

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-858

20.10.2022

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør vannskade – vesentlig tilsvarende stand?

Sikrede avdekket dekningsmessig vannskade på kjøkkenskap og gulv i forbindelse med klargjøring av leilighet for utleie. Selskapet utbetalte et kontantoppgjør basert på kalkyle fra takstmann. Sikrede fremla dokumentasjon på utført arbeid og anførte at det ikke var mulig å utføre reparasjon til det beløpet selskapet hadde lagt til grunn i kalkylen. Selskapet avviste ytterligere ansvar og anførte at sikrede ikke hadde fremlagt beviser for at selskapets takst var feil. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 33 612 (som er differansen mellom sikredes utgifter på kr 79 311 og selskapets kontantoppgjør på kr 45 699)

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjør etter vannskade.

Sikrede hadde bygningsforsikring på skadetidspunktet med følgende vilkår:

5.1 Oppgjørsmåter

Selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved

- kontantoppgjør
- reparasjon
- gjenoppføring

Ved kontantoppgjør erstattes arbeidspengene med de timepriser selskapet kan få hos sine avtalepartnere. Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at arbeidspenger er betalt, erstattes disse med 75 prosent.

(...)

5.2 Erstatningsregler for bygning

5.2.1 Hvordan erstatningen blir beregnet

Hovedregel 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.

Sikrede oppdaget vannskade på kjøkkenskap og gulv i forbindelse med klargjøring av leilighet for utleie og meldte fra til selskapet 21.10.21.

Selskapets interne takstmann var på befaring 27.10.21 og konkluderte med følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak til skade

Kjøkken/stue åpen løsning utleiedel i bolig.

Lekkasje fra oppvaskmaskin tilkobling/avløp.

Lekkasje pågått over tid (3-6 mnd)

Fukt skadet underskap/sokler og laminat gulv (buler)

Kunde har fjernet vått gulv + kjøkken, montert tørk.

Kunde har valgt å bytte hele kjøkken (oppgradering)

(---)

Skadeomfang

Utleiedel kjøkken/stue 32 kvm.

Riv og ny laminat med underlag og gulvlister

Skifte 3-4 stk underskap + sokler

Tørk, overflate gulv.

Selskapet tilbød kr 40 040 i kontantoppgjør basert på innhentet kalkyle. Av dette utgjorde kr 15 000 tapt husleie. Sikrede var ikke enig i oppgjøret og kontaktet selskapet, som ga beskjed om å sende inn pristilbud og kvitteringer på arbeidet.

Sikrede fremla kvitteringer fra Ikea, og sikrede anslo at det ble benyttet ca. kr 10 000 på nye innredninger, benkeplate mv. som følge av skaden.

Sikrede oversendte faktura fra S. rør datert 17.11.21 pålydende kr 23 709 inkl. mva. for arbeider på kjøkken, lekkasje og utbedring.

Sikrede fremla også pristilbud fra T.Bygg for riving av gulv og kjøkken, legging av gulv og lister, samt montering av kjøkken pålydende kr 22 500 inkl. mva. og et pristilbud fra F. pålydende kr 23 102 inkl. mva. for materialer til nytt gulv.

Selskapet oversendte dokumentasjonen videre til takstmann, og selskapet tilbød ytterligere erstatning 3.12.21 med bl.a. følgende begrunnelse:

Kvitteringene gjelder materialer, arbeid for å utbedre skadeårsaken og forbedringsarbeid. Utlegg til forbedringsarbeid omfattes ikke av forsikring. Vi utbetaler arbeidspenger og mva. ihht. takst/kalkyle.

Beregning:

Arbeid: 16 558 kr : 0,75 x 1,25 = 27 297 kr

27 297 – 16 558 = 11 039

Materialer:

14 482 kr x 1,25 = 18 103

18 103 kr – 14 482 = 3 621

11 039 + 3 621 kr = 14 660 kr

Sikrede klaget saken inn til selskapets klageordning og anførte at han hadde krav på ytterligere ca. kr 33 000 i erstatning for bygningsskaden.

Selskapet avviste ytterligere erstatning for bygningsskaden, men utbetalte husleietap for en ekstra måned. Sammen med selskapets avgjørelse lå uttalelse fra takstmann datert 29.4.22 hvor det fremkom følgende:

Kort oppsummert

Kunde kontaktet selskap etter han hadde fjernet alle kjøkken under skap + våt laminat, konklusjon var da lekkasje fra oppvaskmaskin over tid, jeg fikk aldri kontrollert dette, da alt var demontert før befarig, kun konstatert våte sokler og våt laminat.

Valgte da å tro på kunde, han var tydelig på at han ønsket kontant oppgjør.

Jeg kalkulerte skaden i henhold til vanlig praksis, og saksbehandler utbetalte kontant oppgjør, i ettertid var kunde misfornøyd med dette, men det var han som valgte denne type oppgjørsform (kontant)

Kunde utbedret og oppgraderte utleie del i bolig.

Bolig var ikke utleid på skade dato, kun gjort avtale om utleie ca 2-3 uker senere.

12.11 melder kunde om ny lekkasje da fra utleie nummer 2 som ligger vegg i vegg.

Det registreres fukt på gulv ved kjøkken mye det samme som skade 1, heller ikke her avdekkes det synlig lekkasje.

Vi antok da at vann måtte komme fra terreng eller fra ned støpte vann rør.

Trykk testing av rør ble bestilt, alle rør ok, tørk på betong gulv ble montert, det ble også målt forhøyet fukt i utleie del 1, derfor ble denne delen forsinket ferdigstilt.

Her skulle begge leilighetene vært satt til ubeboelig ved skade 2, fra 30.11-30.12 da vi foretok flere undersøkelser for å avklare årsak.

Kalkylen på skade 1 opprettholdes, ingen endring
Ubeboelighet settes til 30.12 og det kan utbetales 1 mnd. ekstra 9 000,-

Sikrede krever ytterligere erstatning og anfører at selskapets kontantoppgjør er for lavt.

Kundeoppgjørssrapporten angir ikke reelle kostnader som gjør at sikrede kan sette leiligheten i vesentlig samme stand som før skaden skjedde.

Kun rørleggerarbeidet utgjorde mer enn tre ganger beregnet pris. Kalkyle angir kr 4 000 sammenlignet med kr 14 730 for arbeid utført av S.rør. Gulvet som var vannskadet ble kun erstattet med kr 6 720 iht. kalkyle, mens pris på gulv innhentet av sikrede beløp seg på kr 23 102 inkl. mva.

Selskapet har ikke dokumentert at arbeidsprisene reelt sett kan gis hos selskapets arbeidspartnere. Hva gjelder kjøkkenskrogene vises det til bildene sendt til selskapet hvor disse er skadet, og frontene kan ikke gjenbrukes, slik det påstås av selskapet. Angående gulvet har sikrede i den andre leiligheten fått dekket kr 500 per kvadratmeter, det er 32 kvadratmeter, altså kr 16 000. Det er til sammenligning i taksten beregnet til kr 6 720.

Selskapet har utbetalt kr 45 699 inkl. mva. for arbeid og materialer, sikrede har fakturaer og innhentet pristilbud for samme jobben til kr 79 311.

Som forbruker er det utfordrende å skulle bevise at selskapet og deres takstmenn har lagt til grunn for lave priser. For en forbruker fremstår det uforholdsmessig at man skal engasjere egen takstmann til å vurdere kalkylen. Kost/nytte mot den risiko man da tar for resultatet av en ny taksering vil da nødvendigvis ikke stå i forhold. Dette er uheldig fra et forbrukerperspektiv. Sikrede anfører at de fremlagte dokumentene er tilstrekkelig bevis for at selskapets takst er gal, jf. FinKN 2022-618 og 2022-444.

Sikrede krever differansen mellom beløpene, pålydende kr 33 612 med forbehold om justeringer.

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

Takstmannen har fastholdt sin kalkyle og lagt til grunn utskiftning av gulv som tilsvarer en materialkostnad på kr 300 per kvadratmeter. Ifølge takstmann skal sikrede ha forklart at han ønsket å legge linoleumsparkett som er et langt dyrere gulv enn det sikrede hadde før skaden. En slik utskiftning må stå for sikredes regning. Sikrede har pusset opp leiligheten og hatt utgifter langt utover det det ville kostet å kun utbedre vannskaden.

Hva gjelder rørleggerutgifter har sikrede fremlagt faktura som gjelder 15 timer og en rekke materialer, herunder akvaalarm. Takstmannen antar derfor at en stor del av denne fakturaen relaterer seg til sikredes oppussing og forbedring utover hva som er relatert til utbedring av selve vannskaden. Det var ifølge takstmann ikke konstatert noe feil med rørene, men at det var lagt til grunn at oppvaskmaskinen var problemet.

Sikrede har ikke sannsynliggjort ytterligere krav på erstatning. Sikrede har ikke fremlagt en alternativ fagkyndig vurdering eller annen dokumentasjon som skulle tilsa at takstmannens vurderinger er feil. Selskapet står fritt til å avgjøre om skaden skal erstattes ved kontantoppgjør.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapets erstatningsoppgjør er korrekt.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Sekretariatet bemerker at vi ikke besitter byggteknisk fagkompetanse. Vi må derfor i utgangspunktet legge til grunn det som foreligger av sakkyndige rapporter ved vår vurdering. Vår oppgave blir å vurdere om selskapets standpunkt, ut i fra de foreliggende opplysninger, er i samsvar med vilkårene. Vi har ikke anledning til å foreta parts- eller vitneavhør av f.eks. takstmann, snekker, rørlegger eller andre fagfolk, vår vurdering baserer seg utelukkende på den dokumentasjonen partene har lagt frem.

Det følger av fast nemndspraksis at det er sikrede som har bevisbyrden for at det foreligger et økonomisk tap som kan kreves dekket av selskapet. Dette er i tråd med alminnelige bevisbyrderegler. Se f.eks. avgjørelse med referanse FinKN 2016-485, hvor nemnda uttalte:

Sikrede har bevisbyrden for det tap han har lidt.

Nemnda har fastholdt dette utgangspunktet også i senere avgjørelser, se bl.a. FinKN 2020-323 og 2020-152. Det vises også til FinKN 2017-622 hvor nemnda uttalte følgende om sikredes bevisbyrde knyttet til dokumentasjon av skaden:

Hvis sikrede skal ha ytterligere dekning må det fremlegges en takst som dokumenterer at det innhentede takstbeløpet er feil, jf. FinKN 2017-363. En slik takst foreligger ikke.

At det er sikrede som har bevisbyrden betyr at sikrede må bevise med sannsynlighet at han har lidt et større tap som er dekket av forsikringen enn det selskapet har erstattet.

(...)

Er selskapet ytterligere ansvarlig ihht. gjeldende forsikringsavtale?

Sekretariatet tar først stilling til om selskapet er ytterligere ansvarlig for skader på bygning iht. gjeldende forsikringsavtale med vilkår.

Selskapet er ifølge skadeoppgjørreglene forpliktet til å erstatte reparasjon som tilbakefører boligen til samme eller vesentlig samme stand som før skaden.

Selskapet viser til innhentet kalkyle og forklaring fra intern takstmann. Sikrede hevder tilbudet er for lavt og har fremlagt fakturaer og pristilbud på jobben.

Vi vil i anledning dette spørsmålet vise til avgjørelsen i FinKN 2022-444 hvor nemnda uttalte følgende i en sak der det var tvist om et erstatningsoppgjør etter en vannskade:

Det fremgår klart av vilkårene at selskapet kan velge å utbetale erstatningen som et kontantoppgjør, og at selskapet kan bestemme hvilken reparatør som velges. Slike vilkår er vanlig og ikke i strid med gjeldene lovbestemmelser. Videre er det klart at selskapet ikke skal betale ut mer erstatning enn det som det ville kostet selskapet å reparere skaden selv. I denne saken har selskapet lagt til grunn de priser som deres samarbeidspartnere opererer med ved reparasjon/skadesanering, slik det fremgår av vilkårene at de har rett til. Se for øvrig vedlagte nemndsavgjørelse 2020-323.

Du har innhentet en takst fra en uavhengig fagkyndig (takstmann B). Han har kalkulert de totale utbedringskostnadene til over kr 274 000, mens selskapets takstmann har beregnet kostnadene til ca. kr 75 000. Sekretariatet har ikke grunnlag til å vurdere hvilken takst som er korrekt. Etter det opplyste er ikke (B) godkjent takstmann gjennom et takseringsforbund. Hans takst har dessuten blitt imøtegått av selskapets takstmann, som bl.a. har pekt på at (B) sin kalkyle ikke viser spesifikt timer og materiell, eller skiller innbo/løsøre for seg. Dette kan i seg tilsa at (B) sin kalkyle bør tillegges mindre vekt enn taksten som selskapet har lagt til grunn.

Uansett kan ikke sekretariatet se at du har dokumentert tilstrekkelig at selskapets takst er gal i forhold til vilkårene. Selskapet har økonomiske avtaler med sine samarbeidspartnere, og uavhengige leverandører vil derfor ta høyere priser enn det selskapets faste samarbeidspartnere tilbyr.

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

Det vises også til FinKN 2022-618 som gjaldt erstatningsoppgjør etter bygningsskade. Sikrede anførte at kontantutbetalingen fra selskapet var for lav og viste til faktura for gjennomført arbeid. Nemnda uttalte bl.a. følgende:

Ut fra dette er det forskjeller mellom taksten og det arbeidet som er utført både mht. omfang og mht. gjennomføring. Nemnda har ikke grunnlag for å avgjøre hva som er nødvendig for å sette bygningen tilbake i vesentlig samme stand, men peker på at en faktura over utført arbeid ikke beviser at selskapets takst er gal. Nemnda kan ikke se at det er fremlagt bevis for at det var nødvendig å rive veggene, at det var nødvendig med mer omfattende arbeid med varmepumpen, eller at gjennomføringen ble gjort på billigste måte.

Sikrede anfører at selskapet ikke har dokumentert at kostnadene i kalkylen er reelle kostnader som kan gis av selskapets samarbeidspartnere. Sekretariatet har merket seg at sikrede har innhentet faktura og pristilbud som han mener støtter hans standpunkt om at tilbudt erstatning er for lavt.

Sekretariatet minner om at det er sikrede som har bevisbyrden for det tapet han har lidt, og at dette tapet er dekket under forsikringen.

Sekretariatet har ut fra en helhetsvurdering kommet til at vi ikke har tilstrekkelig grunnlag for å imøtegå selskapets vurdering og kalkyle. Fakturaene og pristilbudene beviser ikke at selskapets takst er gal. Slik saken er dokumentert finner vi ikke grunnlag for å konkludere med at det er bevisovervekt for at selskapets erstatningstilbud ikke er tilstrekkelig for at leiligheten blir tilbakeført til vesentlig samme stand som før skaden, jf. vilkårspkt. 5.2. Det vises i denne forbindelse til at eventuell tvil her vil gå utover sikrede som har bevisbyrden for sitt krav.

(...)

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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