

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-672

23.6.2025

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Bygning totalskadd i brann – førsterisiko – forsikringssum – ulike takster.

Sikredes bygning ble totalskadd i brann, og det var enighet om at skaden var dekningsmessig. Bygningen var forsikret som førsterisiko, og i forsikringsbeviset var forsikringssummen oppgitt til kr 644 592. I dekningstilsagn opplyste foretaket om forsikringssum kr 688 424. I henhold til vilkårene var utgifter til opprydding av branntomta dekket med inntil 20 % av forsikringssummen. Foretaket innhentet en takstvurdering for å estimere verdi på bygningen før skade, uten tilknyttet tomt. Markedsprisen ble satt til kr 376 000. Foretaket utbetalte kr 137 685 som utgjorde 20 % av kr 688 424. I tillegg til erstatning for rydding av tomta utbetalte foretaket totalt kr 500 000 for brannskaden. Sikrede innhentet på sin side en ny takstvurdering som konkluderte med markedsverdi kr 800 000. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning, og la blant annet vekt på at taksten sikrede hadde innhentet, ikke kunne legges til grunn, da den ikke reflekterte bygningens markedsverdi før skaden.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter høyere takst for bygning som ble totalskadet i brann.

Sikredes bygning ble 2.10.23 totalskadet i brann. Brannen var påtent av en leietaker i hovedhuset på tomta. Skaden ble meldt til foretaket påfølgende dag. Partene er enige om at brannskaden er omfattet av forsikringen.

Foretaket informerte sikrede 24.10.23 om at erstatningen ved gjenoppbygging var begrenset til kr 688 424, med tillegg av inntil kr 137 685 for utgifter til opprydding av brannstedet. Foretaket informerte samtidig om at dersom sikrede ikke gjenoppbygget, ville erstatningen være begrenset til bygningens markedspris/omsetningsverdi før skaden skjedde, med fradrag for tomtas verdi. Foretaket klippet i e-posten inn et utsnitt av den del av forsikringsbeviset som inneholdt opplysninger om den aktuelle bygningen. Der fremgikk det at det var tegnet en «Standard bygningsforsikring, Førsterisiko» med forsikringssum kr 688 424 og egenandel kr 9 000.

Ifølge forsikringsbeviset var bygningen forsikret med «Standard bygningsforsikring, Førsterisiko», med forsikringssum angitt til kr 644 592.

Foretaket utbetalte kr 150 000 i forskudd for bygningsskaden og innhentet deretter en takstvurdering for å estimere verdi på bygningen før skade, uten tilknyttet tomt. Markedsprisen ble satt til kr 376 000. Foretaket utbetalte deretter ytterligere kr 226 000.

Sikrede var uenig i foretakets takst og innhentet selv en ny takstvurdering som konkluderte med markedsverdi kr 800 000.

Foretaket mente sikredes takst ikke kunne legges til grunn, og at sikrede derfor ikke hadde krav på ytterligere utbetaling før eventuell gjenoppbygging ble påbegynt. Foretaket har imidlertid forklart at det etter dialog med sikrede utbetalte ytterligere erstatning. Total utbetaling utgjorde

kr 500 000 for bygningsskaden.

Foretaket innhentet tilbud på rydding av branntomta pålydende kr 273 194 eks. mva. Foretaket utbetalte kr 137 685 til dekning for slik rydding (20 % av kr 688 424).

Sikrede krever dekning for forsikringssummen på kr 688 424 – med fradrag for allerede utbetalt kr 500 000 – uten at sikrede påbegynner gjenoppbygging. Det er sikredes takst som må legges til grunn for oppgjøret, og denne gir en omsetningsverdi som er høyere enn forsikringssummen. Forsikringssummen er i forsikringsbeviset angitt til kr 644 592, men foretaket har operert med en sum på kr 688 424, som må være avgjørende.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar før en eventuell gjenoppbygging er påbegynt. Erstatningen er da begrenset til kr 644 592 som er avtalt forsikringssum i henhold til forsikringsbeviset. I henhold til vilkårene erstattes bygningen inntil avtalt forsikringssum som fremgår av forsikringsbeviset. Dersom bygningen ikke blir gjenoppbygget, skal erstatningen ikke settes høyere enn til forskjellen i den skadde bygningens omsetningsverdi før og etter skaden. Omsetningsverdien er taksert til kr 376 000. Taksten sikrede har innhentet kan ikke legges til grunn fordi den hensyntar en lang rekke forhold uten betydning, herunder hypotetiske leieinntekter etter betydelige omkostninger.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning etter brann.

Det fremlagte forsikringsbeviset viser at bygningen er forsikret med «Standard bygningsforsikring, Førsterisiko», og at forsikringssummen er kr 644 592. Forsikringen har følgende regulering av oppgjøret for førsterisikoforsikret bygning i pkt. 5.2.3:

Bygning erstattes med inntil avtalt forsikringssum som fremgår av forsikringsbeviset.

I henhold til vilkårene er erstatningen følgelig begrenset oppad til forsikringssummen på kr 644 592. Dette gjelder selv om det vil koste mer å gjenoppføre bygningen.

Vilkårenes pkt. 5.2.2.2 regulerer erstatningsberegningen der det ikke skjer en gjenoppbygging:

Det gjøres fradrag for all økning av omsetningsverdi, og erstatningen settes ikke høyere enn til forskjellen i den skadde bygningens omsetningsverdi før og etter skaden.

Det er enighet om at bygningen ble totalskadd i brannen, og at omsetningsverdien etter skaden følgelig er lik null. Dersom bygningen ikke gjenoppføres, skal erstatningen i så fall settes til omsetningsverdien av bygningen før skaden. Tomteverdien holdes utenfor.

Foretaket har fremlagt en takst hvor markedsverdien for bygningen, slik den sto før skaden, er beregnet til kr 376 000.

Sikrede har fremlagt en «forhåndstakst» hvor markedsverdien var satt til kr 800 000. Nemnda forstår denne taksten slik at vurderingen forutsetter at det ville bli tinglyst avtale om adkomstrett og bruksrett. Nemnda mener taksten derfor ikke reflekterer *bygningens* markedsverdi før skaden, uten tilknyttet tomt. I tillegg er det i vurderingen lagt vekt på potensielle leieinntekter etter oppgraderinger av eiendommen. Omsetningsverdien av boligen før skaden kan ikke vurderes basert på potensielle inntekter etter påkostninger av eiendommen. Vurderingen må gjelde omsetningsverdien av boligen slik den fremsto på skadetidspunktet uten oppgraderinger.

Nemnda mener etter dette at taksten som foretaket har fremlagt må legges til grunn for erstatningsberegningen. Foretaket har dessuten i henhold til vilkårenes pkt. 3.4 dekket utgifter til riving, rydding, bortkjøring og deponering av avfall. Denne dekningen er begrenset til 20 % av forsikringssummen for bygninger forsikret på førsterisiko. Foretaket har utbetalt kr 137 685 til

dekning for slik rydding, som utgjør 20 % av kr 688 424. Sikrede har ikke krav på ytterligere erstatning for dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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