

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-296

26.4.2023

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Brannskadeskjønn – gjenoppføringstid – arkitektkostnader.

Sikredes hytte brant ned 24.3.21 og det ble avholdt brannskadeskjønn. Skjønnsmennene avga sin rapport 3.5.21. Normal reparasjonstid i skjønnet ble beregnet til elleve måneder. Det viste seg å være vanskelig å finne en entreprenør som kunne gjenoppføre hytta. Skjønnsmennene avholdt etter dette et nytt møte 23.8.21 der det var enighet om at det måtte gis et tillegg i byggetid på åtte måneder. Det oppstod deretter ytterligere forsinkelser som følge av at byggefirmaet som det var inngått avtale med, ikke kunne levere som forutsatt. Skjønnsmennene avga et tilleggsskjønn i september 2022 der de ga uttrykk for at de ikke hadde forutsetninger til å ta stilling til krav om ytterligere økt byggetid. Foretaket avslo deretter å forlenge fastsatt reparasjonstid. Sikrede anførte at skjønnets anvisning på byggetid var for kort og måtte forlenges. Sikrede anførte videre at kostnadene de hadde hatt til arkitekt (kr 100 000) måtte erstattes som separat post og ikke skulle anses som en del av utbetalt erstatning for nedgang i omsetningsverdi. Foretaket anførte at skaden var korrekt behandlet i henhold til forsikringsavtalen og fastsatt brannskadeskjønn. Nemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort at skjønnets beregning av gjenoppføringstid bygget på gal rettsanvendelse eller bevisvurdering. Nemnda kom videre til at vilkårene ikke ga grunnlag for å erstatte arkitektkostnader som egen post.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmål om delvis tilsidesettelse av brannskadeskjønn og beregning av erstatning for prisstigning.

Sikrede har villa, fritidsbolig og innbo-forsikring i foretaket med følgende vilkår:

(...)

10.5 Skjønn

Fastsettelse av erstatningsgrunnlag og verdier, og spørsmål i forbindelse med beregning av avbruddstap, avgjøres ved skjønn hvis sikrede eller If krever det. Bestemmelsene om skjønn i generelle vilkår legges til grunn.

(...)

Sikredes hytte brant 24.3.21. Erstatningen ble fastsett ved skjønn avholdt 22.4.21 og med rapport av 3.5.21. I skjønnet ble bygningens gjenoppføringspris beregnet til kr 1 180 000 eks. mva. eks. påbud. Normal reparasjonstid ble satt til elleve måneder.

Sikrede har forklart at det var vanskelig å finne en entreprenør som kunne foreta gjenoppføringen av hytta. Sikrede kontaktet derfor foretakets saksbehandler, og det ble avtalt at sikrede kunne kontakte skjønnsmennene med spørsmål om disse kunne bistå med å finne byggefirma.

Sikrede mottok deretter via den ene skjønnsmannen, takstmann L., et prisestimat fra byggefirma B. den 19.8.21. Arbeidet kunne ifølge estimatet starte 1.6.22, med beregnet byggetid

fire måneder.

Skjønnsmennene avholdt etter dette et nytt møte med tilleggsuttalelse 23.8.21:

(...)

Når det gjelder skjønnets verdsettelse har skjønnet lagt til grunn en hytte på 55m², tillegg terrasse, og skjønnet har kommet til en pris på kr. 1.562.500 som er gjenoppføringsprisen/skaden med tillegg av påbudet og tillegg av merv. avg.

Dette gir en m² pris inkl. merv.avg. på ca. kr. 28 400,-.

Eier har sendt inn en oversikt over ... hytta kalt M. Her er prisen 1 650 000,- for hytte på ca. 80m² eks. terrasse.

Hytta er oppført i to etasjer, men delvis uten fundamentering hvilket var svært enkelt på eksisterende hytte.

Eiers innsendelse gir en m² pris på ca. kr. 20 700,-.

Her må bemerkes at noe kommer i tillegg for fundamentering og grunnarbeid, med det må også bemerkes at hytta er i to etasjer og med noe annen standard enn eksisterende da det er eget bad og mulighet for 3 soverom.

(...)

På grunn av arbeidsmengden må det gis et tillegg på 8 mnd. i byggetid fordi en ikke kan starte før juni 2022.

Sikrede har forklart at de gikk i dialog med byggefirma B. for et budsjett og konkret tilbud, herunder at det ble avholdt et møte med B. i slutten av august 2021 som resulterte i avtale om å gjenoppføre hytta.

Da det utover vinteren 2021/22 ble klart at B. ikke hadde kapasitet til å levere som forutsatt, ga takstmann L. 16.2.22 uttrykk for at sikrede burde finne en annen leverandør. Sikrede kontaktet flere hytteleverandører og gjennomførte et møte med saksbehandler i foretaket vedrørende forlengelse av reparasjonstiden.

Sikrede opplyste at de deretter var i kontakt med arkitekt som sendte inn søknad om byggetillatelse til kommunen 17.8.22.

Som følge av sikredes innsigelser til det opprinnelige skjønnet, avga skjønnsmennene et tilleggsskjønn i september 2022:

(...)

Skjønnsmennene har således, ut fra dette, følgende konklusjon. Hovedskjønnet fastholdes med det tillegg som er av august 2021.

Når det gjelder påstand i notat at påbud ikke er vurdert er dette angitt i egen sum i hovedskjønnet under alternativ 9.

Når det gjelder krav om økt byggetid har skjønnsmennene ingen forutsetninger for å vurdere hva forlengelsen skyldes om det er på vegne av kommunen, foretaket eller kunden slik at dette overlates til partene i sin helhet og avklare ev. forlengelse.

Dette påvirker igjen ev. forlengelse av byggetiden som gir forlenget tid for beregning av prisstigning. Skjønnsmennene kan heller ikke ta stilling til dette da det er helt avhengig av hvem som er ansvarlig for forlenget byggetid generelt, og at ikke byggearbeidene er startet.

(...)

Sikrede har forklart at foretaket 15.9.22 blant annet avslo sikredes krav om forlengelse av byggetiden.

Sikrede mottok 26.9.22 tilbakemelding på byggesøknad fra N. kommune med orientering om at den aktuelle eiendom ligger i et område som er vist som "Bevaring kulturmiljø – ... ". Dette innebar

at byggesøknad måtte behandles i henhold til dispensasjonsadgang hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2. Saken ble deretter oversendt til Statsforvalteren på høring.

Rammetillatelse for gjenoppbygging ble innvilget 23.1.23 og planlagt gjenoppføring er våren/sommeren 2023.

Sikrede krever erstatning for husleietap og prisstigning frem til det foreligger ferdigattest på hytta.

Sikrede anfører at skjønnets anvisning på byggetid er for kort, og må forlenges. 19 måneder som er angitt i skjønnet er ikke tilstrekkelig gjenoppføringstid. Gjenoppføringstiden må utvides fram til det foreligger ferdigattest, som trolig er tidlig på høsten 2023. Det må være skjønnsmennenes ansvar at byggesøknaden måtte sendes til Statsforvalteren.

Hovedårsaken til at prosjektet ble betydelig forsinket, var at B. frasa seg gjenoppføringsoppdraget. Dette er et forhold som ikke kan legges sikrede til last.

Det er ikke hjemmel i vilkårene for å anføre at prisstigningen er begrenset til 20 % av erstatningen etter skadedagens prisnivå.

Sikrede anfører at kostnader som sikrede har hatt til arkitekt (kr 100 000) skal erstattes som separat post og ikke anses som en del av utbetalt erstatning for nedgang i omsetningsverdi, slik foretaket legger til grunn. Den utbetalte erstatningen for nedgang i omsetningsverdi og husleietap i elleve måneder har ikke noe med oppføring av bygget.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at skaden er korrekt behandlet i henhold til forsikringsavtalen og fastsatt brannskadeskjønn.

Foretaket tar ikke stilling til skjønnsmennenes arbeidsmetode og finner ikke grunnlag for å mene at dette ikke er utført etter oppdraget som er gitt av partene.

Det ble innvilget åtte måneder forlenget byggetid i tilleggsskjønn fordi det hadde vært vanskelig å få et firma til å gjenoppføre hytta. Prosjektet måtte uansett utsettes pga. de værmessige utfordringene om vinteren. Søknaden som viste at det måtte søkes dispensasjon ble først sendt 17.8.22, som er et år etter tilleggsskjønnet på utvidet byggetid forelå.

Hytta som brant var en enkel stølshytte på 55 m2 BRA i én etasje. Det ville vært fullt mulig å få tegnet en tilsvarende hytte og igangsatt søkeprosess etter at skjønnet forelå.

At det stilles spørsmål til skjønn, erstatningsforhold o.l., fritar ikke forsikringstaker i å handle da hun/han har et eget ansvar for å påse at framgangen i prosessen er i henhold til fastsatt gjenoppføringstid.

Det er korrekt som sikrede anfører at det ikke står i vilkårene at prisstigningen er begrenset til 20 %, men vilkårenes pkt. 10.3.6 gir en begrensning i den samlede erstatning for husleietap, renter og prisstigning.

Gjenoppføringsprisen inneholder alle kostnader ved gjenoppføring av bygg, inklusive tegninger, prosjektering og det som er nødvendige kostnader begrenset til beløpet fastsatt i skjønnet.

Foretaket anfører videre at erstatningen først forfaller til betaling når skaden er utbedret. Utarbeidede tegninger gir ingen dokumentasjon på at verdiene tilbakeføres, dvs. at bygget gjenoppføres.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt.

Nemnda forstår saken slik at partene er enige om at vilkårene ikke gir hjemmel for å begrense erstatning for prisstigning til 20 %.

Sikrede anfører at skjønnets angivelse av gjenoppføringstid skal settes til side. Det følger av vilkårene 10.5 at bl.a. "spørsmål i forbindelse med beregning av avbruddstapstap, avgjøres ved skjønn hvis sikrede eller If krever det". Det er derfor klart innenfor skjønnsmennenes mandat å fastsette tidstapet som følge av gjenoppføringen.

Utgangspunktet er at et brannskadeskjønn er bindende for begge parter, men at skjønnet kan settes til side hvis det bygger på gal rettsanvendelse eller bevisvurdering, jf. Rt. 2007 s. 69 avsnitt 61. Vilårene 10.3.6 annet ledd sier at husleietapet regnes fra "skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd". Skjønnets alt. 8 sier at "Normal reparasjonstid beregnet til 11 måneder fra skadedato" fordeler seg med tre måneder for skjønnet, "Kommunal behandling/prosjektering tilsvarende bygg" med to måneder og byggetid seks måneder. Nemnda forstår dette slik at "normal gjenoppføringstid" for denne hytten settes til elleve måneder. Dette er i samsvar med vilkårene. Det er ikke grunnlag for å si at det foreligger feil rettsanvendelse. Byggetiden ble senere utvidet med åtte måneder pga. forsinket byggestart.

Sikrede viser til at det var vanskelig å få noen til å sette opp hytta. Dette er hensyntatt i skjønnet ved tillegget på åtte måneder. Dette inngår i de spørsmål som skjønnsmennene skal besvare, jf. ovenfor, og vurderingen er derfor bindende avgjort ved skjønnet.

Sikrede viser videre til at det må være skjønnsmennenes ansvar at byggesøknaden måtte sendes til Statsforvalteren. Søknaden som viste at det måtte søkes dispensasjon ble først sendt 17.8.22, som er et år etter at tilleggsskjønnet på utvidet byggetid forelå. Denne perioden må være sikredes risiko. Byggesøknad ble innvilget 23.1.23, eller fem måneder etter sikredes byggesøknad til kommunen. Dette er tre måneder mer enn angitt i skjønnet. Skjønnet bygger imidlertid på "normal" gjenoppføringstid, og det må bety at spesielle forhold knyttet til byggetillatelsen i utgangspunktet må være sikredes risiko.

Ut fra dette kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at skjønnets beregning av gjenoppføringstid bygger på gal rettsanvendelse eller bevisvurdering.

Sikrede anfører at kostnader som sikrede har hatt til arkitekt (kr 100 000) skal erstattes som separat post og ikke anses som en del av utbetalt erstatning for nedgang i omsetningsverdi, slik foretaket legger til grunn.

Begrepet "gjenoppføringspris" i vilkårene omfatter alle kostnader ved gjenoppføring av bygg, inklusive tegninger, projektering og byggekostnader. Vilårene gir ikke grunnlag for å erstatte arkitekthonorar som egen post.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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