

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-925

16.10.2024

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Beregning av prisstigning ved oppgjør for brannskadet bolig.

Sikredes bolig brant ned 22.7.20. Partene var enige om at de var bundet av et skjønn hvor det fremgikk at "Normal gjenoppførings- eller reparasjonstid fra skønnsresultatet foreligger" var 17 måneder, hvorav fem måneder saksbehandlingstid og tolv måneders "Gjenoppføringstid". De var også enige om at det i beregningen skulle legges til grunn at det gikk 26 måneder fra skadedato til gjenoppføring, dvs. at det i tillegg til de nevnte 17 månedene skulle ytes erstatning for prisstigning for perioden på ni måneder fra skadedato til skjønnnet ble avlevert. Sikrede krevde full prisstigning fra skadedato til skjønnnet ble avlevert og for ytterligere fem måneders saksbehandlingstid, dvs. for totalt 14 måneder, og deretter at prisstigningen for de neste 12 månedene, skulle beregnes ut ifra SSB sin gjennomsnittlige byggekostnadsindeks. Sikrede mente det fulgte av ordlyden i vilkårene at prisstigningen kun skulle beregnes etter "gjennomsnittlig byggekostnadsindeks" i selve gjenoppføringstiden og ikke den totale gjennomføringsperioden. Foretaket mente på sin side at prisstigningen for hele 26 måneders perioden måtte beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks (SSB). Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning og viste til at prisstigningen for hele gjennomføringsperioden skulle beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks (SSB).

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 408 207 + renter fra november 2023

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning for prisstigning for brannskadet bolig.

Sikredes forsikring har følgende regulering i "BYGNING EKSTRA" pkt. 3.9. om "PRISSTIGNING":

Merutgifter som følge av prisstigning regnes fra skadedagen og for normal gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere.

Prisstigningen beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks (SSB) i gjenoppføringsperioden. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Sikredes bolig var 22.7.20 utsatt for brann. Brannskadeskjønn for skadeoppgjøret ble avholdt 10.2.21. Boligen ble gjenoppført, men partene er uenige om beregningen av prisstigningen. I skønnsdokumentet av 17.3.21 sto det under "SKJØNNSRESULTAT":

I samsvar med skønnsoppnevnelser og forsikringsavtalen avgis følgende skjønn:

[....]

4. Skjønnets spørsmål 7:

Normal gjenoppførings- eller
reparasjonstid fra skønnsresultatet
foreligger

17 måneder

- Saksbehandlingstid (5 mnd)

- Gjenoppføringstid (12 mnd)

[....]

Sikrede krevde 4.10.23 erstattet prisstigning med kr 1 174 169 basert på følgende utregning:

Skjønn:	Priser eks mva
Bygningens gjenoppføringspris	kr 4 700 000
Påbud	kr 370 000
Skade på hageanlegg	kr 200 000
Prisstigning etter skjønnsdokument.	
9 mnd. fra skadedato 22.07.20 og til skjønnsresultat foreligger (17.03.21) og 17 mnd. normal gjenoppføringstid (pkt. 4 skjønnsresultat) Altså 26 mnd. fra og med juli 2022.	
For utrekning se under.	kr 1 174 169
Utbetalinger	
Fradrag for tidligere utbetaling (16.04.2021)	-kr 3 100 000
Fradrag for utbetaling av gjenoppføringstillegget (11.09.23)	-kr 2 170 000
Rest utbetaling eks mva	kr 1 174 169

Sikredes krav var basert på at erstatningsbeløpet utgjorde kr 5 270 000, at prisstigningen fra juli 2020 til august 2022 hadde vært på 22,3 %, og at den utgjorde kr 1 174 169. Indeks for juli 2020 var 114,9 og for august 2022 140,5.

Foretaket fremsatte 19.10.23 tilbud til sikrede på kr 587 085 for prisstigning og ga følgende begrunnelse:

Prisstigningen beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks i gjenoppføringsperioden. I utregnet prisstigning på statistisk sentralbyrå sine sider, ser man den fulle og totale prisstigningen gjennom perioden på normal reparasjonstid som er 1 174 169 kr eks. mva.

Man får ikke utbetalt hele denne summen, da materialer og arbeider ikke er kjøpt når priser er på sitt høyeste.

Derfor deles totalbeløpet på 2, som da blir gjennomsnittsprisen.

Du vil ha rett på å få utbetalt 587 085 kr eks. mva. og få refundert dokumentert betalt merverdiavgift

Foretaket fastholdt 6.11.23 tilbudet med henvisning til vilkårene. Erstatningen var beregnet på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks i gjenoppføringstiden. Sikrede hadde fått utbetalt korrekt beløp for prisstigning i gjenoppføringsperioden på 17 måneder. Foretaket fastholdt dette også 7.11.23, og ga da følgende informasjon knyttet til renter:

Vedlagt ligger renteberegning. Denne viser at renter er på ca. 20 126 kr pr mnd i perioden dere har krav på dette. Gjennomsnittlig prisstigning i perioden er 34 534 kr pr. mnd., og husleietapet er på 25 000 kr pr. mnd. Totalt 59 534 kr pr mnd.

Husleietapet og prisstigningen er høyere enn renter. Du vil derfor få utbetalt husleietap og prisstigning hver måned og ikke opptjente renter. Se for øvrig vilkårpunkt 3.7 Erstatning for ubeboelig bolig og 3.9 Prisstigning. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Sikrede klaget 7.2.24 på oppgjøret for prisstigningen etter ytterligere korrespondanse med foretaket. Sikrede viste til at huset brant ned 22.7.20, at skjønn ble avholdt 10.2.21, og at det i skjønnsdokumentet av 17.3.21 fremgikk at det er "fastsatt 17 mnd. reparasjonstid etter at skjønn er avholdt" fordelt med "saksbehandlingstid 5 mnd. og gjenoppføringstid 12 mnd". Sikrede skrev videre at:

Ut fra dette får vi følgende tidslinje med total reparasjonstid:

- 9 mnd. fra skadedato 22.07.2020 til skjønn foreligger 17.03.21
- 5mnd. saksbehandlingstid. Fra og med apr. 2021 til og med aug. 2021
- 12 mnd. gjenoppføringstid. Fra og med sep. 2021 til og med aug. 2022

Total reparasjonstid blir da 26 mnd. med beregnet ferdigstilling i løpet av aug. 2022.

Vi brukte lang tid på planlegging og byggetillatelse ble gitt 19.01.23, altså etter at total reparasjonstid var gått ut. Grunnlaget for prisstigning blir da i henhold til beregnet tidsbruk i skjønn.

Når boligen nærmet seg ferdigstilling sendte vi 04.10.23 krav til Tryg om utbetaling av prisstigning på kr 1174169.- etter SSB sin byggekostnadsindeks for eneboliger av tre, hele bygget, og alle utgifter for den totale reparasjonstida.

...

Når prisstigningen sant nok skal beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks i gjenoppføringsperioden er det helt feil å bare dele totalbeløpet på 2. Dette er for det første ikke den korrekte matematiske måten å regne gjennomsnitt på, og for det andre er gjenoppføringsperioden ikke fra 22.07.20, men fra sep. 21 til og med aug. 22.

Vår beregning av prisstigning

Det skal altså beregnes uavkortet prisstigning fra skadedato til skjønnet ble avlevert, og deretter til og med saksbehandlingstiden (totalt 14 mnd.). For gjenoppføringsperioden (12 mnd.) som da gjenstår, skal prisstigning beregnes ut fra SSB sin gjennomsnittlige byggekostnadsindeks. Gjenoppføringsperioden er i henhold til skjønn satt til 12 mnd., og etter tidslinje er dette fra og med sep. 2021 til og med aug. 2022. SSB sine indekstall for eneboliger av tre, hele bygget, og alle utgifter er fra og med sep. 2021 til og med aug. 2022 følgende: (134,8) (135,2) (135,9) (134,9) (135,1) (134,3) (134,8) (136,8) (138,4) (138,4) (139,5) og (140,5). Dette gir en gjennomsnittlig byggekostnadsindeks i gjenoppføringsperioden på 136,6.

Erstatningssum etter skjønnsoppgjør er kr 5270000.- eks. mva.

I henhold til SSB er indekstallet på skadedato for eneboliger av tre, hele bygget, og alle utgifter 114,9.

Vår utregning

Kr 5270000.- / 114,9 * 136,6 gir ett skjønnsoppgjør inkl. prisstigning på kr 6265292.- altså en prisstigning på totalt kr 995292.- eks mva.

Dette er kr 408207.- mer enn det Tryg hevder vi har *"rett på å få utbetalt."*

Foretaket fastholdt 13.2.24 sin beregning av prisstigningen med følgende begrunnelse:

Gjenoppføringsperioden er fra skadedato til ny boligen angitt skal være gjenoppført. Gjenoppføringstiden blir satt av skjønnsmenn. Her blir det da tiden frem til skadeskjønnet + tiden skjønnsmenn antar man bruker i etterkant for å kunne gjenoppføre ny bolig. Hele denne perioden kalles gjenoppføring og reparasjonstid. I dette tilfellet fra skadedato 22.07.2020 -> August 2022.

Hele denne perioden skal regnes gjennomsnittlig prisstigning av ihht. erstatningsregler i forsikringsavtalen. Man får ikke full prisstigning frem til gjenoppføring av boligen antatt skulle ta til.

Merutgifter som følge av prisstigning regnes fra skadedagen og for normal gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere. Prisstigningen beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks i gjenoppføringsperioden. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Hvordan regne ut gjennomsnitt av to tall?

Legg sammen alle tall, del summen på antall tall du har lagt sammen. Svaret du får er gjennomsnittet.

Om man har to ulike tall, som i dette tilfellet er gjenoppføringspris med og uten full prisstigning, summerer disse, og deler totalbeløpet på 2, så får man gjennomsnittet.

$5\,270\,000 \text{ kr (gjenoppføringspris)} + 6\,444\,169 \text{ kr (gjenoppføringspris med full prisstigning)} = 11\,714\,169 \text{ kr}$
 $= 5\,857\,085 \text{ kr.}$

Gjennomsnittlig prisstigning i gjenoppføringsperioden er på 587 085 kr.

Utbetalt erstatning på kroner 587 085 for prisstigning opprettholdes.

I forbindelse med at sikrede brakte saken inn for Finansklagenemnda, fremla foretaket følgende redegjørelse av 8.5.24 fra dets skadeavdeling:

Vi har etter vilkårene lagt hele gjenoppføringsperioden til grunn, altså fra skadedato til antatt ferdig oppført bygg fastsatt i skjønn.

Skade beregner som beskrevet i klagesvar og tidligere informasjon til kunde, gjennomsnittlig prisvekst ved å legge til grunn hele kostnaden ved gjenoppføringspris, i den totale gjenoppføringstiden på 26 mnd. Da benytter vi oss av SSB sin byggekostnadskalkulator: Byggekostnadskalkulator – SSB-hvorav 9 måneder er fra skadedato frem til skjønnsresultat foreligger + 17 måneder gjenoppførings eller reparasjonstid fastsatt i skjønn fordelt på 5 mnd saksbehandlingstid + 12 mnd gjenoppføringstid.

Så ser jeg han i klagen har fremsatt krav om full prisstigning frem til byggestart, og videre gjennomsnittlig prisstigning i 12 mnd / gjenoppføringstid.

Skade beregner som beskrevet i klagesvar og tidligere informasjon til kunde, gjennomsnittlig prisvekst ved å ligge til grunn hele kostnaden ved gjenoppføringspris, i den totale gjenoppføringstiden på 26 mnd.

Da benytter vi oss av SSB sin byggekostnadskalkulator: Byggekostnadskalkulator – SSB

[.....]

Regnestykke ser da slik ut:

$5\,270\,000 \text{ kr (gjenoppføringspris)} + 6\,444\,169 \text{ kr (gjenoppføringspris med full prisstigning)} = 11\,714\,169 \text{ kr}$
 $2 = 5\,857\,085 \text{ kr. Gjennomsnittlig prisstigning i gjenoppføringsperioden er på } 587\,085 \text{ kr. Prosentøkningen er da på } 11,14 \text{ \%.}$

Gjør vi beregningen ved å bruke gjennomsnittet av månedlig indeks kommer vi frem til 10,23% økning.

Regnestykke blir da seende slik ut:

Månedlig Byggekostnadsindeks og prosentvis økning

Tallet for juli 2020: indekstall 114,9

August: $115,4 = 0,5 = 0,44 \text{ \%}$

[.....]

August 2022: $140,5 = 25,6 = 22,28 \text{ \%}$

Totalt: $255,71 \text{ \%}$: 25 mnd = 10,23 % gjennomsnittlig økning. (tar ikke med første mnd i beregning av gjennomsnitt)

$10,23 * 5\,270\,000 / 100 = 539\,121 \text{ kr i gjennomsnittlig prisstigning.}$

Differensen mellom de to forskjellige utregninger er på 47 964 kr. ($587\,085 \text{ kr} - 539\,121 \text{ kr} = 47\,964 \text{ kr}$)

I forhold til tidligere utbetalt beløp, så er det da 47 964 kr i favør Tryg om vi skal ligge denne utregningen til grunn.

Vi velger å ligge til grunn det høyeste beløpet som kunde tidligere har fått utbetalt.

Normal gjenoppførings- eller reparasjonstid

Gjenoppføringstiden er hele perioden fra skadedato til antatt nytt bygg er oppført, satt i skjønnsresultatet.

Alle selskaper behandler begrepet "normal gjenoppførings- eller reparasjonstid" likt.

Viser til nemd saker hvor gjenoppføringstid for husleietap og prisstigning, tar høyde for hele denne perioden.

Noen selskaper har også en begrensning på maksimalt 24 mnd fra skadedato.

Sikrede krever dekning for prisstigning med kr 995 292, som er kr 408 207 høyere enn foretakets tilbud. Vilårene pkt. 3.9 sier at "Prisstigningen beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks (SSB) i gjenoppføringsperioden". Det følger av skjønnet at gjenoppføringstiden er tolv måneder, og at den tiden starter etter skjønnsresultat og saksbehandling. Hva som regnes som gjenoppføringsperiode er ikke definert i vilårene, men begrepene gjenoppføringstid og gjenoppføringsperiode henviser til ett og samme tidsrom. Det er derfor ikke tvil om at prisstigning skal beregnes på grunnlag av gjennomsnittet av indekstallene for den tolv måneder lange gjenoppføringstiden fastsatt ved skjønnet, og at det derfor skal regnes full prisstigning frem til gjenoppbyggingen starter. Dette er naturlig siden det påløper prosjektet full prisstigning fra skadedato og frem til entreprenør starte sine arbeider, dvs. etter at byggetillatelse foreligger. Foretaket skrev 7.11.23 at det var denne gjenoppføringstiden prisstigningen skulle beregnes ut fra, dvs. den som var fastsatt i skjønnet, men det har likevel regnet gjenoppføringsperioden fra skadedato og til bygget etter skjønn skulle vært ferdig, og så regnet prisstigning i denne perioden, delt summen på to, og kommet frem til det som blir omtalt som en "gjennomsnittlig prisstigning i gjenoppføringsperioden". Gjenoppføringstiden/perioden som

danner grunnlag for foretakets beregning av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks er ifølge sikrede ikke iht. skjønnsresultatet, og prisstigning skal ikke fastsettes som ett gjennomsnitt av prisstigningen i gjenoppføringstiden, men ut fra ett indekstall basert på gjennomsnitt av indekstallene for gjenoppføringstiden.

Det foregår ikke gjenoppbygging i perioden skjønnet blir utarbeidet, slik at det er urimelig å kalle den tiden for gjenoppføringsperiode.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar for prisstigning. Gjenoppføringsperioden er hele perioden fra skadedato til antatt nytt bygg normalt sett er gjenoppført. Etter ordlyden i vilkåret skal det beregnes prisstigning på grunnlag av gjennomsnittlig indeks for byggekostnad fra SSB. Gjennomsnittet kan beregnes på to måter. Selv om sikrede krever bruk av månedstallene fra SSB, har foretaket lagt til grunn hele perioden, noe som i sikredes tilfelle gir et noe høyere prosentvist gjennomsnitt enn bruk av månedstallene, dvs. at det har lagt til grunn utregningen som er mest gunstig for sikrede.

Foretaket bestrider at prisstigning skal dekkes fullt ut til gjenoppbygging starter, og at det deretter skal beregnes en gjennomsnittlig prisstigning for den gjenoppføringstiden som er fastsatt i skjønnet. Pkt. 3.9 sier at "Merutgifter som følge av prisstigning regnes fra skadedagen og for normal gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere" og "Prisstigningen beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks (SSB) i gjenoppføringsperioden". Dette betyr at prisstigningen beregnes av et gjennomsnitt i gjenoppføringsperioden, og denne perioden kan vanskelig ansees som annet enn tiden det tar fra skaden inntraff, til å søke om nytt bygg, avklare dekning, avholde skjønn og bygget igjen normalt kan forventes gjenoppført. Gjenoppføringstiden, som er vurdert i skjønnet, utgjør en del av den samlede gjenoppføringsperioden, jf. FinKN 2019-346.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets beregning av prisstigning i et brannskadeoppgjør er korrekt.

Sikredes forsikring har følgende regulering av prisstigning i pkt. 3.9:

Merutgifter som følge av prisstigning regnes fra skadedagen og for normal gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere.

Prisstigningen beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks (SSB) i gjenoppføringsperioden. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Det følger av avsagt brannskadeskjønn at "Normal gjenoppførings- eller reparasjonstid fra skjønnsresultatet foreligger" er "17 måneder", hvorav fem måneder saksbehandlingstid og 12 måneder gjenoppføringstid.

Nemnda forstår det slik at partene med utgangspunkt i skjønnet fra mars 2021, er enig i at det skal beregnes prisstigning for en periode på 26 måneder, dvs. fra skadedato 22.7.20 t.o.m. august 2022. Det er imidlertid uenighet om den nærmere beregningen av prisstigningen.

Sikrede krever dekning for full prisstigning fra skadedato til skjønnet ble avlevert og for ytterligere fem måneders saksbehandlingstid, dvs. for totalt 14 måneder, og deretter at prisstigningen for de neste 12 månedene, f.o.m. september 2021 t.o.m. august 2022, beregnes ut fra SSBs gjennomsnittlige byggekostnadsindeks. Anførselen er at prisstigningen kun skal beregnes av "gjennomsnittlig byggekostnadsindeks" de siste 12 månedene som iht. skjønnsresultatet utgjør "gjenoppføringstid", fordi sikrede mener dette begrepet henviser til ett og samme tidsrom som "gjenoppføringsperioden", som er det begrepet som er benyttet i pkt. 3.9 annet ledd.

Pkt. 3.9 første ledd sier at "Merutgifter som følge av prisstigning regnes fra skadedagen og for normal gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere". Dette betyr at prisstigning beregnes fra skadedagen, som her er 22.7.20, og frem til gjenoppføringen er gjennomført med utgangspunkt i normal gjenoppføringstid. Derneft heter det i annet ledd at "Prisstigningen beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks (SSB) i gjenoppføringsperioden". Nemnda mener de to bestemmelsene må leses i sammenheng slik at første ledd angir tidsperioden for dekning av prisstigning, mens annet ledd angir fremgangsmåten for beregningen av prisstigningen. Det er med andre ord ikke tale om forskjeller i beregningsmåten for perioden før og etter gjenoppføring påbegynnes slik sikrede anfører. Dette betyr at prisstigningen for hele 26 måneders perioden må beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks (SSB).

Nemnda er enig i at det kan virke litt forvirrende at annet ledd bruker "gjenoppføringsperioden" for hele perioden fra skadedato til gjenoppføring med normalt gjenoppføringstid har funnet sted, mens første ledd bruker "skadedato" og "gjenoppføringstid", som også er formuleringen i skjønnet hvor "Normal gjenoppførings- eller reparasjonstid fra skjønnsresultatet" angis til 17 måneder. Men formuleringen "prisstigningen beregnes på grunnlag av" gjelder for dekningen av prisstigning generelt, og hvis denne formuleringen kun skulle omfatte "normal gjenoppføringstid" som angitt i skjønnet, ville resultatet være at det ikke ble gitt prisstigningstillegg for perioden fra skadedato til gjenoppføring begynte. Det blir i så fall korrekt som anført av foretaket at "Gjenoppføringsperioden" må anses som "tiden det tar fra skaden inntraff til å søke om nytt bygg, avklare dekning, avholde skjønn og bygget igjen normalt kan forventes gjenoppført". Basert på dette må gjenoppføringstiden fastsatt i skjønnet anses som en del av den samlede gjenoppføringsperioden.

Sikrede bestrider også foretakets beregning av "gjennomsnittlig byggekostnadsindeks", og anfører at det er feil å bare dele totalbeløpet på to. Foretaket anfører at gjennomsnitt kan beregnes på to måter. Foretaket har lagt sammen gjenoppføringsprisen (kr 5 270 000) og gjenoppføringspris med full prisstigning (kr 6 444 169), og deretter delt det på to. Summen blir da kr 587 085, dvs. en økning med 11,14 %. Alternativt viser foretaket til at man kan bruke gjennomsnittet av månedlig indeks i gjenoppføringsperioden, slik sikrede har anført. Det gir en økning på 10,23 % og en prisstigning på kr 539 121. Nemnda er enig med sikrede i at fremgangsmåten med å bruke gjennomsnittet av månedlig indeks er korrekt etter ordlyden, men mener i motsetning til sikrede at fremgangsmåten må gjelde for hele gjenoppføringsperioden fra skadedato til bygget er ferdig gjenoppført. Med denne beregningen ville sikrede ha krav på kr 539 121. Når foretaket har betalt mer enn dette beløpet, er det ikke grunnlag for noe ytterligere krav fra sikrede.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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