

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-287

9.4.2024

Storebrand Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Brann – erstatningsoppgjør – skjønn

Sikredes hus ble brannskadet. Foretaket krevde skjønn, og ved hovedskjønnnet ble månedlige tap av leieinntekter og merutgifter til husleie satt til kr 23 000. Normal reparasjonstid ble satt til 16 måneder fra skadedagen. Da gjenoppføringen av boligen tok lenger tid pga. krav om dispensasjoner fra kommunen/fylkeskommunen, ble det avholdt tilleggsskjønn, og normal reparasjonstid ble endret til 22 måneder. Foretaket hevdet det utbetalt kr 506 000 i tråd med tilleggsskjønnnet, men sikrede hevdet han ikke fikk utbetalt hele beløpet. I tillegg krevde sikrede kompensert mer fordi gjenoppføringen tok lengre tid enn hva skønnsmennene hadde kalkulert med. Foretaket avviste kravet og viste til forsikringsvilkårene og at skjønnnet var bindende. Sikrede krevde også kompensert prisstigning med kr 1 711 560. Foretaket tilbød først kompensert prisstigning med kr 752 549 basert på at gjennomsnittlig prisstigning fra skadedato 8.3.22 til normal gjenoppføringstid på 22 måneder var 11,56 %. Senere økte foretaket tilbudet til kr 825 173 som en minnelig løsning. Foretaket avviste ytterligere krav og hevdet sikredes krav var basert på en gjenoppføring av en dyrere bolig enn den som var forsikret, og at gjenoppføringen startet senere enn nødvendig. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 1 270 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning etter avholdt brannskadeskjønn for tapte leieinntekter, merutgifter til husleie og for prisstigning.

Sikrede hadde husforsikring som etter vilkårene pkt. B.5.2.1 dekket "Tap av husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kan brukes som følge av skade":

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Tap ved nedgang i leieinntekt beregnes på grunnlag av leieinntekten for umøblerte rom.

For egne ikke utleide rom som anses å være ubeboelig, benyttes markedspris ved utleie i minst 12 mnd.

Forsikringen dekker nødvendige og dokumenterbare boutgifter inntil beregnet markedspris. Dersom sikrede ikke har dokumenterbare boutgifter, begrenses erstatning til 50 % av beregnet markedspris.

Fradrag blir gjort for innsparte utgifter. Økning av tapet ved forlenget byggetid som følge av forbedring, utvidelse eller annen endring, tas ikke med.

I den samlede erstatning for prisstigning og tap av leieinntekt blir det gjort fradrag for opptjente renter av bygningserstatningen. Dette gjelder selv om bygningserstatningen er overført til bank.

Vedrørende prisstigning fremgikk det av pkt. B.5.4:

Påløpende merutgifter på grunn av prisstigning etter skade i den tid det normalt tar å reparere eller gjenoppføre bygningen. 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. I den samlede erstatning for prisstigning og tap av leieinntekt blir det gjort fradrag for opptjente renter av bygningserstatningen. Dette gjelder selv om bygningserstatningen er overført til bank.

Sikrede meldte 9.3.21 til foretaket om brannskade på boligen.

Foretakets takstmann B besiktiget 10.3.21 skadene og rapporterte om at bygget, oppført i 1961 med tre etasjer og integrert carport/garasje 8.3.21, var påført store brannskader. Videre at bygget hadde grunnflate BRA 238 m² og tomt på 1 244,8 m². Hele loftet var utbrent, første etasje hadde brannskader i tre rom mot gavlvegg, og carport og resten av etasjen og kjelleren var påført sot, røyk og vannskader.

Sikrede hadde overtatt boligen i ca. 1993, hans sønn med samboer bodde i kjelleren og sikrede i første etasje og loft. Ifølge sikredes forklaring var det meste av overflatene pusset opp. Under "Forslag til tiltak" skrev takstmannen at "Etter gjennomgang av boligen på utsiden og innsiden er anbefalingen å rive hele huset inkludert grunnmur". Vedrørende beboelighet sto det:

Kjeller er utleid. Her betaler sønn sporadisk, ingen fast avtale. Leiligheten er ca 62 m² med et soverom og et bad. Denne leiligheten kan normalt leies ut umøblert for kr. 7000 pr måned.

Hoveddelen har 2 soverom og et bad. På loftet er det 3 soverom og en gang. Denne delen kan normalt leies ut umøblert for kr. 15.000 pr måned.

Rapporten anga videre at "Tap av leieinntekt per måned" var kr 22 000, at "Forventet tid til beboelig" var 365 dager, og at det var "Vurdert at skadene er så stor at bygget bør rives. Det er en mulighet med styrt utbedring der det innhentes priser på rivearbeid og nybygg. ...".

Foretaket informerte sikrede 11.5.21 om at det krevde skjønn for å få fastsatt kostnadene ved reparasjon eller gjenoppføring, rivningsarbeid, evt. påbud og normal reparasjonstid.

Det ble avholdt skjønn 17.6.21. Skjønnsdokumentet av 6.7.21 anga at forutsetningene for skjønnet var forsikringsvilkårene, registrering ved befaring, opplysninger gitt av sikrede, skaderapporten til takstmann B og nødvendige kostnader for å sette boligen tilbake i stand. Under "Andre forhold" sto det:

I skjønnet er det medregnet alle materialer og arbeider som må til for å få bygningen tilbake til samme, eller nærmest samme stand som før skaden.

I tillegg er det medregnet utgifter til rigg, drift, transport, byggeledelse/byggesøknad, rekonstruksjon, tegninger og egen administrasjon.

Kjente påbud ihht. TEK-17 og NEK 400 i eget alternativ.

Skjønnet er basert på skadedagens priser eks. mva.

I skjønnsdokumentet sto det under "Beregning" at prisene var eks. mva., herunder at:

- Bygningens gjenoppføringspris før skade uten fradrag var satt til kr 4 400 000. Det var medtatt generelle kostnader, herunder for rigg og drift, byggestrøm, HMS, arbeidsbrakke og generelle byggeplassutgifter. Videre var det inkludert kostnader for administrasjon og kommunale gebyrer.
- Fradrag for del/komponent som står foran planlagt eller nødvendig utskifting, riving eller oppussing var fastsatt til kr 250 000.
- Merutgifter pga. påbud fra offentlig myndighet gitt med hjemmel i lov eller offentlig forskrift var satt til kr 560 000, og det var vist til følgende beskrivelse av kjente offentlige påbud for bolig TEK 17 og NEK 400:
 - I TEK 17 er planløsning og bygningsdeler i byggverk paragraf § 12 lagt til grunn.
 - Konstruksjonssikkerhet utføres i trevirke C18-C24.
 - Generelle krav til sikkerhet ved brann § 11
 - Generell utforming § 12-1.
 - Generell utforming bad og wc § 12-9.

- Bod og oppbevaring § 12-10, gjelder kun innvendig.
 - Generelle minstekrav miljø og helse § 13-1 og 13-2.
 - Strålingsmiljø radon § 13-5. Lydisolasjon § 13-7.
 - Minstekrav til energieffektivisering § 14-1 til 14-4,
 - Minstekrav til vann- og avløp-installasjoner § 15-5 til 15-8.
- Bygningens omsetningsverdi før skade var fastsatt til kr 3 000 000.
 - Bygningens omsetningsverdi i skadet stand utgjorde kr 0
 - Utgifter til riving, rydding, og bortkjøring av verdiløse rester ble satt til kr 263 000 iht. tilbud fra S... Maskin.
 - Tap av husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kunne brukes som følge av skade (månedssleie) ble satt til kr 23 000, herunder kr 8 000 for sokkelleilighet og kr 15 000 for hoveddel.
 - Normal reparasjonstid fra skadedagen 8.3.21 ble vurdert å være 16 måneder
 - Reparasjon av skade på hageanlegg (hagegjerde, belegningsstein, hekk mot nabo) ble satt til kr 160 000.

Foretaket sendte 30.7.21 sikrede skjønnsdokumentet sammen med et skjønnsoppgjør. Fra dette oppgjøret, basert på beløpene som fremgikk av skjønnet, hitsettes:

Erstatningsberegning/grunnlag:

Reglene for erstatningsberegning fremgår av forsikringsvilkårenes punkt B.6. Gjeldende vilkårssett er HUS07. Se vilkårenes punkter B.6.4 for utfyllende informasjon. Punktene ble også gjennomgått under skjønnsmøtet.

For bygning som blir gjenoppført beregnes erstatningen på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme – eller vesentlig samme – stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen. For del/komponent som står foran planlagt eller nødvendig utskifting, riving eller oppussing, gjøres fradrag for kostnader disse arbeidene ville medført.

For bygning som ikke repareres eller gjenoppføres fastsettes erstatningsgrunnlaget på samme måte, men ikke høyere enn til bygningens omsetningsverdi før skaden. Omsetningsverdien danner derfor grunnlag for den første oppgjørsutbetalingen, kalt for 'grunnerstatningen'.

Skadeoppgjør

Under fremgår det to oppsett med oversikt over oppgjøret. Det første oppsettet er den ubetingede delen av erstatningen og er klar for utbetaling. Dersom boligen ikke blir gjenoppført er dette å anse som det endelige oppgjøret i saken. Det eneste som vil da gjenstå til utbetaling er mva. på riv- og ryddkostnader. Saken vil bli avsluttet fra vår side mot at vi mottar tilbakemelding om at boligen ikke vil gjenoppføres og det foreligger bilag på påløpte mva. på riv- og rydd.

Det andre oppsettet er gjenoppføringsstillegget, herunder påbudskostnader. Oppgjøret er eks mva. og utbetales på a-konto basis mot at Selskapet mottar dokumentasjon på at gjenoppføringsarbeidet er i gang og at grunnerstatningen er brukt til dette formålet. [...]

Oppsett 1 - grunnerstatning

Bygningens omsetningsverdi før skade	Kr 3 000 000,-
Riv- og ryddkostnader	Kr 263 000,-
Husleie (kr 23 000,- x 16)	Kr 368 000,-
- egenandel (trukket på bilskader)	Kr 0,-

Til utbetaling

Av ovennevnte oppgjør kan vi utbetale erstatning for husleie pålydende kr 368 000,- til din brukskonto. Vi ber om at du gir tilbakemelding om dette kan utbetales til samme kontonummer som tidligere. For utbetaling av resterende beløp på 3 263 000,- ber vi om at du oppretter en byggekonto og innhente bekreftelse fra panthaver. [...]

Oppsett 2 - gjenoppføringsstillegg

Mellomlegg omsetningsverdi og gjenoppføringspris	Kr 1 400 000,-
-utregnet fradrag for nødvendig eller planlagt utskifting	kr 250 000,-
Påbudskostnader	Kr 560 000,-
Hageanlegg	Kr 160 000,-
Gjenstående oppgjør ved gjenoppføring	Kr 1 870 000,-

Dersom det vurderes å bygge opp et annet sted og/eller endrer formål, så må dere ta kontakt med oss for nærmere redegjørelse av erstatningen.

Utbedring eller gjenoppføring må være avsluttet innen fem år fra skadedatoen. Merverdiavgift refunderes bare når slik avgift er påløpt innen fem år. Vi ber dere sende inn dokumentasjon i form av kvitteringer og fakturaer for refusjon. Refusjon av merverdiavgift foregår først etter at grunnbeløpet er dokumentert brukt opp.

Panthaveres interesser og praktisk informasjon i henhold til oppgjørsutbetaling

I oppgjørsøyeblikket er selskapet - i tråd med Forsikringsavtaleloven § 7-1 - forpliktet til å ivareta eventuelle panthaveres interesser. I tilfeller hvor det skadede objektet ikke skal gjenoppføres er forsikringsselskapet forpliktet til å utbetale den delen av oppgjøret som tilkommer tredjemenn (medforsikrede herunder panthaver) direkte til dem. I tilfeller hvor det skadede objektet skal gjenoppføres er forsikringsselskapet forpliktet til å sørge for at forsikringsoppgjøret blir brukt til dette formålet.

Selskapet er innforstått med det er pant i den skadede boligen. I slike tilfeller er det vanlig praksis at panthaver (banken) frigir Forsikringsselskapet for sitt ansvar overfor panthaver for de verdier erstatningen er ment å dekke. Erstatningssummen utbetales til en byggekonto som disponeres til gjenoppbyggingsarbeid og administreres av banken.

Med bakgrunn i ovennevnte ber vi om at du kontakter banken din og oppretter en byggekonto der. Vi ber samtidig om at vedlagte bekreftelse fra panthaver fylles ut og stemples av banken. Dokumentet sendes i retur til undertegnede for at erstatningsutbetalingen kan foretas.

Vi ber samtidig om tilbakemelding med kontonummer for utbetaling at husleie.

Refusjon av merverdiavgift

Skadeoppgjøret er eksklusiv merverdiavgift. Vi refunderer deg for merverdiavgift i henhold til takst mot innsending av faktura fra håndverker eller kvittering for utlegg til materiell. Reparasjon må være avsluttet innen 5 år etter skadedagen.

Sikrede sendte 7.11.22 foretaket tilleggskrav pga. uforutsette utgifter ved reetablering av boligen. Han viste til at søknadsprosessen hadde tatt betydelig lengre tid, da det viste seg at leiligheten, som hadde eksistert siden boligen var ny, ikke var godkjent i kommunen. Det måtte derfor sendes dispensasjonssøknad til kommunen, og også søknad om utvidet bruk av vei til fylkeskommunen i tillegg til at det måtte på plass støysone rapport. Sikrede avvventet riveprosessen til oppføring av ny bolig var godkjent i kommunen, idet en del dispensasjoner måtte avklares først. Sikrede viste til at fylkeskommunens saksbehandling for ekstra boenhet var to måneder, og at det også kom krav til utbedring/endring av avkjørsel i forhold til sikt. Sikrede viste til at entreprenøren hadde brukt mer tid og kostnader i forhold til utbedring av avkjørsel, idet deler av tomten måtte senkes og betongmur og gjerde rives for bedre sikt. I tillegg måtte det gjøres betydelig utskifting av masser i tomten før oppføring av ny bolig pga. mye jord i massene, og også mellom fjell og steinmasser. Sikrede ga følgende informasjon under punktet "Litt historikk":

Søknad om riving:

Innsendt til kommunen 07.03.22 -godkjent 22.03.22

Søknad om reetablering av bolig:

- Dispensasjon avstand Fylkesvei/byggegrense mot Fylkesvei -innsendt 03.01.22
- Fylkeskommunen krevde at huset ble trukket lengre vekk fra FV -reviderte tegninger og situasjonsplan ble derfor innsendt 11.02.22
- Avstand til Fylkesvei ble godkjent 17.02.22
- Søknad om oppføring av ny bolig ble innsendt til kommunen 07.03.22
- Fikk så oppgitt at leilighet ikke var registrert i matrikkel, og at det måtte på plass støysonerapport.
- Søknad sendt til statsforvalter 19.04.22
- søknad om utvida bruk av avkjørsel til Fylkeskommunen 24.04.22
- Sendte ny dispensasjon til kommunen i forhold til eksisterende leilighet, og støysone 29.04.22
- Fikk forhåndsgodkjenning med krav til utbedring av avkjørsel 03.06.22
- Godkjent rammeløype 19.05.22 i påvente av ferdigstilling av avkjørsel.

- Sendte inn nødvendig dokumentasjon til Fylkeskommunen i forhold til utført arbeid på avkjørsel -15.09.22.
- Igangsettingsløyve fra Fylkeskommunen gitt 17.10.22
- Igangsettingsløyve for oppføring av bolig med utleiedel gitt 18.10.22

Jeg varsler herved følgende krav:

- Bokostnader: Grunnet lang saksbehandling, og uforutsett tid i forhold til grunnarbeid har jeg fått økte bokostnader. Endelig sum for bokostnader vil jeg komme tilbake til.
- Grunnarbeid: Ekstra utgifter i forhold til utbedring av avkjørsel samt masseutskiftning i grunn. Masseutskiftning i grunn: kr 76 313.- og utbedring av utkjørsel stipulert: kr 30 000.-

Sikrede skrev videre at han var påført utgifter til hageanlegg utover det takserte, idet anlegget var blitt ødelagt pga. tunge maskiner og rivning av huset. Han viste til at ca. kr 168 000 iht. forrige takstrapport ikke var tilstrekkelig for å renovere oppkjørsel/parkeringsplass som bestod av belegningsstein og murer rundt huset, og at gjerde mot fylkesvei måtte fjernes pga. sikt, jf. nye regler for sikt i utkjørsel etter 1961, for å få godkjent nytt bygg. Det ble vist til vedlegg hvor det fremgikk at tomtens kanter måtte sikres, og at det måtte settes opp et høyere gjerde for å få godkjent brukstillatelse på boligen og tomten. Vedlagt fulgte også dokumentasjon for priser, bl.a. tilbud på gjerde for kr 53 562,50 inkl. mva.

Basert på sikredes brev skrev foretaket 22.12.22 til skjønnsmennene og ba om tilleggskjønn pga. tilleggskrav for økt husleietap og ekstra utgifter med grunnarbeid og hageanlegg. Foretaket viste til at skade på hageanlegg som følge av brannen skulle vurderes under post skade på hageanlegg, mens skade som følge av tilkomstkostnader ved rivning/oppføring av bygget var å regne som en del av bygningens skade/gjenoppføringspris evt. påbud.

Skjønnsmennene fremla rapport av 30.3.23 for tilleggskjønn etter befaring 21.12.22.

Tilleggskjønnnet fastsatte "økt husleietap, ekstra utgifter med grunnarbeid og hageanlegg som fremkommer av vedlagte brev", til totalt kr 388 000. For "Skade på hageanlegg utover det som var beregnet i hovedskjønn" var det medtatt kostnader for oppsetting av nytt gjerde med tilhørende fundament, og merskaden var beregnet til kr 75 000. For "Skade som følge av tilkomstkostnader/påbud utover det som er medtatt i hovedskjønn i forbindelse med rivning/oppføring av bygget", sto det at det er "Vurdert som en del av bygningens skade/gjenoppføringspris evt. påbud. Her er medtatt merskade i forbindelse med tilkomst/avgraving og oppretting av innkjørsel/parkeringsplass. I tillegg er det medtatt ekstra kostnad i forbindelse med nye regler for siktsone i utkjørsel, kostnad til søknad om dispensasjon". Kostnader ved merskade ved tilkomst/-disp.søknad var satt til kr 175 000. Videre sto det om "normal reparasjonstid fra skadedagen" at "Utvidet tidsbruk grunnet påbudskrav og nye dispensasjoner settes til 6 mnd", og at "Økt husleietap utover estimert tid på 16 mnd = 23 000 x 6 mnd", dvs. kr 138 000.

Basert på tilleggskjønnnet fremsatte foretaket 3.4.23 tilbud om ytterligere kr 388 000 (kr 75 000 for hageanlegg, kr 175 000 for ekstra påbudskostnader og kr 138 000 i husleietap).

Sikrede skrev 3.4.23 til foretaket at prisene i tilleggskjønnnet var langt fra prisene han hadde sendt takstmennene og at t.o.m. husleiedekningen var feil. Han hadde leid leilighet i to år, kom til å leie et halvt år til, hadde fått dekket 1,5 år i starten og krevde leie i ett år ekstra.

Foretaket svarte 5.4.23 at skjønnsmennenes verdsettelse var bindende for partene, og at de hadde hensyntatt alle opplysninger. Det viste til reglene for erstatningsberegning i vilkårspkt. B.6, at erstatningen for bygning som gjenoppføres beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme – eller vesentlig samme – stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen, og at evt. utgifter som ikke var relatert til gjenoppføring av tilsvarende bygning før skaden oppsto ikke var kalkulert. Vedr. reparasjonstiden var det lagt til grunn tiden fra skadedato frem til tidspunktet reparasjon eller gjenoppføring hadde

skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Foretaket presiserte at økt tap ved forlenget byggetid som følge av forbedring, utvidelse eller annen endring ikke var medberegnet.

Det var etter dette noe korrespondanse mellom partene, og sikrede påpekte bl.a. at det var snakk om en følgeskade pga. nytt bygg og fordi kommunen og fylkeskommunen hadde brukt lang tid på dispensasjoner for nærhet til sjø og vei, slik at byggingen ikke kom i gang tidligere.

Foretaket mottok så krav fra sikrede for prisstigning dokumentert med faktura av 19.6.23 som sikrede hadde mottatt fra sin entreprenør på kr 1 711 560. Beløpet inkluderte indeks fra branntidspunkt mars 2021 til mai 2022 på kr 1 229 413,60, indeks mai 2022–oktober 2022 (oppstart) med kr 139 834, og kr 342 311,90 i mva. Det fremgikk av fakturaen at kontraktsummen sikrede hadde avtalt med entreprenøren var kr 8 639 780.

Foretaket beregnet ut fra byggekostnadsindeksen at gjennomsnittlig prisstigning fra 8.3.22 til normal gjenoppføringstid på 22 måneder var 11,56 %, og utbetalte kr 752 549 til sikrede i kompensasjon for prisstigning basert på at den totale byggekostnaden inkl. påbud var kr 6 512 500. Fra begrunnelsen i foretakets oppgjørsbrev av 10.7.23 hitsettes:

I henhold til punkt B.5.4 Prisstigning dekkes påløpende merutgifter på grunn av prisstigning etter skade i den tid det normalt tar å reparere eller gjenoppføre bygningen. Prisstigning regnes fra skadedagen til reparasjon, gjenanskaffelse eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Prisstigning beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks (SSB) i gjenoppføringsperioden. Det er tatt utgangspunkt i tabell 08651: Byggjekostnadsindeks for bustader i alt (2000=100), etter arbeidstype, statistikkvariabel og måned.

Erstatningen fastsettes og forfaller til betaling når skaden er utbedret. I den samlede erstatning for prisstigning og tap av leieinntekt blir det gjort fradrag for opptjente renter av bygningserstatningen. Dette gjelder selv om bygningserstatningen er overført til bank.

Vi motregner opptjente renter av bygningserstatningen avslutningsvis i saken når vi har oversikt fra deg på dette.

Sikrede var uenig. Foretaket forklarte 26.7.23 at sikrede hadde beregnet full prisstigning for hele perioden og bemerket at om alle regninger hadde forfalt på siste dag hadde beregningen for full prisstigning vært presis, men når byggeprosessen var i gang var det normalt å fakturere gjennom hele perioden, fra start til slutt. Foretaket viste til at det derfor var vanlig praksis å ta gjennomsnittet for perioden ved beregning av erstatning for prisstigningen, og viste til at det i sin beregning hadde vurdert snittet i perioden til 11,56 %.

Sikrede svarte 27.7.23 at prisstigning fra mars 2021–oktober 2022 var kr 1 694 567, dvs. frem til byggestart, og at prisstigning i byggeperioden oktober 2022–juni 2023 med 50 % utgjorde kr 72 624, slik at ny sum basert på foretakets beregning utgjorde kr 1 767 191.

Foretaket svarte 18.8.23 at det hadde valgt å akseptere å øke erstatning for prisstigning med kr 72 624 som en minnelig løsning, slik at erstatning for prisstigning ble kr 825 173.

Sikrede bestrider at oppgjøret er korrekt og anfører at det ikke tar hensyn til dispensasjonsøknader og behandlingstid. Brannskadeskjønnet gjaldt kun ett år frem i tid basert på at huset skulle vært innflyttingsklart i august 2022. Huset var innflytningsklart først 1.9.23 etter normal byggetid fordi han først fikk godkjent byggestart to måneder etter at skjønnsmennene la til grunn at han skulle ha flyttet inn.

Sikrede krever også dekket tapt leieinntekt og husleie i byggeperioden, dvs. fra august 2022, med ca. kr 270 000. Han har ikke mottatt kr 506 000 for husleietap og hevder beløpet foretaket referer til er overført byggekonto som er sperret til gjennomføringen av huset, mens erstatning for husleie og tapt utleie skal utbetales til hans konto.

Sikrede krever ytterligere kr 1 000 000 i kompensasjon for prisstigning. Foretaket har kun dekket ca. 1/3 av prisstigningen fra branndato til ferdigstillelse av huset. Sikrede viser til dokumentasjon fra kommunen og fylkeskommunen for bl.a. dispensasjoner, herunder at godkjent byggestart var oktober 2022. Han hevder skjønnsmennene skulle ha undersøkt nærmere når byggingen kunne starte pga. alle dispensasjonene som krevdes. Innkjørselen måtte utbedres for å få godkjent nytt bygg, og det måtte ses på hele tomten for å få bedre utsikt ved utkjørselen iht. krav fra kommunen/fylkeskommunen. Han kunne først se etter nytt hus, da han etter et halvt år fikk taksten fra foretaket. Deretter måtte han tegne huset for å få det godkjent. Det tok tre måneder å få godkjenning av kommunen med tanke på nærheten til sjøen og ytterligere tre måneder å få godkjenning av fylkeskommunen for nærhet til vei. Huset kunne ikke rives før alt var klart fordi han ellers ikke ville fått tillatelse til å bygge det opp igjen. Deretter måtte de som skulle rive huset finne tid til det pga. ferieavvikling og andre jobber, slik at rivingen begynte i juli 2022.

Forsikringsforetaket bestrider ansvar for ytterligere husleietap. Skjønnsmennenes verdsettelse er bindende. Reglene for erstatningsberegningen følger av vilkårspkt. B.6 og tap av leieinntekt og boutgifter i reparasjonstiden reguleres av pkt. B.5.2.1. Foretaket har utbetalt kr 506 000 basert på at skjønnsmennene fastsatte husleietapet til kr 23 000 pr. måned og normal reparasjonstid til 22 måneder. Reparasjonstiden var da utvidet i tilleggsskjønnet med seks måneder pga. påbudskrav og nye dispensasjoner. Foretaket viser til at kr 368 000 ble utbetalt 31.8.21 og resterende oppgjør på kr 138 000 den 3.4.23, jf. bekreftelse for utbetaling til konto tilhørende sikrede.

Foretaket bestrider videre ytterligere ansvar for prisstigning iht. vilkårspkt. B.5.4. Prisstigning regnes fra skadedagen til reparasjon, gjenanskaffelse eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd iht. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindekser. Erstatningen fastsettes og forfaller til betaling når skaden er utbedret. I den samlede erstatningen for prisstigning og tap av leieinntekt/husleie gjøres fradrag for opptjente renter av bygningserstatningen selv om erstatningen er overført til banken. Foretaket har utbetalt kr 825 173 i erstatning for prisstigning beregnet iht. SSB sine prisindekser. Det er ikke gjort fradrag for opptjente renter av bygningserstatningen.

Sikrede krever prisstigning med kr 1 711 560. Fakturaen sikrede har fremlagt viser at det er avtalt en kontraktssum på kr 8 639 780, mens skjønnsmennene la til grunn at bygningens gjenoppføringspris inkl. påbudskostnader etter tilleggsskjønnet utgjorde kr 5 135 000. Ved beregning av prisstigning til kr 752 549 tok foretaket utgangspunkt i totale byggekostnader inkl. påbud iht. skjønnsmennenes verdsettelse på totalt kr 6 512 500, dvs. gjenoppføringspris av bygning (kr 4 400 000), påbud (kr 560 000), økning av skadekostnad etter tilleggsskjønnet (kr 250 000) samt 25 % mva.

Foretaket anfører at sikredes avtale med entreprenør gjelder gjenoppføring med en kontraktssum som er vesentlig høyere enn skjønnsmennenes beregning. Sikrede ble tilbudt erstatning 30.7.21, men foretaket forstår det slik at kontrakten ikke ble inngått før i mai 2022. Erstatning for prisstigning skal dekke merutgifter for prisstigning ved oppføring av tilsvarende bygning som ble skadet, og gjenopprette tapet sikrede har hatt ved prisstigning i perioden. Sikrede har gjenoppført en dyrere bolig enn hva som var forsikret og dessuten startet gjenoppføring senere enn nødvendig. Forsikringen omfatter ikke økte kostnader pga. ekstra medgått tid eller økning av prisstigning ved forlenget byggetid som følge av forbedring, utvidelse eller annen endring.

Foretaket anfører at det ut fra dette ikke er mulig å beregne hva eksakt prisstigning for tilsvarende periode ville vært med utgangspunkt i skjønnsmennenes verdsettelse, og mener oppgjøret på kr 825 173 for prisstigning, hvor det ikke er gjort fradrag for opptjente renter, er dekkende. Sikrede har bevisbyrden og må evt. fremlegge dokumentasjon med en annen beregning med

utgangspunkt i tilsvarende bygning som ble skadet. Ifølge foretaket må det i en slik beregning tas hensyn til at opptjente renter av bygnings-erstatningen må motregnes.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets brannskadeoppgjør, herunder brannskadeskjønnet, er korrekt.

Sikrede krever dekning for tapte leieinntekter/merutgifter til husleie med kr 270 000, begrunnet med at foretaket kun har utbetalt dekning for sikredes tap frem til august 2022, mens sikrede hadde slike merutgifter i ytterligere ett år.

Partene er enige om at det månedlige beløpet til dekning av merutgifter utgjør kr 23 000. Foretaket har opplyst at det har utbetalt erstatning med kr 506 000, som utgjør kr 23 000 pr. måned i 22 måneder. Dette er i tråd med hovedskjønnet som angir at "Normal reparasjonstid fra skadedagen 8.3.21 ble vurdert å være 16 måneder", og tilleggskjønnet som angir at "Utvidet tidsbruk grunnet påbudskrav og nye dispensasjoner settes til 6 mnd".

Sikrede anfører at han ikke har fått utbetalt hele beløpet på kr 506 000. Basert på dokumentasjonen foretaket har fremlagt, fikk sikrede utbetalt kr 308 000 til sin bankkonto etter hovedskjønnet, og foretaket har også dokumentert at det har utbetalt det resterende beløpet på kr 138 000, som ble fastsatt ved tilleggskjønnet, til en bankkonto tilhørende sikrede. Disse beløpene er derfor utbetalt til sikrede.

Spørsmålet blir da om sikrede har krav på mer enn kr 506 000.

Forsikringsvilkårene pkt. B.5.2 om "Tap av leieinntekt og boutgifter i reparasjonstiden" angir:

B.5.2.1. Tap av husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kan brukes som følge av skade.

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Tap ved nedgang i leieinntekt beregnes på grunnlag av leieinntekten for umøblerte rom.

For egne ikke utleide rom som anses å være ubeboelig, benyttes markedspris ved utleie i minst 12 mnd.

Forsikringen dekker nødvendige og dokumenterbare boutgifter inntil beregnet markedspris. Dersom sikrede ikke har dokumenterbare boutgifter, begrenses erstatning til 50 % av beregnet markedspris.

Fradrag blir gjort for innsparte utgifter. Økning av tapet ved forlenget byggetid som følge av forbedring, utvidelse eller annen endring, tas ikke med.

I den samlede erstatning for prisstigning og tap av leieinntekt blir det gjort fradrag for opptjente renter av bygningserstatningen. Dette gjelder selv om bygningserstatningen er overført til bank.

Tap av husleieinntekt og tap ved at egen bolig ikke kan brukes som følge av skade skal etter bestemmelsen regnes fra skadedato og frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Forsinkelsen med gjenoppføring skyldtes bl.a. at leiligheten i boligen ikke var godkjent, at det nye huset måtte plasseres annerledes enn det gamle, og at det var nye krav til bl.a. utkjørsel. Sikrede viser til at dette var forhold som krevde dispensasjoner fra hhv. kommunen og fylkeskommunen og medførte at byggestart ble forsinket med ca. ett år, som medførte større husleietap og merutgifter til husleie.

Sikredes innvendinger medførte at det ble avgitt tilleggskjønn til hovedskjønnet, og at skjønnsmennene i tilleggskjønnet endret sin vurdering av hva som ble regnet som normal gjenoppføringstid for boligen. Gjenoppføringstiden ble utvidet med seks måneder, til totalt 22 måneder pga. utvidet tidsbruk etter påbudskrav og nye dispensasjoner.

Tilleggskjønnet er bindende for partene. Sikrede har ikke fremlagt noe grunnlag for at skjønnet må settes til side.

Pkt. B.5.2.1 angir at tapene skal regnes fra skadedato og frem til tidspunktet gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Dette betyr at sikrede ikke har krav på dekning for dette tapet frem til huset faktisk er gjenoppført eller sikrede ikke lenger har et slikt tap. Det avgjørende er tidspunktet for når dette "normalt kunne ha skjedd", og her må skjønnets vurdering legges til grunn.

Sikrede krever videre kompensasjon for prisstigning med kr 1 711 560 med bakgrunn i fakturaen av 19.6.23 som sikrede har mottatt fra sin entreprenør. Foretaket har utbetalt kr 825 173.

Vilkårene pkt. B.5.4 har følgende regulering knyttet til "Prisstigning":

Påløpende merutgifter på grunn av prisstigning etter skade i den tid det normalt tar å reparere eller gjenoppføre bygningen. 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. I den samlede erstatning for prisstigning og tap av leieinntekt blir det gjort fradrag for opptjente renter av bygningserstatningen. Dette gjelder selv om bygningserstatningen er overført til bank.

Ifølge B.5.4 beregnes påløpende merutgifter pga. prisstigning fra skadedagen til gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd iht. SSB sine prisindekser.

Hoved- og tilleggskjønnet angir at normal gjenoppføringstid var 22 måneder og fastsetter også kostnadene til gjenoppføring av sikredes bolig inkludert påbud. Skjønnet er avgjørende for beregning av sikredes kompensasjon for prisstigningen iht. pkt. B.5.4. Fakturaen av 19.6.23 fra sikredes entreprenør vedrørende prisstigning/indeksregulering angir en kontraktsum avtalt med entreprenøren i mai 2022 på kr 8 639 780. Det er ikke angitt nærmere hva denne summen omfatter, men beløpet er uansett vesentlig høyere enn det skjønnsmennene la til grunn, og som er avgjørende for forsikringsdekningen.

Foretaket beregnet ut fra byggekostnadsindeksen at gjennomsnittlig prisstigning fra skadedato 8.3.22 til normal gjenoppføringstid på 22 måneder var 11,56 % og utbetalte først kr 752 549. Basert på beløp fastsatt av skjønnsmennene la det i sin beregning til grunn at total byggekostnad inkl. påbud var på kr 6 512 500, herunder gjenoppføring for bygning med kr 4 400 000, påbud med kr 560 000, tillegg på kr 250 000, jf. tilleggskjønnet (inkl. kr 175 000 for påbud) samt 25 % mva.

Foretaket hevder det pga. ekstra medgått tid eller økt prisstigning ved forlenget byggetid pga. forbedring, utvidelse eller annen endring, ikke er mulig å beregne hva eksakt prisstigning for tilsvarende periode ville vært med utgangspunkt i skjønnsmennenes verdsettelse, og at oppgjøret med kr 825 173 for prisstigning, hvor det ikke er gjort fradrag for opptjente renter, er dekkende.

Nemnda kan ikke se at sikrede har fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør at dette er feil.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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