

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-489

15.5.2025

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør etter brann – skjønn – feilberegnet kjellerareal – begrunnelse?

Sikredes bolig brant 11.5.21, og skadeomfanget ble fastsatt ved skjønn 9.7.21. Foretaket tilbød erstatning i tråd med skønnsdokumentet. Sikrede krevde en tilleggserstatning som tok høyde for et areal i kjelleren på 34 m², idet skjønnsmennene ikke hadde vurdert dette arealet. Foretaket avviste kravet fordi skjønnnet var bindende for partene. Det sto i skønnsdokumentet at kjellerarealet var vurdert som et «ikke målbart areal iht. måleregler». Sikrede hevdet arealet var målbart og at det fulgte av NS 3940:2012 at det var tilstrekkelig med en høyde på 1,9 m, noe som var standard byggehøyde da bygget ble oppført og da byggetillatelse ble godkjent i 1989. Foretaket kontaktet så skjønnsmennene som opprettholdt sin verdiansettelse uten at dette ble nærmere begrunnet. Nemnda kom til at skjønnnet måtte settes til side, og viste til at skjønnnet ikke var tilstrekkelig begrunnet, og at dette utgjorde en saksbehandlingsfeil.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for tilleggsareal etter brannskadeskjønn.

Sikredes bolig brant 11.5.21. Skadeomfanget ble fastsatt ved skjønn 9.7.21. Partene og skjønnsmennene hadde signert skønnsprotokollen og foretatt befaring 27.5.21. Skønnsdokumentet anga bl.a.:

Byggeår:	1990/1991, Opplysninger fra webmatrikkel
Etasjer /grunnflate:	Kjeller: (BTA) 42 m ² (ikke målbart areal iht. måleregler) Hovedplan: BTA 93m ² Loftsplan: Foreligger ingen opplysninger om arealet.

[....]

Skjønnets vurdering:

Skadebeskrivelse:	Ved skjønnsettingen ble eiendommen befart. Det er totalskade på bygg og det er gjenverdier i bygningen med unntak støpt plate på mark. På foreliggende grunnlag er fritidsboligen vurdert som totalskade.
-------------------	--

Gjenverdier:	Skjønnsmenn har vurdert det til at det ikke er gjenverdier igjen med unntak av støpt plate på mark som ikke er berørt av brannskaden og er følgelig ikke innlemmet i skjønnnet
--------------	--

Forutsetninger:	[....]
-----------------	--------

Skjønnets verdier

[....]

Alternativ 5	Påbud fra offentlig myndighet. Her er isolering, ventilasjon, radonsikring og universal utforming medtatt. Andre påbud beregnes senere, hvis det presenteres. Vurdert som bolig Vurdert som fritidsbolig
--------------	--

kr 210 000,-

kr 170 000,-

[....]

Arealer og anvendelse

Fritidsbolig/bolig – arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m2	Bruksareal BRA m2	Boligareal Anvendelse
Kjeller	(42)	(35)	Råkjeller (ikke målbart areal iht måleregler)
Hovedplan	93	87	Gangareal, 3 soverom, ba, stue og kjøkken. 2 boder
Loftspan			Hems med soverom (forutsetter at hemsen ikke er et målbart areal)
Sum bygning	93	87	

Foretaket informerte sikrede 1.10.21 om at skaden var erstatningsmessig etter vilkårene og forklarte følgende om verdifastsettelsene i skjønnnet og om erstatningsreglene:

[...] Alle tall i skønnsdokumentet er eksklusive merverdiavgift. Vi legger til grunn at det er tegnet en boligforsikring, og oppgjøret er da forutsatt etter skjønnets beregninger for boligformål og ikke fritidsbolig.

Gjenoppføring på samme sted (samme gårds- og bruksnummer):

Dersom bygningen gjenoppføres til samme formål på forsikringsstedet av eier, ektefelle eller livsarving innen 5 år etter skadedato, er maksimal erstatning for gjenoppføring av en tilsvarende bygning kr. 2.370.000,- eks mva. I tillegg kommer utgifter til riving, rydding og bortkjøring med kr. 53.000,- eks mva, og påbud fra offentlige myndigheter med kr. 210.000,- eks mva. Dersom det ved søknad om byggetillatelse fremkommer flere påbud enn det skønnsmennene har beregnet, må selskapet kontaktes.

Dette betyr at maksimal ramme du har å bygge for, er kr. 3.225.000,- ved maksimal dokumentasjon av moms.

[....]

Sikredes advokat anmodet 18.1.24 foretaket bl.a. om å dekke kostnader til nytt renseanlegg med kr 162 388,75, som sikrede ble pålagt å etablere i forbindelse med byggesøknad. Det ble også påpekt at skadet betongplate ikke var vurdert i skjønnnet, og at det måtte vurderes om det skulle avholdes tilleggsskjønn, eller om dette skulle løses på annen måte. Videre ble det påpekt at kjeller ikke var medtatt i skjønnnet, idet takhøyden var målt til 2 m, mens arealet skulle vært tatt med fordi kravet den gang var 1,9 m, slik at arealet var målbart.

Foretaket ba 1.2.24 om nærmere dokumentasjon bl.a. knyttet til kommunens pålegg om renseanlegg og opplyste at det deretter ville utarbeide forslag til mandat for et tilleggsskjønn.

Sikrede advokat påpekte 9.4.24 at sikrede allerede i august 2023 hadde fremmet et krav om tilleggsskjønn. Han krevde nå kr 175 355 i tillegg for offentlige pålegg, og påpekte videre at det fortsatt ikke var medtatt manglende areal i kjelleren. I sikredes e-post av 22.8.23 var det bl.a. opplyst at «Boligen blir bygd etter TEK 17, så påbudet som ble beskrevet i skjønnnet med kostnader ligger i økte byggekostnader i forhold til den boligen som er skønnsmessig vurdert. Påbud med ny kloakktank og strøm er ikke medregnet i skjønnnet som jeg påpeker nå.»

Foretaket svarte 22.8.23 at det som angikk påbudet og evt. økte kostnader måtte vurderes av skønnsmennene. Etter at foretaket hadde henvendt seg til skønnsmennene om bl.a. kjellerarealet, uttalte skønnsmennene 10.10.23:

I arealoppsettet er kjellerens størrelse angitt og det ble opplyst at arealet ikke var et målbart areal iht. måleregler. Imidlertid ble kjelleren innlemmet i beregningen da kjellermurer faller inn under byggets grunnmurskonstruksjoner.

[...]

Foretaket etterlyste 25.4.24 og 8.5.24 dokumentasjon rundt påbudet knyttet til renseanlegget. I brevet av 8.5.24 ba foretaket bl.a. om vedtaksbrev/påbudet fra kommunen hvor det fremkom

hvilken hjemmel i lov eller forskrift som var lagt til grunn, og videre at:

Mandat for tilleggsskjønn vil bli satt opp når vi har mottatt dokumentasjon på påbudet fra kommunen. Dette vil da omfatte betongsåle og kjeller, som tidligere beskrevet.

Sikrede krevde 19.6.24 igjen dekning av påbudskostnadene og ga en nærmere begrunnelse for dette kravet.

Foretaket informerte sikrede 18.7.24 om at det ville bli utformet et mandat for tilleggsskjønn bl.a. om påbudet knyttet til renseanlegget. Foretaket avslo likevel 16.10.24 dekning for kostnader til renseanlegg fordi det anså det for et latent påbud og ikke omfattet av forsikringen. I brevets pkt. 3 om «Kjellerhøyde» sto det:

Kjeller er allerede medtatt i skjønnet. I arealoppsettet er kjellerens størrelse angitt. Kjelleren ble innlemmet i beregningen da kjellermurer faller inn under byggets grunnmurskonstruksjon.

I skjønnet er det beregnet tilbakeføring til samme bygning som man hadde og dermed er kjeller medtatt.

Vi ber derfor om dokumentasjon til økte kostnader knyttet til kjeller og eventuelle påbud/merutgifter knyttet til kjellerhøyden i denne saken.

Etter dette var det ytterligere dialog mellom partene. Sikrede hevdet 22.11.24 at det for kjelleren var beregnet for lav pris på arealet når dette var beregnet inn i murarbeidene. Sikrede mente takstmannen hadde vurdert det som sekundærareal uten innredning m.m., og at posten derfor var satt for lavt, jf. taksten og takstmennenes presisering.

Foretaket svarte 25.11.24 at det ikke hadde mottatt ny dokumentasjon eller opplysninger.

Sikrede krever tilleggserstatning som tar høyde for et areal i kjeller på 34 m², idet skjønnsmennene ikke vurderte dette arealet. Det er medtatt som en grunnmurskostnad, men det mangler nødvendig verdivurdering for innredning av kjellerarealet. Sikrede hevder dette fremgår av skjønnsdokumentet hvor det står «Kjeller: (BTA) 42 m² (ikke målbart areal iht. måleregler)». Dette er gjentatt senere i dokumentet, og det er summert ned til hhv. 93 og 87 m² for BTA og BRA. Sikrede hevder det må legges til grunn at dette var utgangspunktet for skjønnsmennenes vurdering, dvs. at man ikke tok med arealet i kjeller som samtidig var målt til 34 m². Det forhold at skjønnsmennene har skrevet om sine forutsetninger, endrer ikke at foretaket i erstatningsutmålingen har tatt utgangspunkt i 87 m² BRA. Sikrede hevder arealet skal medtas i en boligarealvurdering på vanlig måte, og at det må tas utgangspunkt i et fullt areal på 121 m² BRA. Det er ikke tvil om at arealet var målbart. Det følger av NS 3940:2012 at det er tilstrekkelig med en høyde på 1,9 m, noe som også var standard for byggehøyde da bygget ble oppført og byggetillatelse godkjent i 1989. Den faktiske høyden i kjelleren var 2 m, og det var aldri grunn til å anføre at arealet ikke var målbart. Skjønnsmennenes e-post 10.10.23: «...I arealoppsettet er kjellerens størrelse angitt og det ble opplyst at arealet ikke var et målbart areal iht. måleregler...», refererer ikke til opplysninger fra sikrede.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Det følger av skjønnet s. 7 at skjønnsmennene beskriver at kjelleren er en råkjeller som ikke er målbart areal iht. måleregler, samt i e-post 10.10.23 at «I arealoppsettet er kjellerens størrelse angitt og det ble opplyst at arealet ikke var et målbart areal iht. måleregler. Imidlertid ble kjelleren innlemmet i beregningen da kjellermurer faller inn under byggets grunnmurskonstruksjoner». Foretaket viser ellers til unntaket i vilkårspkt. 3.1.1 for utgifter til utgraving/utsprengning av kjeller.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på tilleggserstatning som tar høyde for et areal i kjeller på 34 m².

Sikrede krever utbetalt en tilleggserstatning hvor det er tatt høyde for et areal i kjeller på 34 m². Han hevder skjønnsmennene ikke har foretatt en verdivurdering for innredning av kjellerarealet, fordi arealet kun er medtatt som en grunnmurskostnad.

Det følger av Generelle vilkår pkt. 2, fjerde ledd 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 er imidlertid bare verdsettelsen som er bindende. Vilkårene sier ikke at rettsanvendelsen eller de faktiske forutsetningene for rettsanvendelsen 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 skjonnsprosessloven § 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 skjonnsprosessloven § 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 skjonnsprotokoller eller andre skjonnsdokumenter hvilke forsikringsvilkår som får anvendelse. Videre må premissene for skjønnnet vise at skjonnsmennene 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.

Skjonnsdokumentet angir «Kjeller: (BTA) 42 m² (ikke målbart areal iht. måleregler)», og arealet er i dokumentet summert ned til hhv. 93 og 87 m² for BTA og BRA.

Sikrede anfører at arealet skulle vært tatt med fordi høydekravet ved bygging var 1,9 m, og ikke 2 m, og at arealet derfor var målbart. Det korrekte arealet var 121 m². Nemnda forstår situasjonen slik at kjelleren var lovlig innredet da den brant.

Ut fra de fremlagte opplysninger kontaktet foretaket skjonnsmennene etter at sikrede hadde reist spørsmål om kjellerarealet. Skjonnsmennene svarte 10.10.23:

I arealoppsettet er kjellerens størrelse angitt og det ble opplyst at arealet ikke var et målbart areal iht. måleregler. Imidlertid ble kjelleren innlemmet i beregningen da kjellermurer faller inn under byggets grunnmurskonstruksjoner.

Det er uklart for nemnda hva som utgjør forskjellen mellom verdien av det aktuelle arealet og verdien slik den her er beregnet som del av byggets grunnmurskonstruksjon. Skjonnsmennene har ikke begrunnet hvorfor de opprettholder verdiansettelsen selv om sikrede kommer med ny informasjon om målbart og innredning. Uten en slik begrunnelse er det ikke mulig for nemnda å kontrollere at de faktiske forutsetningene for skjønnnet er korrekt. Siden det har vært uenighet om dette punktet, mener nemnda skjønnnet burde vært bedre begrunnet, og at dette utgjør en saksbehandlingsfeil som medfører at skjønnnet må settes til side, jf. Rt. 2007 s. 69.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold i at skjønnnet settes til side.

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