

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-582

21.8.2023

DARAG DEUTSCHLAND AG

Bygning - innbo (kombinert)

Låve totalskadd i brann – gjenoppføringstid – erstatning for prisstigning.

Sikredes låve ble totalskadd i brann i april 2019. Det ble utarbeidet en takst kalt "Skjønnsdokument" 12.7.19 hvor gjenoppføringstiden var beregnet til totalt elleve måneder. Det var utstrakt kontakt mellom sikrede og foretaket, men sikrede ble først orientert om taksten i november 2020. Han godtok da et oppgjør basert på summene i taksten, men med et tillegg på 10 % "for å ta høyde for prisstigning og eventuelle uteglemte forhold". Sikrede fikk utbetalt erstatning for nedgang i omsetningsverdi 8.3.21. Søknad om byggetillatelse ble fremsatt i juni 2021, men ble avslått i september 2021 med henvisning til mangler ved brannkonsept. Sikrede tok dette opp med foretaket, som i første omgang avviste at dette var relevant for forsikringsoppgjøret. Først på nyåret 2022 godtok foretaket at det skulle dekke merkostnadene, og nytt brannkonsept ble utviklet. Byggesøknaden ble godkjent i juni 2022. Sikrede fikk deretter utbetalt kr 100 000, og en ny utbetaling i oktober 2022. I beregning av erstatning for prisstigning ble gjenoppføringstiden utvidet til 23 måneder. Sikrede mente å ha krav på ytterligere erstatning for prisstigning ettersom bygget fortsatt ikke var gjenoppført per juni 2023, og at dette ikke skyldtes forhold på hans side. Foretaket opprettholdt at erstatningen var riktig. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning, og viste blant annet til at sikrede selv måtte bære risikoen for deler av forsinkelsen knyttet til byggesøknaden.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere utbetaling i brannskadeoppgjør.

Sikredes forsikring har følgende vilkår for erstatningsberegning:

a. Ved reparasjon eller gjenoppføring av bygning

For bygning som blir reparert eller gjenoppført:

- Til samme formål.
- På samme sted.
- Innen 5 år etter skaden.
- Av eier, ektefelle/samboer eller livsarving.

Beregnes erstatningen til hva det vil koste å reparere/gjenoppføre tilsvarende - eller i det vesentlige tilsvarende - bygning. Kostnadene beregnes etter prisene på skadedagen.

(...)

j. Prisstigning

Prisstigning regnes fra skadedagen til reparasjon, gjenanskaffelse eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Prisstigningen beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks (SSB) i gjenoppføringsperioden. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen. Erstatningen fastsettes og forfaller til betaling når skaden er utbedret.

Sikredes låve ble totalskadd i brann 27.4.19. Takstmannen vurderte skaden ved befaring og utarbeidet 12.7.19 et "Skjønnsdokument" med følgende beregning av gjenoppføringstid:

Tiden frem til ferdig "skjønn" 3 mnd

Saksbehandlingstid 3 mnd

Normal gjenoppføringstid 5 mnd

Sum 11 mnd

Dokumentet viste at bygningens gjenoppføringspris var beregnet til kr 1 436 623 og offentlige påbud til kr 210 110.

Foretaket sto for riving av den brannskadde låven. Arbeidet var ferdig i september 2019, og foretaket tilskrev sikrede og opplyste at man måtte "snakke om oppgjøret" for låven. Det var deretter kontakt mellom partene vedrørende oppgjørsform, og foretaket nevnte at det vurderte brannskadeskjønn.

Det er ikke fremlagt kopi av den fulle korrespondansen i saken, og det er noe uklart når sikrede ble gjort kjent med taksten som ble gitt 12.7.19. Sikrede har selv oppgitt at han først ble informert om denne i november 2020. Sikrede hadde et møte med takstmann hvor saken ble gjennomgått. Sikrede skal da ha akseptert summene i taksten av 12.7.19, samt et tillegg på 10 %. Takstmannen informerte foretaket om dette i e-post 12.11.20.

Hvilken dialog det var mellom partene etter dette er uklart, utover at det fant sted en samtale mellom sikrede og foretaket 24.2.21. I e-post samme dag oppsummerte foretaket hvilket oppgjør som var skissert. Foretaket forklarte at taksten var lagt til grunn, og at det også var lagt til 10 % på summen "for å ta høyde for prisstigning og eventuelle uteglemte forhold". Foretaket opplyste at summen utgjorde kr 1 811 406 eks. mva. og forklarte videre at man nå ville utbetale nedgangen i bygningens omsetningsverdi kr 650 000, samt hvordan sikrede skulle få videre utbetalinger.

Det følger av e-post fra foretaket av 8.3.21 at utbetalingen av kr 650 000 ble foretatt denne datoen.

Etter det opplyste arbeidet sikrede med grunnarbeider på stedet i 2021 og fremsatte søknad om byggetillatelse i juni 2021. Søknaden ble etter det opplyste avslått med henvisning til mangler ved brannkonsept (for lite slukkevann). Sikrede tok dette opp med foretaket 16.9.21 og stilte spørsmål ved om ikke dette utløste krav på mer erstatning. Foretaket av slo 12.10.21 ytterligere erstatning med henvisning til at det at det var for lite vann i brannkum ikke var relevant for forsikringsoppgjøret, og uansett var et latent påbud. Sikrede svarte at kravet kun gjaldt nybygg og ba om at foretaket vurderte dette på ny.

Det er ikke oversendt kopi av korrespondansen vedrørende dette videre, men sikrede har opplyst at partene avholdt møte(r) med takstmann og kommune i januar 2022 og fikk avklart at det ikke var tale om et latent påbud. Foretaket dekket den første, og senere også øvrige fakturaer i forbindelse med ekstrakostnader rundt brannkonseptet. Endelig byggetillatelse ble gitt i juni 2022. Det er ikke opplyst hvilken kontakt det var mellom partene videre. Sikrede har opplyst at han fikk utbetalt et forskudd på kr 100 000, og deretter en ny utbetaling fra foretaket i oktober 2022.

Det er fremlagt et begrenset utvalg av korrespondansen i saken, og det er følgelig noe vanskelig å danne et komplett bilde av saksgangen. Sikrede har imidlertid fremlagt skjermbilde av en e-post foretaket har sendt ham som svar på hans e-post av 25.10.22. I e-posten skrev foretaket følgende:

I vår epost til deg den 25.10.22 står det at vi har økt reparasjonstiden med 12 mnd. Det vil si at fra skadedato til bygningen normalt sett ville kunnet vært gjenoppbygd har vi beregnet 23 mnd.

(...)

I beregningen med prisstigning som ble sendt 25.10.22, tok vi hensyn til den allerede økte summen og beregnet prisstigning på kr 1 811 406 fra skadedato, fremfor det opprinnelig skjønnet på kr 1 646 733 (dette eks mva). Det vil si at økningen har vært på over 15 % på det vi beregner som normal reparasjonstid.

Sikrede har også lagt frem et skjermbilde av deler av en e-post fra takstmannen. E-posten var skrevet til foretaket, men det fremgår ingen dato i skjermbildet. Av e-posten fremgår det følgende:

Vår vurdering er at kostnadene ikke er særlig høyere enn det som allerede var tatt med i skjønnet, men da har vi ikke vurdert mht. økte kostnader for den formidable prisstigningen som har vært på materialer det siste året. Om dette skal kompenseres for, da saken har dradd ut i tid mht søknadsprosessen og lang saksbehandlingstid før godkjennelse, må dere vurdere. Prisstigning på materiale har siste år vært på ca. 30-40 %.

Sikrede krever ytterligere erstatning for prisstigning som følge av at gjenoppføringstiden har blitt vesentlig lengre enn foretaket har lagt til grunn for sin erstatningsberegning. Foretaket la til grunn 23 måneder, men det tok 23 måneder før sikrede fikk første utbetaling fra foretaket. Prisene har steget langt mer enn de 10 % foretaket har lagt til grunn. Det har vært umulig å gjenoppføre på fem måneder som takstmann har lagt til grunn.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at det har strukket seg langt. Det er flere årsaker til at ting har tatt tid; vanskelig å komme til enighet, nedetid på datasystemer og behandlingstid hos kommunen. Foretaket endret derfor tiden for gjenoppbygging fra elleve mnd. til 23 mnd. Det vil si at foretaket har beregnet reparasjonstid fra april 2019 til og med mars 2021. Den 25.10.22 ble skjønnet økt med 10 % som følge av prisstigning og for å prøve å komme til enighet med sikrede. I beregningen med prisstigning tok foretaket hensyn til den allerede økte summen og beregnet prisstigning på kr 1 811 406 fra skadedato, fremfor det opprinnelige skjønnet på kr 1 646 733 (eks. mva.). Foretaket har med dette prøvd å komme sikrede i møte med å overstige det det anser som både normal reparasjonstid og prisstigning.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning etter brannskade.

Sikredes forsikring omfatter prisstigning, som regnes fra skadedagen til reparasjon, gjenanskaffelse eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Skaden skjedde i april 2019, og gjenoppføringen er etter det opplyste fortsatt ikke ferdigstilt. I taksten ble det lagt til grunn en total gjenoppføringstid på elleve måneder. Denne er senere utvidet til 23 måneder.

Formuleringen av vilkåret tilsier at prisstigning som utgangspunkt skal regnes fra skadedagen til "gjenoppføring har skjedd", jf. FKN 2009-051 med henvisning til FSN 5533. Alternativet "normalt skulle ha skjedd" finner bare anvendelse i de tilfeller hvor det enten ikke skjer noen reparasjon eller hvor sikrede er å bebreide for at han ikke har gjort det han kan for å gjennomføre reparasjonen innen rimelig tid.

Nemnda forstår saken slik at årsaken til at bygget fortsatt ikke er gjenoppført er sammensatt. Sikrede har vist til at han av økonomiske årsaker ønsket å få avklart oppgjøret før han satte i gang byggingen. Nemnda kan likevel ikke se at dette kan forklare hvorfor søknad om byggetillatelse først ble sendt inn i juni 2021. Sikrede må derfor selv bære risikoen for i det minste deler av denne forsinkelsen, jf. FinKN 2023-296.

Det tok videre flere måneder å få avklart forhold rundt slokkevann (brannkonsept). Dette skyldes delvis at foretaket i første omgang avviste at dette var relevant for forsikringsoppgjøret. Byggetillatelse ble gitt i juni 2022, ett år etter søknaden ble sendt inn. Det er uklart for nemnda

hvor stor del av forsinkelsen som skyldes forhold på foretakets side, men foretaket har lagt til tolv måneder på den opprinnelige beregnede gjenoppføringstiden. Slik saken er opplyst kan nemnda ikke se at det er dokumentert at ytterligere forsinkelser må være foretakets ansvar.

Nemnda finner det klart uheldig at foretaket ikke utbetalte erstatning for nedgang i omsetningsverdi før i mars 2021. Sikrede hadde krav på denne erstatningen uavhengig av gjenoppføring, og manglende utbetaling vitner om liten forståelse for sikredes situasjon. Ved forsinket erstatningsutbetaling har sikrede i utgangspunktet krav på forsinkelsesrenter. Hvorvidt tillegget på 10 % også innbefatter renter er ikke belyst i den fremlagte dokumentasjonen, og nemnda har derfor ikke grunnlag for å ta stilling til denne delen av saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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