

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-534

19.6.2024

DARAG DEUTSCHLAND AG

Bygning - innbo (kombinert)

Låve totalskadet i brann – forlengelse av femårsfrist – fal. § 8-4.

Sikredes låve ble totalskadet i brann i april 2019. Erstatning for nedgang i omsetningsverdi ble først utbetalt i mars 2021. Foretakets takstmann beregnet gjenoppføringstiden til totalt elleve måneder. Denne ble senere utvidet til 23 måneder. Finansklagenemnda Skade kom i FinKN 2023-582 til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere gjenoppføringstillegg. Sikrede krevde deretter forlengelse av femårsfristen og anførte at foretakets sendrektige saksbehandling i all hovedsak var årsaken til at bygningen fremdeles ikke var ferdigstilt. Sikrede krevde også forsinkelsesrenter av erstatningen. Foretaket avviste at det var grunnlag for å gi fristutsettelse. Sikrede hadde hatt tilstrekkelig tid til å gjenoppføre bygningen, og foretaket hadde jevnlig minnet om fristen. Foretaket var videre av den oppfatning at renter var korrekt beregnet. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde dokumentert at det forelå spesielle forhold i perioden frem mot fristens utløp, som kunne gi grunnlag for forlengelse av fristen. Nemnda kom vider til at spørsmålet om sikrede hadde krav på forsinkelsesrenter, måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere utbetaling etter avholdt brannskadeskjønn, herunder spørsmålet om sikrede har krav på forlengelse av femårsfristen og forsinkelsesrenter.

Sikredes låve ble totalskadet i en brann i april 2019. Låven var på branntidspunktet forsikret i Nemi Forsikring AS, med blant annet følgende vilkår for erstatningsberegning i pkt. 1.9.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.

Erstatningsgrunnlaget kan ikke settes høyere enn gjenoppføringsprisen før skaden, fratrasket verdien etter skaden.

(...)

Foretakets takstmann beregnet gjenoppføringstiden til totalt elleve måneder, fordelt på tre måneder i tid frem til ferdig "skjønn", tre måneder saksbehandlingstid og fem måneder normal gjenoppføringstid. Bygningens gjenoppføringspris ble beregnet til kr 1 436 623 og offentlige påbud til kr 210 110.

Foretaket sto for rivning av den brannskadde bygningen, og rivningsarbeidet var ferdig i september 2019. Foretaket ble etter det opplyste utsatt for et hackerangrep i slutten av 2019, hvilket medførte lengre saksbehandlingstid enn normalt.

Foretaket opplyste om blant annet følgende 24.2.21:

Det oppgjøret vi skisserer er basert på kostnaden som takstmannen har beregnet at det vil koste å sette opp en tilsvarende bygning som den skadete. Videre med tillegg for påbud som vil påløpe. Summen tar høyde for bruk av innleid arbeidskraft og alle kostnader som ellers følger med -eksempelvis prosjektering, byggeledelse og gebyrer ved søknader osv.

Det er også lagt til 10% på summen for å ta høyde for prisstigning og eventuelle uteglemte forhold.

I praksis vil det være slik at du har krav på hele den avtalte summen når du kan dokumentere at det er tilbakeført tekniske verdier som tilsvarer det bygget som var der. Det er i den forbindelse ikke krav til å fremvise noe fakturadokumentasjon for å oppnå denne erstatningen ut over at bygningen minst tilsvarende den gamle settes opp igjen etter brannen. Dette kan dokumenteres med bilder og/eller at vi sender takstmannen på en befaring.

Den avtalte summen utgjør kr 1.811.406 eks mva.

I tillegg vil vi kunne mot dokumentasjon kunne dekke påløpt mva med inntil 25% av avtalt beløp, dvs kr 452.851. Slik dokumentasjon vil være kvitteringer og fakturer som viser at mva er belastet deg ved innkjøp av varer eller tjenester knyttet til byggingen.

Foretaket informerte videre om at det nå ville kunne utbetale kr 650 000 i erstatning for nedgang i omsetningsverdi, og ba sikrede kontakte foretaket når han var i ferd med å ha brukt opp denne delen av erstatningen, for videre utbetalinger. Samtidig minnet foretaket om femårsfristen for gjenoppføring. Erstatning for nedgang i omsetningsverdi ble utbetalt 8.3.21.

Sikrede søkte byggetillatelse i september 2021. Søknaden ble godkjent 2.6.22, etter å ha blitt avslått grunnet mangler ved brannkonsept (for lite slukkevann). Sikrede kontaktet foretaket 16.9.21 og stilte spørsmål ved om ikke dette utløste krav om ytterligere erstatning, hvilket foretak avslo blant annet under henvisning til at dette var et latent påbud. Partene avholdt møte med takstmann og kommune i januar 2022, og det ble avklart at det ikke var tale om et latent påbud. Foretaket aksepterte derfor ansvar for merutgiftene til brannkonseptet.

Foretaket opplyste 29.9.22 at det kunne utbetale et forskudd på kr 400 000 på bakgrunn av sikredes innsendte bilder:

Vi ser at det begynner å legges ned verdier i tilbakeføringen og kan utbetale forskudd. Beløp på kr 400.000,- vil bli overført konto og vil være tilgjengelig innen rimelig tid. Vi anbefaler at du sender kvitteringer/fakturaer på kjøp slik at mva kan utbetales. I tillegg minner vi om at påbud i forbindelse med slokkevann blir spesifisert på fakturaen når den tid kommer, da dette ikke er noe vi kan utbetale uten dokumentasjon.

Når du kan dokumentere at det er tilført opp mot kr 1.150.000,- i bygget, kan vi utbetale mer. Resterende oppgjør er på kr 661.000,- + mva på kr 416.725. I tillegg kommer dokumenterte påbud i dette tilfellet gjelder slokkevann.

Foretaket besluttet 25.10.22 å øke reparasjonstiden til totalt 23 måneder. Foretaket har i klagesvaret til Finansklagenemnda vist til at det også økte skjønnet med 10 % som følge av prisstigning og for å prøve å komme til enighet, og at dette ble godtatt. Det fremstår noe uklart om dette kom i tillegg til den økningen som ble gjort 24.2.21.

Sikrede klaget til Finansklagenemnda 11.2.23 og anførte blant annet at han hadde krav på forlenget gjenoppføringstid og krav på erstatning av prisstigning. Nemnda tok stilling til klagen i avgjørelse FinKN 2023-582. Sikrede fikk ikke medhold.

Sikrede sendte 31.5.23 en e-post til foretaket og ba om ytterligere utbetaling. Sikrede viste til at det skulle støpes gulv og vegger, at han snart måtte få inn elektriker, og at han måtte legge inn

bestilling på bygget som skulle plasseres oppå murene. Sikrede purret på tilbakemelding 18.6.23, og viste til at han hadde "(...) vel 750000 kr utestående hos dere enda (...)".

Foretaket tilbød 26.6.23 å utbetale kr 750 000 uten dokumentasjon som et fullt og endelig oppgjør. Etter ytterligere korrespondanse mellom partene sendte foretaket følgende e-post 20.7.23:

Det er ikke noe problem at du bestiller arbeider/materialer opp til gjenstående grense på kr 749.449,- som er summen iht. tidligere sendte oversikt over maks dekning eks mva. Det er samlet utbetalt kr 1.150.000,- eks mva til deg tidligere. I tillegg kommer mva på kr 30.352,- Vi utbetaler oppgjør til deg så snart vi får oversendt fakturaer du mottar. Dersom det er kort betalingsfrist eller noe som haster, kan det være en fordel om du tar en tlf. til oss. Dette gjelder spesielt i ferietider.

Oppgjøret på kr 750 000,- er som informert om tidligere et fullt og endelig oppgjør, det vil da si at du ikke kan søke om mva i etterkant. Grunnen til at vi prøver å komme deg i møte med å gi deg et slikt tilbud, er at du har 5 år på å gjenoppføre bygget og sende inn krav. Din skade oppstod 27.4.19, det vil si at du har frem til 27.04.24 til å sende krav inn til forsikringen. Normalt sett blir det aldri lagt frem et slikt tilbud, men vi ønsker å hjelpe deg slik at du kan få et nytt bygg.

Sikrede takket nei til tilbudet, da han mente at dette ville medføre at han gikk glipp av flere hundretusener i erstatning. Foretaket bekreftet 30.8.23 at oppgjørsmåten ikke ville endres og ba sikrede sende dokumentasjon utover bilder. Foretaket viste til at det ikke var et krav om at det ble fremlagt fakturaer, men at dette ville være en fordel ved større summer.

Sikrede sendte inn alle kvitteringer han hadde i august 2023. Foretaket utbetalte 26.9.23 kr 106 310 i erstatning for mva.

Sikrede sendte inn nye fakturaer 15.12.23, samt fakturaer han hadde sendt tidligere, og foretaket utbetalte ytterligere kr 70 665 i erstatning for mva. den 4.1.24. Foretaket påpekte at to av de innsendte fakturaene tidligere var erstattet.

Foretaket utbetalte 14.3.24 kr 365 000 i erstatning for at sikrede skulle kunne bestille stålhall. Foretaket opplyste til Finansklagenemnda 20.3.24 at det kunne utbetale resterende kr 258 208, men at den resterende erstatning av mva. (kr 239 886) måtte dokumenteres med kvitteringer.

Sikrede krever kompensasjon for prisstigning og forsinkelsesrenter. I tillegg krever sikrede forlengelse av femårsfristen, slik at han kan få sendt inn kvitteringer for montering og innredning i bygget.

Foretaket utbetalte erstatning for nedgang i omsetningsverdi først etter 23 måneder, og det var dette som var grunnlaget for at hele prosessen ble så forsinket. Foretaket avsto også urettmessig sikredes krav om erstatning av påbud ilagt av kommunen, hvilket utsatte prosessen ytterligere. I tillegg har foretaket brukt uforholdsmessig lang tid på de øvrige erstatningsutbetalingene slik at den videre gjenoppføringen har blitt forsinket, i tillegg til at prisene på byggevarer har steget i den tiden som har medgått til sendrektig behandling av saken.

Sikrede har krav på forsinkelsesrenter av erstatningen. Erstatning for nedgang i omsetningsverdien ble først utbetalt i mars 2021, og sikrede har krav på erstatningsrenter av denne erstatningen. I tillegg har sikrede krav på forsinkelsesrenter av den øvrige erstatningen. Sikrede har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på sitt krav i august 2023, slik at erstatningen kunne vært utbetalt allerede i august/september 2023. Saken sto nærmest ubehandlet hos foretaket fra september 2023 til januar 2024, slik at det ville vært uten betydning om sikrede hadde sendt ytterligere dokumentasjon i denne tiden.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar.

Spørsmålet om prisstigning er tidligere behandlet av nemnda, og denne saken er derfor ferdigbehandlet.

Det er ikke grunnlag for å utvide femårsfristen. Skaden oppstod 27.4.19, og sikrede har hatt god tid til å ferdigstille bygningen. Sikrede har jevnlig blitt påminnet om fristen.

Sikrede har ikke krav på renter utover perioden 12.1.21 til 24.2.21. Foretaket har utbetalt erstatning for de kravene sikrede har sendt inn. Foretaket har flere ganger bedt sikrede om å sende inn ytterligere dokumentasjon, uten at dette har blitt imøtegått.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for prisstigning og forsinkelsesrenter, og har plikt til å forlenge femårsfristen.

Spørsmålet om sikrede har krav på prisstigning ble avgjort i FinKN 2023-582, hvor nemnda kom til at kravet ikke førte frem. Dette spørsmålet er derfor ferdig behandlet i nemnda.

Sikrede krever forlengelse av femårsfristen for gjenoppføring.

Utbetaling av gjenoppføringsprisen – dvs. erstatning etter nyverdi prinsippet - forutsetter etter vilkårenes pkt. 1.9.a at bygningen gjenoppføres "[i]nnen 5 år etter skaden". Dersom bygningen ikke gjenoppføres i henhold til pkt. 1.9.a, er bygningserstatningen ifølge pkt. 1.9.c begrenset til "forskjellen i eiendommens omsetningsverdi før og etter skaden", dvs. det faktiske tapet sikrede har lidd.

Ifølge ordlyden er femårsfristen absolutt. Lagmannsretten har likevel i LE-2011-158998 følgende uttalelse om fristen:

Femårsfristen er ingen absolutt frist. Skadelidte vil i alminnelighet ha krav på en rimelig forlengelse av fristen når gjenoppføringen er blitt forsinket ved sendretthet fra myndighetenes side. Det er ikke tilfelle i denne saken, hvor kommunens saksbehandling har vært rask, effektiv og positiv for MMC. Naboprotester, som bringes inn for domstolene, kan også gi grunnlag for fristforlengelse. Dette er heller ikke tilfelle i denne saken. Det er for øvrig en forutsetning for fristforlengelse at skadelidte har lagt for dagen et rimelig oppbud av pågangsmot. I forhold til prosjekt I har MMC oppfylt dette kravet, men skadelidte må selv bære ansvaret for at gjenoppføringsprosjektet ble endret underveis med de utfordringer det medførte bl.a. i forhold til regulerings-/verneplan og forholdet til naboeiendom

Det er uklart for nemnda hva som er grunnlaget for denne uttalelsen, men det stemmer med Arntzen: Forsikringsrett, 1993, s. 200, som legger til grunn at sikrede i alminnelighet vil ha krav på en rimelig forlengelse av fristen dersom forsinkelsen eksempelvis skyldes sendretthet fra myndighetenes side, forutsatt at han "har lagt for dagen et rimelig oppbud av pågangsmot".

Det er uklart for nemnda hva som er årsaken til at låven fremdeles ikke er gjenoppført. I vurderingen av om sikrede hadde krav på erstatning for prisstigning, la nemnda i FinKN 2023-582 til grunn at sikrede måtte bære risikoen for deler av forsinkelsen med å sende inn byggesøknad. Videre uttalte nemnda at:

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.

Sikrede anfører at årsaken til at gjenoppføringen er forsinket etter at byggetillatelsen ble gitt, er at foretaket har brukt lang tid på å utbetale erstatning utover nedgang i omsetningsverdien.

Nemnda forstår foretaket slik at det har utbetalt erstatning for de kravene sikrede har sendt inn, men at det ikke fikk tilstrekkelig dokumentasjon. Sikrede har forklart at årsaken til at han ikke fikk sendt inn kvitteringer før i august 2023, var at det var en omfattende jobb å samle kvitteringer fra ulike leverandører, samt at sikrede var opptatt med bygging og familieliv. Det er sikredes ansvar å sende inn kvitteringer rettidig og med korrekte vedlegg. Foretaket har rett til å kreve dokumentasjon før det utbetaler erstatning, jf. fal. § 8-1.

På grunn av problemer med å fremlegge dokumentasjon innen utløpet av femårsfristen, tilbød foretaket 26.6.23 å utbetale kr 750 000 i erstatning uten ytterligere dokumentasjon, men som fullt og endelig tilbud uten rett til erstatning for mva. i tillegg. Sikrede aksepterte ikke tilbudet. Dette må være sikredes risiko. Nemnda kan ikke se at sikrede har dokumentert at det foreligger spesielle forhold i perioden frem mot fristens utløp, som gir grunnlag for forlengelse av fristen.

Sikrede krever videre dekning for forsinkelsesrenter.

Nemnda tok i FinKN 2023-582 også stilling til kravet om forsinkelsesrenter for utbetalingen av den forsinkede erstatningen for nedgang i omsetningsverdien:

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 tillegg 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.

Spørsmålet blir derfor om sikrede har krav på forsinkelsesrenter for den øvrige erstatningen.

Nemnda mener dette spørsmålet 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 avviseringsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål", jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Den fremlagte korrespondansen mellom partene strekker seg over fire år, og nemnda har ikke kapasitet til å gjennomgå dette materialet for å få oversikt over hvilke krav som ble sendt på hvilket tidspunkt, og i hvilken utstrekning kravene var tilstrekkelig dokumentert til å utløse renteplikt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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