

Eiendom og bolig

Kan jeg stole på fullverdiforsikringen?

Denne gangen vil jeg skrive om noe jeg ikke kan utrope meg til ekspert på, men som angår alle huseiere: Fullverdiforsikringen. Hvis det brenner: Kan du stole på at du får opp et nytt hus – eller reparert det gamle i henhold til dagens krav?



Lise T. Aldal

EstateOslo / Din Boligmegler AS

Eiendomsmegler MNEF
Master of Business and Marketing

Mobil: +47 901 20 279
Epost: la@estateoslo.no

Kongsveienveien 96, 1177 Oslo

Mitt svar på dette etter å ha sett hendelsene i etterkant av en brann er NEI.

Dette innlegget kommer unektelig til å inneha et visst subjektivt preg. Og svaret vil sikkert også kunne bli forskjellig fra det enkelte forsikrings-selskap.

I «tilfellet» jeg vil omtale, startet brannen i et tilbygg helt i enden av bygget. Flammene begrenset seg hovedsakelig til tilbygget. Røyk- og varmeutviklingen var likevel omfattende i hele bygget. Som eksempel kan nevnes at en luft til luft-varmepumpe - plassert ca 20 meter unna der det brant - smeltet. Temperaturer på mange hundre grader er

blitt nevnt. Huset var totalt nedstøtet – helt opp på loftet i den andre enden av bygget 3 etasjer opp. Du vet ikke hva brann er før du har opplevd det.

Forsikringsselskapet troppet raskt opp og forsikret om at forsikringstaker var godt forsikret: Både fullverdiforsikringen og avbruddsforsikringen var på plass. Brannårsaken lot seg også greit avdekke, og det ble konkludert med at forsikringstaker var uten ansvar.

Allerede et par dager etter brannen var forsikringsselskapets takstmann på plass, og selskapet hadde engasjert et skadebegrensningsfirma til å rydde opp og vaske. Flere menn vasket og vasket med spesialmidler i flere uker. Taksten lot likevel vente på seg, og da den kom, ble «oppussingen» presentert som relativt enkel og unnagjort i løpet av kort tid. Da var det bjellene begynte å ringe: Huset stinket fortsatt, og huseier kunne ikke se at avgjørelsen ble fattet på grunnlag av særlig grundige undersøkelser. Hvem har vel lyst til å kamuflere forurensning som kanskje etter hvert vil dukke opp igjen i form av helseproblemer? Huseier ba følgelig om noen dagers betenkning på hva som skulle signeres.

Spesielt et par momenter dukket etter dette raskt opp fra vilkårene med «liten skrift».

1) Begge parter i forsikringsavtalen har anledning til å forlange skjønn. Skjønn står som regel omtalt helt til slutt «i den lille skriften». Denne forsikringstakeren var ikke kjent med /forsto ikke uten videre ut fra «skriften» at dette

a. innebærer at hele erstatningen kan fastsettes av 2 skjønnsmenn – en oppnevnt av forsikringsselskapet og en du selv får 1 uke til å oppnevne.

b. er et vilkår som forsikringsselskapene relativt ofte benytter seg av - kanskje spesielt hvis de aner innsigelser? Når skjønnet har gitt sin takst skal det svært mye til for å endre på resultatet. Det er deretter huseiers problem å ta hånd om bygningen og avbruddsperioden.

Bare kunnskapen om at forsikringsselskapet har sin kontaktbase med skjønnsmenn de benytter (og som gjerne vil ha jobben), mens forsikringstaker som regel er «blank» med hensyn til hvem som bør velges, synes ubalansert. Skal ordningen praktiseres bør i det minste begge skjønnsmenn utnevnes av en uildet nemd med kunnskap om hvem som har den nødvendige kompetanse. I «vårt» forsi-



Det er for sent å ha full oversikt den dagen huset står i fyr og flamme

kringstilfelle kan kort fortelles at kampen for å få endret skjønnsresultatet har vært lang og tung. Huseier måtte selv engasjere uavhengige eksperter for å dokumentere byggets reelle tilstand.

2) Selv om du er fullverdiforsikret er det er ikke gitt at du har dekning for å få gjenreist et bygg som oppfyller dagens tekniske krav. Selskapene synes å ha skjerpet seg noe med hensyn til privatforsikringer, slik at denne «tilleggsdekningen» i forhold til byggets opprinnelige tilstand er tatt med. I tilfelle næringsbygg er det ofte fortsatt en – lite omtalt -tilleggsdekning. Du får ikke gjenreist et bygg uten å oppfylle dagens tekniske krav (for eksempel TEK 10). Det er ikke gitt at forsikringstaker etter brannen uten videre er i stand til å dekke merkostnaden. Brann har en tendens til å komme ubeleilig og uventet. Motivet bak forsikringen skal

være «mange betaler for en prinsippet» i tilfelle uhellet er ute. Vi som forsikringstakere er ikke tjent med selskaper som kan synes å ha hovedfokus på størst mulig avkastning til eierne, og ansatte som –spissformulert- belønnes for å spare penger for sine arbeidsgivere.

JÅ, det er selvsagt nødvendig med en balansert og virkelighetsorientert behandling. Det må forventes at forsikringstaker informeres godt – på en forståelig måte- ved inngåelsen av avtalen. Bygningen bør etter skade undersøkes godt av en uildet instans med tilstrekkelig kompetanse før erstatningsbeløp fastsettes.

Konklusjonen må bli som følger: Undersøk godt hva som gjelder for din forsikring. Og bytt selskap om du ikke får de rette svar - skriftlig. Når det brenner bør, forsikringen være det minste problemet.

Arranger familiens begivenheter på Lambertseter gård

Vår 2. etg. er betydelig oppgradert de siste årene etter at Lambertseter Frivilligsentral påtok seg ansvaret for driften. 26 ikke-kommersielle organisasjoner er medlemmer i foreningen og mange av dem benytter særlig 2. etg. til sine møter og andre aktiviteter på hverdagene.

Men i helgene har 2. etg., og hele etasjen med flere lokaler, kjøkken og egne toaletter er da til rådighet, blitt meget populære å leie til . . .

Dåps- og konfirmasjons-selskaper, navnefester, enkle familieselskaper etc.

der det ikke er tradisjon for å serveres alkoholholdige drikker for i vanlig forstand slik som det er i jubileumsselskaper,

bryllupsfester etc. som vi derfor leier bort 1. etg. til. Gården har nemlig status som bevaringsverdig på grunn av sin alder og unike stilling i vårt nærmiljø og har fått strenge restriksjoner fra Brann- og redningsetaten, blant annet på dette området.

Se vår hjemmeside www.lambertsetergaard.no som viser bilder av lokalene og under "pekeren" UTLEIE vil du kunne se våre "nyetableringsvennlige"

priser, passende for unge familier som skal feire dåps- eller navnefest for familiens minste. Som det fremgår av hjemmesidens "UTLEIESITUASJONEN" er all kapasitet i år til konfirmasjonsselskaper allerede opptatt, og også en del søndager ellers i de første månedene er utleid, men gjør forespørsler. Vi gir stort sett de som leier til dåpselskaper i 2. etg. å dekke på etc. fra formiddagen på lørdag.

Velkommen til å kontakte oss nærmere.

Hilsen Foreningen for Lambertseter gård



Idet du kommer opp i 2. etg. garderobe og mottaksområde, der du først ser den nye museumskroken som er utviklet i den senere tid og viser bilder og gjenstander fra gårdens lange historie.