

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-846

26.8.2025

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør etter hyttebrann – gjenoppføringskostnader.

Sikrede krevde erstatning etter at hennes hytte brant ned 31.3.19. Foretaket la til grunn for erstatningsoppgjøret en verditakst fra 16.1.19 hvor det fremgikk at det ville koste kr 750 000 inkl. mva. å gjenoppføre en tilsvarende hytte på skadetidspunktet. Iht. verditaksten og en salgsannonse var hytten uten innlagt vann og strøm, hadde bruksareal på 37 m² og inneholdt stue med en liten kjøkkenkrok og to soverom. Sikrede hevdet på sin side at det måtte legges til grunn et prisestimat av 7.6.23 fra hytteleverandør B, som viste at gjenoppføring ville koste kr 2 700 000 inkl. ryddig av tomt, nødvendige grunnarbeider og helikoptertransport av materialer. Sikrede viste til at det dreide seg om et vanskelig utilgjengelig område, noe som økte kostnadene og innsnevret utvalget av firmaer som ville påta seg et slikt oppdrag. Sikrede viste også til at hyttemodellen det var gitt tilbud på var leverandør B sin minste og rimeligste hyttemodell. Foretaket hevdet hyttemodellen «Ro», som ifølge leverandørens hjemmeside var på 69 m² med to soverom, bad, stue og kjøkken, gang og bod, hadde en størrelse og fasiliteter som strakk seg langt utover hytten som brant, og bemerket også at tilbudet ikke inneholdt detaljer om grunnlag for beregningen, slik at foretaket derfor ikke kunne vurdere om det var for en vesentlig tilsvarende hytte. Sikrede var uenig og viste til at O, som på vegne av firma B hadde utarbeidet tilbudet, uttalte 13.6.25 at «det er vedlagte tegninger som er kalkulert, og at kostnadsoverslaget gjenspeiler oppføring av tilsvarende hytte som er brent ned». Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning, og viste til at sikrede ikke hadde sannsynliggjort at kostnadsoverslaget fra skadetidspunktet på kr 750 000 var feil.

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjøret for skade på hytte etter brann.

Sikrede hadde innboforsikring og fullverdi standard bygnings-forsikring på sin hytte gjeldende fra 15.3.19. Forsikringen hadde følgende oppgjørsregler i pkt. 5:

5.1 Fullverdiforsikret bygning – Fullverdigaranti

Fullverdiforsikret bygning er forsikret for inntil hva det på skadedagen ville ha kostet å gjenoppføre tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende, bygning. Merkostnader ved byggemåte og utstyr som er urasjonelle etter dagens byggeskikk, samt antikvariske merkostnader i henhold til krav etter kulturminneloven, dekkes ikke.

Tilbygg eller annen forandring som innvirker på bygningens gjenoppføringspris, omfattes av forsikringen og skal meldes til Selskapet. Er melding ikke gitt, erstattes en så stor del av skaden som svarer til forholdet mellom gjenoppføringsprisen slik den ville vært uten, og slik den er med forandringen (underforsikring).

Det gjøres ikke fradrag for eventuell verdiøkning ved at gammel bygning/bygningsdel erstattes med ny når bygningen repareres eller gjenoppføres innen 5 år, til samme formål og på samme sted. Dersom offentlig myndighet ikke tillater gjenoppføringen på samme sted, kan denne foretas på annet sted innenfor samme kommune.

Dersom bygningen blir gjenopprettet på et annet sted eller til annet formål, og omsetningsverdien blir større enn bygningens omsetningsverdi før skaden, gjøres det fradrag for enhver økning som av omsetningsverdien før skaden inntraff.

Blir bygningen ikke reparert eller gjenopprettet innen 5 år er erstatning begrenset oppad til omsetningsverdien før skaden.

[....]

5.10.1 Overfor panthavere, konkursbo, leasingselskap, utleiefirma o.l. er lfs ansvar begrenset til det laveste av følgende beløp:

- nedgang i tingens omsetningsverdi som følge av skaden, og
- vedkommendes økonomiske interesse i tingen på skadetidspunktet.

For panthavere betyr 'tingen' i denne sammenheng pantobjektet i sin helhet.

[...]

Pkt. 3.2.4 om «Påløpte merutgifter på grunn av prisstigning» anga:

Prisstigning regnes fra skadedagen til reparasjon, gjenanskaffelse eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. Prisstigning beregnes i henhold til Statistisk Sentralbyrås prisindekser. Erstatningen fastsettes og forfaller til betaling når skaden er utbedret

Sikrede kontaktet foretaket 2.4.19 med informasjon om at hytten brant ned 31.3.19. Foretaket noterte fra samtalen:

Tlf. fra ..sikrede.. - ID er Ok , ..samboer.. - han var på hytta på søndag og det begynte å brenne i hytta - trolig er årsaken er oljelampe som har ramlet ned - hytta er helt utbrent – brannen var eksplosjonsartet - han skulle hente noen eiendeler fra hytta. Ifølge ..sikrede.. er det ikke bilvei til hytta - denne ligger i ... Kommune - brannvesnet ble kontaktet, men innen de kom var hytta nedbrent - han skal inne til politiet i morgen - hytta er bygd i 1990 - han vet ikke om politiet har vært på stedet.

Ifølge foretaket fremgikk det av grunnboken at det var besluttet tvangssalg av eiendommen i oktober 2018. Hytten var lagt ut for salg på finn.no, og det forelå en verditakst av 16.1.19 hvor hyttas markedsverdi var satt til kr 250 000 og hyttas byggekostnader til kr 750 000. Iht. salgsannonse og verditaksten var hytten uten innlagt vann og strøm, hadde bruksareal på 37 m2 og inneholdt stue med en liten kjøkkenkrok og to soverom.

Foretaket avsto 26.9.19 dekning og sa opp sikredes forsikringer med virkning fra 14.10.19 pga. sikredes uredelige brudd på redegjøringsplikten under skadeoppgjøret, jf. forsikringsavtaleloven (fal.) § 8-1. Avslaget førte til at politiet tok ut tiltale mot sikrede, som ble frikjent ved tingrettens dom av 5.11.21. Mens straffesaken foregikk, ble tvangssalget gjennomført, hyttetomten solgt og hjemmelen overført 27.1.21 til ny eier.

Bank S som panthaver krevde oppgjør under forsikringen som medforsikret, jf. fal. §§ 7-1 og 7-4. Etter vilkårene pkt. 5.10 var foretakets ansvar overfor panthaver begrenset til nedgangen i eiendommens omsetningsverdi som følge av skaden. Foretakets takstmann A beregnet 22.6.20 nedgangen i eiendommens omsetningsverdi som følge av skaden til kr 200 000, som var differanse mellom verdi før og etter skade.

Tomten ble solgt for kr 95 000. Etter korrespondanse 2.2.21–3.2.21 mellom foretaket og panthaver, utbetalte foretaket til panthaver kr 205 000 for nedgangen i eiendommens omsetningsverdi. Det hadde før brannen vært et bud på eiendommen på kr 300 000, og foretaket utbetalte kr 228 506 etter fradrag for egenandel på kr 6 000 og med tillegg av renter på kr 29 506.

Foretaket kontaktet sikrede etter frifinnelsen og informerte 4.3.22 om at det erstattet skaden, og redegjorde for videre oppgjør for innbo og bygning. Om bygningen fremgikk:

Det er kun mindre forskjell på fastsettelsen av erstatningen der panthaver skal ha erstatningen utbetalingen, enn i de tilfeller at vi erstatter kun til kunden .

Det som ble lagt til grunn for erstatning til panthaver er hjemlet i punkt .5.10, dvs nedgang i eiendommens omsetningsverdi pga brannen . [...]

Erstatningsberegning til kunden (altså der vi ikke betaler til panthaver, men gjør opp med kunden) er hjemlet i vilkårene punkt 5 . Erstatningsbeløpet for den del av erstatningen som ikke er betinget til gjenoppbygging er beregnet til bygningens omsetningsverdi før skaden (dvs markedsverdi av eiendommen fratrasket tomteverdi og annen bebyggelse på tomta . Eiendommen kunne selges for kr. 300 000,-, så gjøres det fradrag for tomteverdi og ett fradrag for annen bebyggelse) - altså tilsvarende samme beløp som vi har betalt til panthaver.

Men ettersom ..sikrede.. nå vil få dekket skaden så kan hun velge å bygge opp igjen hytta. Jeg vedlegger verditakst av eiendommen som ble gjort i forbindelse med tvangssalget. Av denne fremgår det en verdifastsettelse av hytta.

Dersom hun bygger opp igjen hytta på annen tomt og omsetningsverdien blir større enn bygningens omsetningsverdi før skaden, gjøres det fradrag for en hver økning av omsetningsverdien før skaden

Dersom det er aktuelt for ..sikrede.. å gjenoppbygge , så må vi be takstmann vurdere hvilken omsetningsverdi bygningen har på denne nye tomta . ..Sikrede.. må videre tilføre verdier tilsvarende kr. 205.000,- i ny bygning før vi utbetaler ytterligere erstatning (vi betaler ut i takt med at varige verdier blir tilført bygningen) oppad til maks erstatning (byggekostnad før brannen, med fratrekk for evt verdiøkning av at gammel hytte nå blir ny ved en gjenoppbygging på nytt sted.). Blir det aktuelt å bygge så må hytta ferdigstilles innen 5 år fra skadedato. Dersom det skulle være aktuelt å bygge opp ny hytte så ber vi om å bli kontaktet slik at takstmann da vil foreta nødvendig beregninger. Vi trenger opplysninger om tomt som skal bebygges.

Oppgjøret for innbo ble utbetalt i slutten av mars 2022. Foretaket ble ett år senere, 2.3.23, informert om at sikrede ønsket å bygge ny hytte og mottok et prisoverslag av 13.1.23 fra hytteleverandør for oppføring av hyttemodell Lun i Halvor Bakke-serien på branntomten til en estimert pris fra kr 3 370 000 for nøkkelferdig hytte og kr 3 970 000 for den sikrede hadde valgt seg ut. Foretaket ble anmodet om en tilbakemelding på hvordan det kunne la seg gjennomføre.

Foretaket ga 8.4.23 følgende svar:

Det fremgår av kostnadsoversikten at hun har innhentet tilbud på ny fritidsbolig til en pris fra kr.3.370.000,- (estimat kr. 3.970.000,-) , etter som jeg forstår blir hytta gjenoppbygget på samme sted (....).

Dersom det er riktig at hun skal gjenoppbygge fritidsboligen på samme sted/tomt som der den gamle hytta sto så vil hun få dekket hva den gamle hytta ville koste å gjenoppbygge på skadedagen på samme tomt . Verdivurderingen som takstmann laget var beregnet til kr.750.000,- byggekostnader (kr. 600 000,- + mva) . Vi har betalt ut kr. 205.000,- så differansen blir da utbetalt når hytta er ferdigstilt med ferdigattest. Det er også en forutsetning at ..sikrede.. står som eier av den nyoppførte hytta og at gjenoppbyggingen er avsluttet innen 31.3 2024.

Dersom ..sikrede.. gjenoppbygger på ett annet sted så vil dette medføre en reduksjon av erstatningen ovenfor, det blir foretatt fradrag for verdiøkningen ved at gammel hytte nå blir ny . Se vilkårene som vedlegges (skadeoppgjørregler under punkt 5) .

[.....] Dersom det bygges opp på annet sted så må takstmann kontaktes slik at han da vil beregne verdiøkning av hytta på det nye stedet .

Sikrede informerte 27.6.23 om at de hadde innhentet informasjon om kostnaden ved å bygge en tilsvarende hytte som brant, at tomten ville bli tilbakeført til sikrede, og at de hadde fått godkjent oppbygging av ny hytte. Det var vedlagt nytt kostnadsestimat av 7.6.23 fra hytteleverandør B på kr 2 100 000 for selve hytten, og kr 2 700 000 inkl. klargjøring av branntomten, grunnarbeider, transportkostnader med helikopter m.m. Det ble opplyst at de var innforstått med at utbetalt beløp på kr 205 000 ville gå i fratrekk i det totale erstatningsbeløpet.

Foretaket svarte 21.8.23 at det kun ville utbetale erstatning iht. verditaksten fra 2019, at fremlagt pristilbud var flere ganger høyere enn denne taksten, og at det ikke var vedlagt noe grunnlag for beregningen i tilbudet fra leverandør B utover at det var tatt utgangspunkt i hyttemodell «Ro». Det bemerket at sikrede først måtte kjøpe tilbake branntomten, og så sende kopi av godkjent

byggesøknad. Det minnet om at sikrede måtte være eier av den nye hytten, at gjenoppbygging måtte være avsluttet innen 31.3.24, at foretaket ikke finansierte bygging av ny hytte, samt at differansen etter fradrag for kr 205 000 først ville bli utbetalt når hytta var ferdigstilt med ferdigattest.

Etter ytterligere dialog opplyste foretaket 18.12.23 at det var riktig at hytta var fullverdiforsikret, og at skadedagens priser skulle legges til grunn for erstatningen. Ved gjenoppbygging etter vilkårene dekket pkt. 3.2.4 også prisstigning. Kostnadene til gjenoppbygging var kr 750 000 inkl. mva., og foretakets erstatning var uansett begrenset til denne summen. Fordi erstatningen var utbetalt til medforsikret bank, så måtte sikrede skaffe egenkapital for å kunne betale håndverker, og de kr 205 000 som var utbetalt, var å betrakte som ett forskudd ved en gjenoppbygging. I tillegg måtte sikrede bekoste kjøp av tomten, som måtte være registrert på sikrede.

Foretaket mottok 21.2.24 et krav fra sikrede på kr 3 912 617. Foretaket avviste kravet 5.3.24 og hevdet det ikke var i tråd med vilkårenes oppgjørsregler.

På vegne av sikrede ble det 15.4.25 sendt klage til Finansklagenemnda.

Sikrede krever ytterligere erstatning for hytten og anfører at prisen for å bygge opp hytta er langt høyere enn kr 750 000 inkl. mva. Foretakets beløp er basert på verditaksten fra januar 2019 og uten nærmere undersøkelser rundt de faktiske kostnadene. Prisestimat fra hytteleverandøren B viser at det vil koste kr 2 700 000 inkludert ryddig av tomt, nødvendige grunnarbeider og helikoptertransport av materialer. Det dreier seg om et vanskelig utilgjengelig område, noe som øker kostnadene ved gjenoppbygging og innsnevrer utvalget av firmaer som vil påta seg et slikt oppdrag. Uttalelsen av 13.6.25 innhentet fra O, som på vegne av firma B utarbeidet tilbudet, bekrefter dette, herunder at «det er vedlagte tegninger som er kalkulert, og at kostnadsoverslaget gjenspeiler oppføring av tilsvarende hytte som er brent ned». Hyttemodellen det er gitt tilbud på er leverandør B sin minste og rimeligste hyttemodell, og tilbudet utgjør den reelle kostnaden for gjenoppbygging, jf. pkt. 5.1. Tilbudet ble innhentet 7.6.23, og iht. prisstigning basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sin byggekalkulator fra juni 2023 til juni 2025, har gjenoppbyggingskostnaden steget fra kr 2 700 000 til kr 2 963 048,02, noe som kreves erstattet, jf. pkt. 3.2.4. Beløpet utgjør den reelle gjenoppbygningskostnaden for en «i det vesentlige tilsvarende hytte på samme tomt». I tillegg kreves forsinkelsesrenter. Sikrede krever også dekket utgifter til juridisk bistand, som er påløpt med kr 61 089,06 inkl. mva. for 30,5 timer.

Foretaket avviser ytterligere ansvar og anfører at erstatningsoppgjøret er korrekt. Det har erstattet omsetningsverdien før skaden med kr 205 000 til panthaver i og med tvangssalget av eiendommen, noe som er i tråd med vilkårenes pkt. 5.1 der bygningen ikke gjenoppføres innen fem år etter skadedato. Iht. verditaksten innhentet ved tvangssalget ville det koste kr 750 000 inkl. mva. å gjenoppføre en tilsvarende hytte på skadetidspunktet. Forutsetningene iht. pkt. 5.1 tredje avsnitt for dekning av disse byggekostnadene er at det gjenoppføres en tilsvarende bygning «innen 5 år», «til samme formål» og «på samme sted». Det er også krav om at sikrede blir eier av den gjenoppførte bygningen, jf. pkt. 5.10.1. Pga. tvangssalget i 2021 var det panthaver som hadde rett på erstatningen, og foretaket mener det har gjort opp for skaden fullt og helt ved utbetalingen på kr 205 000 til pantehaver.

Sikredes fremlagte pristilbud pålydende kr 2 700 000, hvorav kr 2 100 000 utgjør estimat for bare bygningen, tar utgangspunkt i leverandør B's hyttemodell «Ro», som ifølge leverandørens hjemmeside er på 69 m² med to soverom, bad, stue og kjøkken, gang og bod. Dette er en størrelse og fasiliteter som strekker seg langt utover hytten som brant. Tilbudet inneholder ikke detaljer om grunnlag for beregningen, og foretaket kan derfor ikke vurdere om det er for en vesentlig

tilsvarende hytte.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør etter hyttebrann er korrekt.

Saken reiste opprinnelig spørsmål om sikrede hadde krav på forlengelse av femårsfristen for oppgjør etter fullverdigarantien, jf. pkt. 5. Sekretariatet kom til at sikrede hadde krav på slik fristforlengelse. Denne avgjørelsen ble akseptert av foretaket, som også har akseptert å dekke rimelige og nødvendig kostnader til advokat for dette spørsmålet.

Sekretariatet kom derimot ikke til at sikrede hadde krav på erstatning utover kr 750 000 som angitt i verditaksten med tillegg for prisstigning etter pkt. 3.2.4. Sikrede har anmodet om at dette spørsmålet fremmes for nemnda.

Utgangspunktet for erstatningsberegningen etter fullverdiforsikring er «hva det på skadedagen ville ha kostet å gjenoppføre tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende, bygning». Det er altså prisen på skadedagen som er avgjørende, og ikke prisen på det tidspunktet gjenoppføringen skjer. Eventuell prisstigning i byggeperioden dekkes etter reglene om merutgifter pga. prisstigning i pkt. 3.2.4.

Erstatningen skal videre beregnes til kostnadene ved å «gjenoppføre tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende» hytte på samme tomt, og med fradrag for det foretaket allerede har utbetalt i erstatning til panthaver.

Foretaket mener det må tas utgangspunkt i verditaksten fra 16.1.19 hvor byggekostnadene er fastsatt til kr 750 000. Brannen fant sted 31.3.19. Taksten angir derfor byggekostnadene for hytten omtrent på skadetidspunktet, som er utgangspunktet for erstatningsberegningen.

Sikrede anfører at det er urealistisk å få gjenoppført en hytte til denne summen, og påpeker at foretaket ikke har foretatt noen nærmere undersøkelser rundt den faktiske kostnaden.

Foretaket har ikke noen plikt til å undersøke faktiske kostnader. Det er sikrede som har bevisbyrden for skadens omfang. Sikrede har krav på gjenoppføringskostnadene slik de beløp seg til i mars 2019 med tillegg for prisstigning. Sikrede må derfor fremlegge dokumentasjon på at de beregnede byggekostnader på skadetidspunktet ikke var tilstrekkelig til å bygge opp igjen hytten på dette tidspunktet.

Gjenoppføringskostnadene gjelder videre for en hytte tilsvarende den som brant, dvs. samme størrelse, rominndeling, standard etc.

Sikrede krever at byggekostnadene fastsettes til kr 2 700 000 med tillegg for prisstigning basert på et tilbud av 7.6.23 fra hytteleverandør B. I tilbudet står det at kostnad for oppføring av hytte vil ligge på kr 2 100 000, og at det i tillegg er estimert kostnader på kr 600 000 for bl.a. rydding av tomt, grunnarbeider og helikoptertransport av materialer. Sikrede viser til at det dreier seg om et vanskelig utilgjengelig område, noe som øker kostnadene og innsnevrer utvalget av firmaer som vil påta seg oppdraget.

Foretaket anfører at det i tilbudet er tatt utgangspunkt i hyttemodellen «Ro», som er en hytte med en størrelse og fasiliteter langt utover hytten som brant, mens sikrede påpeker at hyttemodellen det er gitt tilbud på er leverandør B's minste og rimeligste, og at tilbudet må anses å være den reelle kostnaden for gjenoppbygging på samme tomt.

Pristilbudet fra leverandøren har tatt «utgangspunkt» i modellen Ro med «noen tilpasninger» og uttaler at «Dersom vi skulle ført opp en tilsvarende hytte som tidligere sto på tomten vil en kostnad til oss for oppføring av hytte ligge på kr. 2 100 000».

Nemnda forstår dette slik at leverandøren har forsøkt å tilby en hytte tilsvarende den som brant, og at det er gjort «tilpasninger» i forhold til hyttemodellen «Ro». Det følger av verditaksten av 16.1.19 at hyttens bruksareal var på 37 m², og at den besto av «Stue/kjøkken/éentre, 2 soverom», mens det på leverandør B's hjemmeside angis at hyttemodellen «Ro» har et bruksareal på 69 kvadratmeter, og inneholder «en romslig gang med god plass til garderobeskap. Videre har hytta to soverom, og et bad med plass til vaskemaskin. Hytta har en veldig luftig og åpen kjøkken- og stueløsning på over 30 kvadratmeter. [...] Hytta har også bod for praktisk oppbevaring av for eksempel turutstyr».

Det følger av dette at hyttemodellen «Ro» i utgangspunktet har et betydelig større bruksareal enn hytta som brant ned, og også andre fasiliteter. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon som viser hvilke «tilpasninger» som er gjort i forhold til hyttemodellen «Ro», og det er da vanskelig for nemnda å vurdere om tilbudet gjelder en «i det vesentlige tilsvarende» hytte som den som brant, og som foretaket er ansvarlig for etter pkt. 5.1. Slik saken er opplyst, er det ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for dette.

Det fremgår heller ikke av verditaksten fra 16.1.19 om det i beløpet på kr 750 000 er vurdert slike tilleggskostnader som leverandør B har estimerte til kr 600 000 for rydding av tomt, grunnarbeider, helikoptertransport m.m. Nemnda har uansett ikke grunnlag for å overprøve taksten fra 16.1.19. Foretaket anførte allerede 21.8.23 ovenfor sikrede at det ikke fulgte med noe grunnlag for beregningen av det tilbudet leverandør B hadde gitt, slik at sikrede har hatt god tid til å fremlegge ytterligere dokumentasjon for dette.

Sikrede har i ettertid lagt frem en sakkyndig bekreftelse om at «kostnadsoverslaget gjenspeiler oppføring av tilsvarende hytte som er brent ned». Men bekreftelsen sier samtidig at «Det er andre byggetekniske krav til oppføring av nybygg i dag, enn når den opprinnelige hytta ble ført opp. I kostnadsoverslaget er dette ivare tatt». Sikrede har ikke krav på en hytte som tilfredsstiller dagens byggetekniske krav. Han har krav på en hytte tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende den hytten som brant. Oppgradering til dagens tekniske krav er ikke omfattet av forsikringen.

Ut fra dette mener nemnda sikrede ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at kostnadsoverslaget fra skadetidspunktet på kr 750 000 er feil.

Med nemndas konklusjon er det ikke grunnlag for dekning av saks kostnader.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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