

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-707

27.9.2023

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Skjønn – verdifastsettelse.

Sikrede er eier av én eierseksjon i et sameie. Sameiets bygninger ble vurdert som totalskadet etter et større leirskred, og de ulike sameierne rettet krav om erstatning under bygningsforsikringen. Foretaket engasjerte B. til å beregne leilighetenes markedsleie. Rapporten la til grunn ulike inndelinger, basert på leilighetenes størrelse og antall rom. Skaden ble gjort opp ved skjønn 27.10.21. Skjønnnet beregnet husleietap til kr 16 000 per måned. Leilighetens omsetningsverdi før skaden ble beregnet til kr 6 350 000. Foretaket var av den oppfatning at skjønnnet var bindende, og at verdifastsettelsen ikke kunne overprøves. Sikrede mente skjønnsmennene hadde lagt til grunn en for lavt markedsleie, og en for lav omsetningsverdi. Sikrede viste blant annet til B.s beregninger var feil, og at det skulle vært lagt til grunn flere inndelinger basert på bl.a. størrelse. Skjønnsmennene hadde også i for liten grad lagt til grunn boligens kvaliteter ved beregningen av omsetningsverdien. Nemndas flertall kom til at skjønnnet var bindende for beregningen av husleietapet og boligens omsetningsverdi.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under bygningsforsikringen etter leirskred. Spørsmålet er om skjønn av 27.10.22 er bindende hva gjelder beregning av husleietap og boligens omsetningsverdi før skaden.

Sikredes forsikring har i "Generelle vilkår" pkt. 2.1 følgende vilkår om skjønn:

Skjønnsmennene plikter å innhente de opplysninger og foreta de undersøkelser som de anser nødvendige. De plikter å avgi sitt skjønn på grunnlag av forsikringsvilkårene.

Dersom bygningen ikke skal gjenoppføres eller repareres, beregnes erstatningen ifølge vilkårenes pkt. 10.3.2 slik:

For bygning som ikke repareres eller gjenoppføres som angitt i punktene over, fastsettes erstatningsgrunnlaget på samme måte, men ikke høyere enn til reduksjon i bygningens omsetningsverdi som følge av skaden. Dersom bygningen ikke kan omsettes separat, legges i stedet bygningens bruksverdi til grunn.

Tap av husleieinntekt skal ifølge pkt. 10.3.5 beregnes slik:

Tap ved nedgang i husleieinntekt beregnes på grunnlag av leieinntekten for umøblerte rom. For egne rom som ikke er utleid, beregnes erstatning på grunnlag av markedspris.

...

Følgende begrensninger gjelder:

- det skal gjøres fradrag for innsparte utgifter og renter av bygningserstatningen.

...

Sikrede er eier av én eierseksjon i et sameie. Sameiets bygninger ble vurdert som totalskadet etter et større leirskred, og de ulike sameierne rettet krav om erstatning under bygningsforsikringen.

B. ble engasjert til å gjøre beregning av markedsleie. Beregningene ble ifølge rapporten datert 3.1.21 gjort på grunnlag av:

... statistikk fra Statistisk sentralbyrå (SSB), (U) AS, Finn, off. eiendomsregistre, Eiendomsverdi, egne erfaringstall og kunnskap om markedet, konferert takstkollegaer og faglig skjønn.

Følgende vurderinger ble gjort:

Under arbeidene fremkom at spesielt leilighetstype 4-roms spenner stort i antall m2 P-rom. 4-roms leiligheter spenner fra rundt 86 m2 P-rom og opp til 145 m2 P-rom.

Har derfor funnet det riktig å splitte leilighetstype 4-roms opp i to;

4-roms inntil 120 m2 og 4-roms over 120 m2.

Det vil i et fungerende marked alltid være noe mindre variasjoner mellom objekter som følge av bl.a. beliggenhet, standard, kvaliteter, størrelse, spesielle behov og tilpasninger m.m.

I denne beregningen er lagt til grunn en normal god kvalitet, standard og tidsmessighet og en gjennomsnittlig vurdering av beliggenhet etc.

Rapporten konkluderte med blant annet følgende:

Leiligheter;

1-roms: 8.000,-

2-roms: 10.500,-

3-roms; 12.500,-

4-roms inntil 120 m2: 14.000,-

4-roms over 120 m2: 15.500,-

5-roms: 16.500,-

Skaden ble oppgjort ved skjønn. Skjønnnet ble satt digitalt på Microsoft Teams 27.4.21.

Skjønnsmennene avholdt i etterkant av skjønnssettingen avholdt særmøte med seksjonseierne. Det ble deretter avholdt ett skjønn per seksjon i sameiet. Sikrede skjønn forelå 27.10.21.

Skjønnnet beregnet husleietap til kr 16 000 per måned, i totalt 37 måneder. Leilighetens omsetningsverdi før skaden, inkludert den ideelle andel av tomteverdien med garasje, ble beregnet til kr 6 350 000.

Sikrede anfører at husleietapet, og boligens omsetningsverdi før skaden, er uriktig beregnet i skjønnnet.

Skjønnnet har i for liten grad hensyntatt boligens kvaliteter som for eksempel at den er på 162 m2, boligens uteområder og flere oppgraderinger. Det som i skjønnnet betegnes som tv-stue var i realiteten et fjerde soverom. Dette har ikke blitt hensyntatt.

Sikredes oppgjør burde vært likt oppgjøret for en sammenlignbar leilighet i sameiet, som var kr 250 000 høyere. Alternativt burde forskjellen i kjøpesum på kr 370 000 vært lagt til grunn.

I beregningen av markedsleie er det lagt til grunn en kvadratmeter pris som er 45 % lavere enn hva som er lagt til grunn for leiligheten i andre etasje. Sikredes undersøkelser av leiemarkedet i kommunen, og nærliggende kommuner, viser ikke slike prisforskjeller i kvadratmeterpris, selv om man sammenligner store og små leiligheter. Beregningene foretatt av B. har satt pris på leiligheter over og under 120 m2. Sikrede mener dette er feil, og at det skulle vært flere inndelinger, og vært kvadratmeterpris.

To skjønnsmenn satte omsetningsverdien, mens husleietapet kun er beregnet ut ifra B.s beregninger. Også husleietapet burde vært fastsatt av minst to takstmenn.

U. AS anslo markedsverdien til kr 18 000 per måned, kun basert på prospektet fra 2006.

Forsikringsforetaket avviser at sikrede har krav på ytterligere erstatning.

Oppgjøret som er utbetalt til sikrede er i henhold til avtalens vilkår og det avsatte skjønn. Skjønnnet er korrekt avholdt, og er bindende for begge parter.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om skjønnnet av 28.10.22 er bindende for beregning av husleietap og boligens omsetningsverdi før skaden.

Finansklagenemnda Skades flertall, Trine-Lise Wilhelmsen, Merete Anita Utgård og Trine Vøien, bemerker:

Flertallet mener foretaket må gis medhold.

Saksbehandlingen i forsikringsskadeskjønn er ikke lovregulert, men regulert i forsikringsvilkårene. I Generelle vilkår 2.1 angir femte ledd siste punktum at "Skjønnets verdsettelse er bindende for begge parter". Sikrede har derfor akseptert at verdsettelsen er bindende, jf. også Rt. 2007 s. 69, hvor Høyesterett i avsnitt 67 uttaler at "[s]elve verdsettelsen vil ikke under noen omstendighet kunne overprøves av domstolene ...".

Det følger imidlertid av 2.1 første ledd at skjønnnet skal skje "i henhold til forsikringsvilkårene". Vilkårene sier ikke at rettsanvendelsen eller de faktiske forutsetningene for rettsanvendelsene er bindende avgjort ved skjønnnet, og feil i rettsanvendelsen eller bevisvurderingen kan derfor føre til at skjønnnet ikke er bindende, jf. Rt. 2007 s. 69 avsnitt 61. Det samme gjelder feil under saksbehandlingen, særlig spørsmålet om skjønnnet fører til vilkårlig forskjellsbehandling, se Rt. 2007 s. 69 avsnitt 67.

Det følger videre av Rt. 2007 s. 69 avsnitt 62 at "Skal det være mulig å kontrollere om den utmålte erstatningen er i samsvar med forsikringsvilkårene, må skjønnnet være begrunnet". Høyesterett peker på at kravet til begrunnelse i skjønnsprosessloven § 28 ikke kommer til anvendelse, og har følgende omtale av kravet til begrunnelse i avsnitt 69:

Hovedtrekkene i de krav til begrunnelse som gjelder etter skjønnsprosessloven § 28 må likevel gjelde ved brannskadeskjønn: De faktiske forutsetninger som skjønnnet bygger på, må beskrives. I praksis vil kravet i første rekke innebære en beskrivelse av bygninger og andre skadede gjenstander slik de var forut for brannen, samt beskrivelse av skaden eller gjenverdier. Det må også fremgå av skjønnsprotokoller eller andre skjønnsdokumenter hvilke forsikringsvilkår som får anvendelse. Videre må premissene for skjønnnet vise at skjønnsmennene har anvendt forsikringsvilkårene riktig. Hva som nærmere ligger i dette, avhenger av de konkrete forhold i saken – blant annet av hvor store økonomiske verdier det gjelder, og om det har vært uenighet eller tvil om vesentlige spørsmål.

Erstatning for bygning som ikke skal gjenoppføres beregnes etter vilkårenes pkt. 10.3.2 til maksimum "reduksjon i bygningens omsetningsverdi som følge av skaden", dvs. differansen mellom det sikrede kunne solgt boligen for før skaden, og den prisen sikrede kan selge boligen for etter skaden.

I skjønnnet er areal og anvendelse beskrevet slik:

Etasje	BRA	Anvendelse
Toppetasje	162	Entré, Bad, toalett/wc, vaskerom, stue-kjøkken, bod, 3 soverom
Sum areal	162	

Videre er det opplyst følgende verdielementer:

Følgende verdielementer er spesifikt for boligen.

Eierseksjon i flermannsbolig, toppetasje med opparbeidet inngangsparti/uteoppholdsareal, og garasje.

Boligen fremstår som påkostet med profilert takhøy kjøkkeninnredning med lyslist, vitrineskap, vinhylle, laminat benkeplate, fliser over benk, integrert induksjonstopp, ovn, frys-/kjøleskap og oppvaskmaskin.

Grovkjøkken med innredning, laminat benkeplate, opplegg til oppvaskmaskin og tørketrommel. 200 l varmtvannsbereder.

Flislagt bad med dusjhjørne med glassdører, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og høyskap, veggmontert wc.

Toalettrom med flislagt gulv, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap, veggmontert wc. Gulvvarme.

Krypeloft med stige-/lukeadkomst. Innvendig trapper i tre.

Rikelig med garderobeskap/innredning/skyvedørgarderober.

Peisovn med glassdører. Gulvarme i vindfang, grovkjøkken og bad.

Påkostet/oppgradert uteoppholdsareal, inngangsparti, terrasse/veranda.

Garasje har leddport med motortrekk/fjernkontroll.

Følgende forutsetninger ble lagt til grunn for verdivurderingen:

I våre beregninger har vi vurdert eiendommens verdi kort tid før skadetidspunktet. Verdien avgjøres av eiendommens størrelse, plassering, og tilstand basert på rasjonell byggeskikk – i henhold til forsikringsvilkårene slik disse ble gjennomgått ved setting av skjønnnet.

Grunnlaget i verdivurderingen baserer seg på markedspris for lignende eiendommer i Sameiet (X) 1 og tilliggende område.

Vi har i våre beregninger lagt til grunn følgende:

- Markedspris på boliger i (G) (postnummer (X)), bygd etter 2007 og solgt før 30.12.2020.
- Vurderingene har hensyntatt boligens standard, intern beliggenhet, oppgradering, påkostninger, utomhusaraler og garasje mv.

...

Sikrede viser til at tv-stuen har blitt benyttet som et soverom av tidligere leietakere. Selv om tv-stuen har blitt benyttet som et soverom, kan ikke nemnda se at det er dokumentert at tv-stuen oppfyller de tekniske krav som stilles til et soverom. Slik saken er opplyst er det derfor ikke dokumentert at skjønnnet inneholder feil eller mangler i den faktiske beskrivelsen. Skjønnsmennene fremstår derfor å ha gjort sine beregninger på et korrekt grunnlag.

Det fremgår av dette både at skjønnnet er avsagt på grunnlag av et areal på 162 kvm, at eiendommens størrelse er avgjørende for verdien, og at det er tatt hensyn til at boligen har terrasse/garasje. De elementene sikrede viser til er derfor hensyntatt i skjønnnet. Nemnda kan imidlertid ikke overprøve hvordan skjønnsmennene har vektlagt areal og terrasse i forhold til plassering, tilstand, oppgradering, byggeskikk etc.

Det er heller ikke fremlagt informasjon som tilsier at det er feil eller mangler i den faktiske beskrivelsen av grunnlaget for skjønnnet. Flertallet mener derfor det må legges til grunn at det faktiske grunnlaget for beregningene i skjønnnet er korrekt.

Det fremgår også at skjønnnet vurderer "eiendommens verdi kort tid før skadetidspunktet", som er i samsvar med vilkårene.

Sikrede anfører videre at markedsleien er feil og viser til at det i beregningen av markedsleie er lagt til grunn en kvadratmeter pris som er 45 % lavere enn hva som er lagt til grunn for leiligheten i andre etasje. Sikredes undersøkelser av leiemarkedet i (G), (J) og (L), viser ikke slike prisforskjeller i kvadratmeterpris, selv om sikrede sammenligner store og små leiligheter. Beregningene foretatt av (B) har satt pris på leiligheter over og under 120 m². Sikrede mener dette er feil, og at det skulle vært flere inndelinger, og vært kvadratmeterpris.

Husleietapet skal ifølge vilkårenes pkt. 10.3.5 for "egne rom som ikke er utleid" beregnes "på grunnlag av markedspris". Skjønnets pkt. 7 angir "Uttalelse om tap husleieinntekt som grunnlag for husleietapsberegning per måned". Husleietapet er angitt til kr 16 000. Sikrede viser til at rapporten fra B. 3.1.21 bygger på for grove inndelinger og lave markedsverdier, men denne rapporten er ifølge fremlagt rekvisisjon fra foretaket ikke en del skjønnets beregninger av markedsverdien, og skjønnsmennene har heller ikke hatt tilgang til den.

Det avgjørende etter vilkårene er "markedsleie", dvs. den leien som ville kunne oppnås ellers i markedet. Det aktuelle markedet må her referere til boliger med samme beliggenhet som sikredes. Vilårene sier ingenting om hva som skal være grunnlaget for fastsettelsen av markedsleien, men leien må naturlig nok knyttes til den boligen som forsikringen gjelder. Dette betyr at den faktiske beskrivelsen av boligen – som flertallet mener er korrekt – også fungerer som faktumgrunnlag og derfor begrunnelse for beregning av markedsleien. Sikrede anfører at markedsleien i større utstrekning skulle reflektere antallet kvadratmeter, men vurderingen av forholdet mellom antall kvadratmeter og andre egenskaper ved boligen for markedsleien må regnes som en del av selve verdsettelsen, som er bindende avgjort. Sikrede viser til at U. har anslått markedsverdien til kr 18 000 på grunnlag av prospektet, men en differanse på ca. 12 % gir ingen indikasjoner på at skjønnsmennene har benyttet galt grunnlag. Flertallet peker på at det hadde vært en fordel om skjønnet hadde angitt nærmere hva slags sammenligningsgrunnlag som var benyttet for å fastsette leien, men mener kravet om begrunnelse må ta hensyn til at det vesentlige elementet i skjønnet er boligens verdi, og at det da må aksepteres at det ikke gis mer begrunnelse enn henvisning til vilkårene og beskrivelse av bygningen. Nemnda peker også på at feil i saksbehandlingen bare kommer i betraktning når det er sannsynlig at de kan ha virket bestemmende på avgjørelsens innhold, skjønnsloven § 2 og tvl. § 29-21 og Arntzen, Forsikringsrett 1993 s. 351. Med den prisinformasjonen som er fremlagt fra B. og U. mener flertallet det er lite sannsynlig at skjønnet ville kommet til et annet resultat om sammenligningsgrunnlaget var fremlagt.

Nemndas mindretall, Alexander Venås og Hege Sundby, bemerker:

Mindretallet er enig med flertallets begrunnelse, med unntak at vi mener skjønnet er ugyldig hva gjelder utmålingen av posten for husleietap, fordi begrunnelsen er mangelfull.

Vi viser til henvisningene til Rt. 2007 s. 69 i flertallets begrunnelse, især at det i avsnitt 69 uttales at "premissene for skjønnet [må] vise at skjønnsmennene har anvendt forsikringsvilkårene riktig". I avsnitt 67 uttaler Høyesterett at:

Når partene ikke har deltatt i prosessen, og selve verdsettingen er bindende, er det viktig at de faktiske forutsetninger skjønnet bygger på, er grundig beskrevet. I andre henseende kan de særegne forhold ved brannskadeskjønn tale for mindre strenge krav til begrunnelse – for eksempel når det gjelder redegjørelsen for partenes anførsler

Når det gjelder vurderingen av boligens omsetningsverdi viser skjønnsmennene til at de har sammenlignet boligen med "markedspris på boliger i (G) (postnummer(X)), bygd etter 2007 og solgt før 30.12.2020". Senere uttaler de at:

Skjønnsmennene har, på bakgrunn av møte/intervju og en grundig gjennomgang med eier, foretatt en vurdering av boligens omsetningsverdi. Det er foretatt en særskilt vurdering av den enkelte bolig, og skjønnsmennene har hensyntatt alle forhold av betydning for ansettelse av boligens omsetningsverdi. I forbindelse med vurderingen er det også hensyntatt tilgjengelig informasjon og statistikk fra Eiendomsverdi.no.

På grunn av dette er begrunnelsen tilstrekkelig hva gjelder vurderingen av boligens omsetningsverdi. Noen tilsvarende beskrivelse av hvordan skjønnsmennene er kommet frem til markedsleien, er imidlertid ikke gitt. Det er gitt en grundig beskrivelse av selve boligen, men ingen nærmere beskrivelse av hvilke andre faktiske forutsetninger som lå til grunn for vurderingen av husleietapet, og da spesielt hvilket sammenligningsgrunnlag skjønnsmennene brukte for å komme frem til markedsleie. Selv om vurderingen av omsetningsverdien var det sentrale spørsmålet i skjønnet, er vi etter en konkret vurdering kommet til at en tilsvarende begrunnelse også skulle vært gitt for husleietapet, som også dreide seg om ikke ubetydelige verdier. En slik begrunnelse ble for eksempel gitt i rapporten fra B. AS, som ikke lå til grunn for skjønnet, men som ble brukt av foretaket som grunnlag for a konto-utbetalinger av husleietapet.

Sett hen til at sikrede har lagt frem en vurdering av markedsleien som er 12 % høyere enn hva skjønnsmennene la til grunn, samt at foretaket i tiden før skjønnet utbetalte en enda høyere markedsleie a konto, ser vi på det som nærliggende at feilen *kan* ha hatt betydning for skjønnet, sml. tvisteloven § 29-21 (1).

Under en viss tvil er vi derfor kommet til at sikrede må gis delvis medhold i at skjønnet er ugyldig hva gjelder beregningen av husleietapet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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