

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-235

30.3.2023

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Brannskadeskjønn – krav om tilleggsskjønn.

Sikredes eiendom brant 22.11.16. Eiendommen, som bestod av tre leiligheter og et feriehus, var frem til branntidspunktet blitt benyttet til turistutleie. Skadene etter brannen var omfattende. Det ble besluttet at erstatningsutmålingen skulle foretas ved skadeskjønn. Brannskadeskjønnet forelå 1.9.17. Gjenoppføring av bygningsmassen ble forsinket som følge av at det kom innsigelser til det omsøkte prosjekt fra naboene, samtidig som både Statens vegvesen og Statsforvalteren krevde endringer i forhold til hvordan huset opprinnelig var bygget. Etter at det var foretatt justeringer i de opprinnelige planene, ble byggetillatelse gitt mot slutten av 2019. Som følge av høyere byggekostnader grunnet råvaremangel og endret utforming av bygget, krevde sikrede tilleggsskjønn. Sikrede var også uenig i utmålingen av tapt husleie. Foretaket la til grunn at det avholdte brannskadeskjønn var bindende for begge parter. Foretaket avviste at det var rettslig grunnlag for å kreve nytt skjønn på bakgrunn av at bygget hadde blitt dyrere og bestred videre at det var ansvarlig for husleietap utover det som skjønnet ga anvisning på. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om tilleggsskjønn etter brann på sikredes eiendom.

Sikredes bolig var ifølge forsikringsbeviset fullverdiforsikret med forsikringssum kr 7 477 324.

"Generelle vilkår" av 1.1.16 og "Vilkår / Hus" av 1.1.16 for forsikringen hadde følgende bestemmelser:

(...)

2. SLIK BEREGNES ERSTATNINGEN

(...)

2.5 SKJØNN

Er det adgang til å kreve skjønn ifølge forsikringsvilkårene, gjelder følgende bestemmelser om fremgangsmåten:

Skjønn avgis av sakkyndige og uhildede personer. Hver av partene velger en skjønnsmann. Hvis noen av partene ønsker det, kan han/hun velge særskilt skjønnsmann for bestemte ting, ved avbruddstap for bestemte spørsmål.

Har den ene av partene skriftlig underrettet den andre om sitt valg, plikter denne innen en uke etter at han/hun har mottatt underretningen å gi meddelelse om hvem han/hun velger. For skjønnet velger de to skjønnsmennene en oppmann. Hvis noen av partene forlanger det, skal denne være bosatt utenfor partenes hjemsted og utenfor den kommunen der forsikringstilfellet er inntruffet. Unnlater en av partene å velge skjønnsmann, oppnevnes denne på hans/hennes vegne av tingretten i den rettskretsen der skjønnet foretas. Blir skjønnsmennene ikke enige om oppmann, oppnevnes denne på samme måte.

Skjønnsmennene skal innhente de opplysninger og foreta de undersøkelser som de anser nødvendige. De plikter å avgis sitt skjønn på grunnlag av forsikringsvilkårene. De to skjønnsmennene foretar verdsettelsen og besvarer spørsmålene ved avbruddstap

(...)

Sikredes eiendom brant ... Eiendommen bestod av tre leiligheter og et feriehus som ble leid ut via utleietjenesten D., og ble frem til branntidspunktet benyttet til turistutleie.

Brannen førte til omfattende skader. Partene ble enige om at erstatningsutmålingen skulle foretas ved skadeskjønn. Sikrede opplyser at han aldri fikk informasjon om de ulike oppgjørsmåtene han kunne velge mellom, og at foretaket aldri fremsatte tilbud om verken gjenanskaffelse av tilsvarende bygning eller kontantoppgjør. Foretaket opplyser at sikrede i et møte ble orientert og fikk gjennomgått hvilke oppgjørsformer som var aktuelle, og at dette ble presentert for sikrede i brev datert 29.11.16.

Skadeskjønnet ble foretatt av oppnevnte skjønnsmenn. Sikredes foreslåtte kandidat hadde ikke anledning til å delta, og sikrede oppnevnte ny etter tips fra foretaket. Sikrede mener dette betyr at foretaket har oppnevnt to skjønnsmenn, K.S. for sikrede og A.R. for foretaket.

Skjønnsmennene foretok gjennomgang/referat skjønnsetting den 19.6.17.

Skjønnsdokumentet ble ferdigstilt 1.9.17. Samlet erstatning for bygningsmessig skade ble satt til kr 6 600 000. Normal gjenoppføringstid i skjønnnet ble satt til 24 måneder. Videre fremgår det i skjønnnet at tap av bolig og tapte leieinntekter ble fastsatt til å utgjøre kr 10 000 pr. måned.

Sikrede har opplyst at ettersom sikredes eiendom var en stor næringseiendom beliggende mellom sjøkanten og en fylkesvei, ville en gjenoppbygging være avhengig av at det ble gitt dispensasjon.

I forbindelse med søknadsprosessen er det videre opplyst at så vel kommunen som Statens vegvesen krevde endringer i forhold til hvordan huset opprinnelig var bygget. Kommunen krevde at huset skulle stå på fast grunn og ikke pilarer som tidligere. Statens vegvesen krevde etter det opplyste at huset ble flyttet fem meter frem.

Sikrede anmodet 1.2.18 foretaket om aksept for oppbygging av et lignende hus på en annen tomt fordi det var umulig for sikrede å gjenoppføre huset på branntomten med myndighetenes krav til plassering og utforming.

Foretaket svarte 23.3.18 at det for gjenoppføring utenfor forsikringsstedet var en forutsetning at offentlig myndighet ikke tillot gjenoppføring der bygget stod.

Byggetillatelse ble gitt i slutten av 2019. Sikrede har fremholdt at byggekostnadene for prosjektet ble vesentlig høyere enn det som var lagt til grunn for skjønnnet:

Allerede sommeren 2018 ble det klart at byggekostnadene ville bli betydelig høyere enn fastsatt av skjønnsmennene i deres rapport fra året før. (Sikrede) ga uttrykk for sin oppfatning av at skjønnnet var feil og fremsatte krav om tilleggsskjønn i e-post av 19. september 2018. Tryg Forsikring har siden da ikke etterkommet (sikredes) krav om tilleggsskjønn.

Etter at gjenoppbyggingen kunne starte i starten av 2020 har også en rekke andre hendelser gjort at byggekostnadene har blitt vesentlig høyere. Mot slutten av 2020 og starten av 2021 var det store prisjusteringer i markedet som følge av råvaremangel.

I henhold til beregning fra SSB, ville det bygget skjønnsmennene beregnet i gjenoppføring av i august 2017 til 6 600 000,- bare fire år senere, når byggingen faktisk pågikk, koste hele 1 676 587,68,- mer. Justert for prisstigning ville tilsvarende bygg kostet kr. 8 276 587,68,- å gjenoppføre, gitt at det kunne plasseres på samme sted uten nevneverdige grunnarbeider.

Bilag 8: Beregning av byggekostnader fra SSB

Summen av alle disse forutsetningene som ikke ble tatt i betraktning på skadetidspunktet har gjort at prislappen for bygget nå når det står ferdig utgjør hele kr. 11 700 000,-.

Foretaket avviste 14.10.21 at det var rettslig grunnlag for tilleggsskjønn i saken.

Sikrede anfører at det må foretas et tilleggsskjønn i saken, jf. Rt. 1987 s. 1358. Skjønnen er ufullstendig og bygger på feil forutsetninger.

Differansen mellom faktisk og estimert byggekostnad er så vesentlig at den i seg selv viser at skillet er ufullstendig. Den totale kostnaden er 77 % høyere for et bygg som er mindre enn det opprinnelige. Skjønnen tok videre utgangspunkt i et bygg som skulle føres opp på samme måte og med samme form som før, men dette viste seg være umulig på grunn av nye offentlige påbud og krav.

Sikrede anfører at det påløp betydelige merkostnader til grunnarbeider og utfylling som følge av at bygningene måtte settes opp på fast grunn, og ikke pilarer som før, i tillegg til at bygget måtte plasseres fem meter lenger unna veien. Dette burde skjønnsmennene vært klar over og tatt i betraktning ved skjønnsfastsettelsen.

Skjønnen tok ikke hensyn til at det oppstod behov for omfattende prosjektering og konsulentarbeide i forbindelse med tegninger og søknader, ettersom det gjaldt nye krav til oppføringen. Skjønnen bygget også på en forutsetning om at byggetiden ville være to år, noe som viste seg å ikke være realistisk da det tok ni måneder fra brannen til skillet var ferdig og tre år før det ble gitt byggetillatelse.

Skjønnen tok ikke hensyn til alminnelig prisstigning i markedet i byggeperioden, som har gjort at det også har påløpt store merkostnader sammenliknet med skjønnsfastsettelsen.

Sikrede bestrider at de økte byggekostnadene skyldes større bygg etter gjenoppbygging. Byggets utforming måtte endres som følge av innsigelser, og i realiteten har det nye bygget mindre bruttoareal enn det opprinnelige bygget.

Sikrede bestrider også at det var behov for diverse rehabiliteringer av det opprinnelige bygget på branntidspunktet. Flere av leilighetene var nettopp pusset opp på dette tidspunktet.

Sikrede anfører videre at han ble satt i en svært vanskelig situasjon som følge av bortfall av inntekter fra utleie av leiligheter. For å klare å gjennomføre prosjektet innenfor rammen av gjenoppføringstiden på fem år, ble han tvunget til å selge rettighetene til eiendommen og resterende forsikringssum. Sikredes næringsgrunnlag ble dermed redusert.

Sikrede anfører at samlede tapte leieinntekter utgjør kr 2 539 330 og at foretakets utmåling på kr 240 000, basert på kr 10 000 i tapt husleie pr. måned i to år ikke er korrekt.

Sikrede krever også dekning for påløpte utgifter til juridisk bistand i forbindelse med tvisten mot foretaket.

Forsikringsforetaket avviser krav om tilleggsskjønn og anfører at det avholdte brannskadeskjønn er bindende for begge parter. Det er ikke grunnlag for nytt skjønn over forhold som allerede er vurdert av begge skjønnsmenn og hvor begge skjønnsmenn kom til et felles resultat, slik det fremgikk av skillet.

Det er ikke grunnlag for å kreve nytt skjønn fordi bygget har blitt dyrere. Sikrede har ikke sannsynliggjort at skillet er basert på uriktig rettsanvendelse, uriktig saksbehandling eller uriktig bevisvurdering. De økte byggekostnadene er en følge av at bygget hadde klare mangler da skaden skjedde, samtidig som det er bygget større/annerledes enn opprinnelig bygg, med flere leiligheter og flere parkeringsplasser enn opprinnelig. For lave summer i seg selv heller ikke er tilstrekkelig for å anse et skjønn som ikke bindende.

Foretaket bestrider at sikrede ikke ble informert om de ulike oppgjørsmåtene han kunne velge mellom.

Foretaket anfører videre at gjenoppføringstiden, som ble satt til 24 måneder med en femårsfrist for gjenoppbygging, burde være tilstrekkelig. Årsaken til at det tok lengre tid før byggesøknad ble innvilget, var at sikrede søkte om å føre opp et større bygg med annen utforming enn det opprinnelige. Det tok kun ca. 12 måneder å føre opp bygningen.

Foretaket avviser at det er ansvarlig for å dekke kostnader oppstått som følge av prisstigning utover normal gjenoppføringstid, som altså var satt til 24 måneder.

Foretaket bestrider at det er ansvarlig for husleietap som beregnet av sikrede. Det ble avholdt skjønns møte hvor sikrede kunne lagt frem leiekontrakter, regnskap for tidligere perioder med leieinntekt og lignende. Uten dette må han akseptere skjønnets slik det er avgitt.

Foretaket avviser videre at det er forpliktet til å dekke sikredes advokatutgifter utover det som omfattes av sikredes rettshjelpsforsikring i foretaket.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede kan kreve tilleggskjønn.

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.

Det er uklart for nemnda både hvilken tilstand det huset som brant var i, hva som var forholdet mellom endringene i de byggene som skulle gjenoppføres og merkostnadene ved byggingen og hvorfor gjenoppbyggingen tok så lang tid. Disse spørsmålene bør avklares med muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).