisstigning for alle månedene, som er ca. 18,3 % økning av skjønnsbeløpet på kr 2 460 000.

Forskjellen mellom sikredes og selskapets beregning utgjør 11,98 %. Det er uklart for nemnda om hele denne forskjellen må tilskrives at selskapet beregner gjennomsnittlig prisstigning for de siste åtte månedene mens sikrede beregner full prisstigning, eller om det er flere forskjeller i beregningsgrunnlaget.

Forsikringen omfatter påløpte merutgifter på grunn av prisstigning etter skadedag i den tid det normalt tar å reparere eller gjenoppføre bygningen beregnet etter pkt. B.5.4.1, som sier at:

Prisstigning regnes fra skadedagen til reparasjon, gjenanskaffelse eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Prisstigning beregnes i henhold til Statistisk Sentralbyrås prisindekser. Erstatningen fastsettes og forfaller til betaling når skaden er utbedret.

Nemnda kan ikke se at disse bestemmelsene gir hjemmel for å beregne gjennomsnittlig prisstigning de siste åtte månedene. Etter vilkårene skal det beregnes full prisstigning for den reparasjonsperioden som er angitt i skjønnet.

På den annen side må merutgiftene være påløpt – dvs. at sikrede faktisk har betalt det beløpet han krever dekning for. Sikrede har fremlagt dokumentasjon på påførte merutgifter på kr 417 544,47. Disse merutgiftene gjelder imidlertid en kontraktspris på kr 2 575 000 mens skjønnet utgjør kr 2 460 000. Det må derfor foretas en forholdsmessig reduksjon av beløpet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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