

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-1057

22.11.2024

Landkreditt Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Brannskadeskjønn – foretakets ansvar når gjenoppført bolig er større enn den som ble skadet.

Sikredes bolig ble totalskadd i brann. Skaden var dekningsmessig, og det ble avholdt brannskadeskjønn. Boligen som brant, var på én etasje og hadde et bruksareal på 126 kvm. Etter skaden ønsket sikrede å oppføre en bolig på over 200 kvm med to etasjer, men innenfor brannskadeskjønnets verdiangivelse. Foretaket motsatte seg dette, og anførte at sikrede ikke hadde krav på erstatningsutbetaling for oppføring av en vesentlig større bolig enn den opprinnelige. Sikrede mente at foretaket ikke hadde adgang til å begrense erstatningen til et lavere beløp enn skjønnets verdsettelse. Nemnda kom til at foretaket var ansvarlig for utbetaling av skjønnets verdier, selv om gjenoppført bolig ville bli større enn den som ble skadet, og viste blant annet til at den gjenoppførte boligen måtte regnes som "tilsvarende" den som brant.

Saksfremstilling

Saken gjelder foretakets krav om reduksjon av brannskadeskjønn.

Sikredes bygningsforsikring har følgende regler i pkt. 5.1 om erstatningsberegning:

Erstatningen settes til hva det vil koste selskapet å:

(...)

c) gjenoppføre tilsvarende bygning

(...)

Videre fremgår det under samme punkt at:

Skadens økonomiske omfang fastsettes ved skjønn dersom sikrede eller selskapet krever det. Skjønnets verdsettelse danner øvre økonomiske grense for selskapets erstatningsansvar. Utbetaling av erstatning foretas i samsvar med bestemmelsene i vilkårenes punkt 5.3. Se forøvrig bestemmelse om skjønn i generelle vilkår.

Under pkt. 5.3 om utbetaling av erstatning fremgår blant annet følgende:

Erstatning utbetales i takt med reparasjon/gjenoppføring.

De generelle vilkårene pkt. 5.7 angir:

Fastsettelse av erstatningsgrunnlag og verdier, og spørsmål i forbindelse med beregning av avbruddstap, avgjøres ved skjønn dersom sikrede eller forsikringsforetaket krever det.

(...)

Skjønnets verdsettelse er bindende for begge parter.

Sikredes bolig ble 15.7.23 totalskadd i brann. Sikrede valgte brannskadeskjønn som oppgjørsform.

Brannskadeskjønn ble avholdt 31.10.23. Skjønnen fastsatte bygningens gjenoppføringsverdi før skade til kr 5 270 000 eks. mva.

Boligen som brant, var på én etasje med bruksareal på 126 kvm. Etter skaden ønsket sikrede å oppføre en bolig på over 200 kvm med to etasjer, men innenfor brannskadeskjønnets verdiangivelse. Foretaket motsatte seg dette og anførte at sikrede ikke hadde krav på erstatningsutbetaling for oppføring av en vesentlig større bolig enn den opprinnelige.

Sikrede krever erstatning for gjenoppføring av bolig på samme sted og til samme formål som opprinnelig bolig, så lenge hun holder seg innenfor skjønnets verdifastsettelse.

Forsikringsforetaket bestrider at sikrede kan gjenoppføre en vesentlig større bolig enn den som brant. Sikrede har kun krav på erstatning for gjenoppføring av tilsvarende bolig, ikke en bolig på over 200 kvm når den opprinnelige var 126 kvm.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for utbetaling av skjønnets verdier når gjenoppført bolig er større enn den som ble skadet.

Ifølge vilkårene pkt. 5.1 bokstav c fastsettes erstatningen til hva det vil koste foretaket å "gjenoppføre tilsvarende bygning". Boligen som brant, var på én etasje med bruksareal på 126 kvm. Etter skaden ønsket sikrede å oppføre en bolig på over 200 kvm med to etasjer, men innenfor brannskadeskjønnets verdiangivelse.

Det følger av vilkårene at "Skjønnets verdsettelse er bindende for begge parter", 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 ...".

Ifølge vilkårene pkt. 5.7 annet ledd er det "fastsettelse av erstatningsgrunnlag og verdier" som er avgjort ved skjønnet. Verdiene er som nevnt bindende avgjort. Det er noe uklart for nemnda hva som ligger i begrepet "erstatningsgrunnlaget", men nemnda antar dette refererer til skjønnets beskrivelse av de skadede bygningene, som er grunnlaget for verdiansettelsen.

Brannskadeskjønnet har et bilde av den skadede bygningen og inneholder bl.a. beskrivelse av bygningsmassen skjønnet skal omfatte i kap. 5 og skaden i kap. 6. Grunnlaget for verdiansettelsen er altså bygningen slik den var før skaden, herunder at boligen hadde én etasje med BTA 138 og BRA 126.

Denne beskrivelsen utgjør også rammen for vilkårenes krav om at gjenoppbyggingen skal gjelde "tilsvarende bygning". Samlet betyr dette at sikrede har krav på gjenoppbygging av en bygning "tilsvarende" den som er beskrevet i skjønnet inntil det beløpet som er angitt i skjønnet. Det følger videre av pkt. 5.3 at erstatning utbetales "i takt med reparasjon/gjenoppføring". Sikrede har ikke krav på utbetaling av skjønnsverdien uten at boligen gjenoppføres.

Kravet om "tilsvarende" er knyttet til bygningen, ikke formålet eller forsikringsstedet, som her vil være identisk som tidligere. Begrepet "tilsvarende" betyr ikke at bygningen skal være "identisk", og det er uklart for nemnda hvor store avvik som kan aksepteres før bygningen ikke er "tilsvarende". To etasjer fremfor én og ca. 60 % økning i areal fremstår som et grensetilfelle, men i mangel av andre rettskilder har nemnda vanskelig for å se at den foreslåtte bygningen ikke må regnes som "tilsvarende" den som brant. Nemnda peker også på at det er en sammenheng mellom verdiansettelsen og hva som er "tilsvarende" i den forstand at om en større bygning lar seg gjennomføre innenfor rammen av den som brant er i hvert fall verdien tilsvarende den tidligere. Presumsjonen må da være at bygget totalt sett ikke avviker vesentlig fra det opprinnelige.

Om foretaket ønsker å angripe skjønnets verdsettelse må dette tas opp med skjønnsmennene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold.

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