

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-966

30.9.2025

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Brann – erstatningsoppgjør – skjønn.

Sikredes hus ble brannskadet i april 2022. Skaden var dekningsmessig, og det ble avholdt brannskadeskjønn. Foretaket avventet videre behandling av oppgjøret til politiets etterforskning var avsluttet. Etter at saken ble henlagt i juni 2023, ble et tilleggskjønn avholdt. Nedgangen i omsetningsverdien ble vurdert til kr 2 800 000, og beløpet ble utbetalt til en sperret konto i sikredes navn hos foretaket. Foretaket mente at ytterligere utbetaling først kunne skje dersom gjenoppføring/reparasjon ble satt i gang og bygningen ble tilført verdier som oversteg summen på kr 2 800 000. Sikrede mente at oppgjøret var feil. Han viste til at bankens krav om garanti på kr 500 000 hindret oppstart av reparasjonsarbeidene, og hevdet at det var foretakets ansvar å løse garantispørsmålet med banken. Sikrede mente også at oppgjøret foretaket hadde utbetalt for innbo var for lavt, at boligen hadde fått ytterligere skader i perioden 2022–2023, og at økte byggekostnader gjorde det umulig å få entreprenører til å påta seg reparasjonsarbeider innenfor beløpet som var lagt til grunn. Videre hevdet sikrede at han hadde krav på dekning av husleie frem til boligen var reparert. Foretaket fastholdt at oppgjøret var korrekt og i tråd med vilkårene. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning, herunder at bankens krav om garantibeløp var et forhold mellom sikrede og banken, og ikke en del av forsikringsavtalen.

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjør etter brannskade.

Sikrede hadde bygningsforsikring med følgende vilkår:

5.1 Hovedregel

Utgangspunktet for erstatningsberegningen er at bygningen er forsikret for inntil hva det på skadedagen ville ha kostet å gjenoppføre tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende bygning til samme formål på forsikringsstedet.

(...)

Erstatningen beregnes etter hovedregelen når bygningen gjenoppføres eller repareres, og dette gjøres

- på forsikringsstedet, eller på annet sted innen samme kommune hvis offentlig myndighet ikke tillater gjenoppføring på forsikringsstedet,
- til samme formål som på skadedagen,
- med sikrede på skadedagen, dennes ektefelle/samboer eller livsarving som byggherre og
- innen 5 år etter at skaden inntraff.

Hvis en av betingelsene ikke er oppfylt, beregnes erstatningen etter reglene i punkt 5.2 Øvrige bestemmelser og unntak fra hovedregelen. Hvis flere av betingelsene ikke er oppfylt, gjelder den regelen som gir lavest erstatning.

(...)

5.2 Øvrige bestemmelser og unntak fra hovedregelen

5.2.1

Bygningen gjenoppføres eller repareres på annet sted, til annet formål eller av andre enn sikrede, ektefelle/samboer eller livsarving.

Erstatningen er begrenset til nedgangen i bygningens omsetningsverdi som følge av skaden.

5.2.2 Bygningen ikke gjenoppføres/repareres innen 5 år etter skaden inntraff

Erstatningen er begrenset til nedgangen i bygningens omsetningsverdi som følge av skaden.

Dersom bygningen ikke kan omsettes separat, legges i stedet bygningens bruksverdi til grunn.

(...)

5.8 Skjønn

Fastsettelse av erstatningsgrunnlag og verdier, og spørsmål i forbindelse med beregning av avbruddstap, avgjøres ved skjønn hvis sikrede eller If krever det. Bestemmelsene om skjønn i Generelle vilkår punkt 2 legges til grunn.

Super innboforsikringen anga følgende vilkår:

5. Skadeoppgjørregler og erstatningsberegning

FAL § 6-1 er fraveket. I stedet gjelder bestemmelsene nedenfor.

Erstatningsgrunnlaget fastsettes til det laveste alternativet av hva det vil koste å:

- Reparere skadet gjenstand til samme eller i det vesentlige samme stand som da skaden inntraff, beregnet etter prisen på skadedagen.
- Gjenanskaffe tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende gjenstand, beregnet etter prisen på skadedagen.

Erstatningsgrunnlaget kan ikke settes høyere enn verdien før skaden, fratrukket gjenverdi etter skaden. Når gjenstanden erstattes gjøres det fradrag for verdiøkning, fordi brukt gjenstand erstattes med en ny. Det gjøres fradrag for alder, bruk og nedsatt anvendelighet i forhold til gjenstandens sannsynlige brukstid. Gjenstander som er kjøpt brukt, arvet eller mottatt som gave, erstattes etter prisen for tilsvarende brukt gjenstand. Dersom gjenstanden ikke kan anskaffes erstattes den etter omsetningsverdien. Dersom det er boet, eller arvinger av sikrede som skal ha erstatningen, skal erstatningen alltid beregnes etter omsetningsverdien. Tilsvarende gjelder for utrangert innbo og innbo sikrede ikke lenger har i bruk.

(...)

If kan avgjøre om skaden/tapet skal erstattes ved kontantoppgjør, reparasjon, gjenanskaffelse eller at If skaffer i det vesentlige tilsvarende gjenstand. Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det If hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse. Ved reparasjon eller gjenanskaffelse, har If rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes.

De generelle vilkårene hadde følgende bestemmelser om skjønn:

2 SKJØNN

Er det adgang til å kreve skjønn i henhold til forsikringsvilkårene, gjelder følgende bestemmelser om fremgangsmåten:

Skjønn avgis av sakkyndige og uhildede personer. Hver av partene velger en skjønnsmann. Hvis noen av partene ønsker det, kan han eller hun velge særskilt skjønnsmann for bestemte ting og ved avbruddstap for bestemte spørsmål.

Har den ene av partene skriftlig underrettet den annen om sitt valg, plikter denne innen en uke etter at han eller hun har mottatt underretningen å gi meddelelse om hvem han eller hun velger. Før skjønn velger de to skjønnsmenn en oppmann.

Hvis noen av partene forlanger det, skal denne være bosatt utenfor partenes hjemsted og utenfor den kommune hvor forsikringstilfellet er inntruffet. Unnlater en av partene å velge skjønnsmann, oppnevnes denne på hans eller hennes vegne av tingretten i den rettskrets hvor skjønnnet foretas. Blir skjønnsmennene

ikke enige om oppmann, oppnevnes denne på samme måte.

Skjønnsmennene plikter å innhente de opplysninger og foreta de undersøkelser som de anser nødvendige. De plikter å avgi sitt skjønn på grunnlag av forsikringsvilkårene. De to skjønnsmenn foretar verdsettelsen og besvarer spørsmålene ved avbruddstap, uten at oppmannen tilkalles. Blir de ikke enige, tilkalles oppmannen, som etter de samme regler avgir sitt skjønn over de punkter som skjønnsmennene er uenige om. Blir oppmannen tilkalt, beregnes erstatningen på grunnlag av dennes skjønn. Erstatning skal dog ikke ligge utenfor de grenser som de to skjønnsmenns ansettelse vil medføre.

Partene betaler hver sin skjønnsmann. Honorar til oppmannen og mulige andre omkostninger ved skjønnnet bæres av partene med en halvdel hver. Er det Selskapet som krever skjønn ved tingskade, og den annen part er forsikringstaker i egenskap av privatperson, dekker Selskapet likevel alle omkostninger ved skjønnnet hvis forsikringstakeren ikke selv ønsker å bære sin del. Skjønnets verdsettelse er bindende for begge parter.

Sikredes bolig brant 6.4.22 og fikk omfattende skader. Skaden ble meldt til foretaket per telefon samme dag. Sammendraget fra skademeldingen anga følgende:

Skadeårsak / Kunde forklarer: Han har fått telefon fra politiet mens han var bortreist om at det har vært brann i huset hans. Kjøkken og loft er berørt, han vet ikke så mye om skadene, men har fått beskjed om at det ikke er beboelig. Han er å vei hjem nå, har vært borte i 2 uker. Kommer muligens hjem i natt. Huset er ikke frigitt av politiet. Trenger alternativt bosted, har 4 barn. ...

Foretaket krevde på grunn av skadens omfang og uklare årsaksforhold oppgjør ved skjønn iht. pkt. 5.8 i bygningsvilkårene, med henvisning til pkt. 2 i de generelle vilkårene.

Skjønn ble avholdt 27.6.22. Foretaket avventet videre behandling av oppgjør inntil politiet hadde fullført sin etterforskning.

Politiet henla saken etter bevisets stilling i slutten av juni 2023. Foretaket behandlet oppgjøret etter dette.

Foretaket oversendte 8.8.23 brev til sikrede med skjønnsdokumentene og informasjon om hvordan oppgjøret kunne skje. Sikrede fikk opplysninger om at han i første omgang hadde rett til å få utbetalt nedgangen i bygningens omsetningsverdi som var satt til kr 2 800 000 eks. mva.

Erstatningsbeløpet pålydende kr 2 800 000 ble utbetalt til sperret konto som var opprettet i sikredes navn hos panthaver den 13.9.23.

Det er opplyst at sikrede ønsket gjenoppbygging, men at gjenoppbygging/reparasjon ikke var påbegynt.

Sikrede sendte i november 2024 inn sitt innbokrav med liste over alt innbo som ble skadet i brannen. Foretaket førte inn listene som sikrede hadde oversendt inn i et beregningsskjema, som gjorde fradrag for alder basert på kategori av gjenstand og oppgitt alder.

Foretaket vurderte at den samlede erstatningen for innbo iht. listene utgjorde kr 343 129, og oppgjøret for innbo ble utbetalt den 2.12.24.

Sikrede var uenig i oppgjøret og saken ble klaget inn til kundeombudet, som mente at saken var riktig løst i henhold til gjeldende vilkår, jf. brev av 14.2.25.

Saken ble brakt inn for Finansklagenemnda 9.3.25.

Sikrede anfører at foretakets oppgjør er feil på flere punkter:

Sikrede krever ytterligere oppgjør under innboforsikring i samsvar med innsendt oversikt. Flere gjenstander som kjøkkenskap, dusjkabinett, baderomskap, airconditionanlegg og peis er ikke tatt med. Foretaket har kun erstattet halvparten av verdiene oppgitt på skjemaene og krever kvitteringer for innkjøp helt tilbake til 2014, noe som er urimelig. Selv om sikrede ikke husker hvilken konto innkjøpene ble gjort fra, finnes det bilder som dokumenterer gjenstandene.

Sikrede krever ytterligere oppgjør under bygningsforsikringen. I perioden 2022–2023 oppsto det ytterligere skader, bl.a. frostskafer, fukt og mugg. Huset var dekket med plast, men det forhindret ikke at vann kom inn i huset. Foretaket avsto å starte reparasjoner mens saken var under etterforskning hos politiet, men gjennomførte likevel taksering før etterforskningen var avsluttet. Dersom foretaket ønsket å vente med reparasjon, burde også takseringen vært utsatt. Alternativt skulle arbeidet vært igangsatt umiddelbart etter takseringen.

Sikrede krever at foretaket betaler bankens krav om garanti på kr 500 000 eller finner en løsning for å starte reparasjonen. Det er vanskelig for sikrede å stille denne garantien.

Sikrede krever dekning for prisstigning. Siden takseringen ble gjort i 2022 har byggekostnadene økt betydelig. Den opprinnelige prisen dekker ikke dagens kostnader.

Sikrede ønsker ikke utbetaling, men at foretaket tar ansvar for selve reparasjonen. Beløpet på kr 5,8 millioner er utilstrekkelig, og sikrede har ikke funnet noen byggefirmaer som er villige til å påta seg arbeidet for dette beløpet.

Sikrede krever dekning for kr 100 000 for å dekke reelle kostnader knyttet til reparasjon, ingeniør, takstmann og byggesøknader.

Foretaket har opprettet en konto i finansforetaket og overførte kr 2,8 millioner uten at det forelå noen avtale om pris eller gjennomføring av reparasjon. Sikrede har kontaktet flere byggselskaper, som har bekreftet at beløpet ikke er tilstrekkelig.

Sikrede krever at foretaket dekker husleie i perioden fra 1.9.24 frem til huset er ferdig reparert. Det er foretaket som har brukt lang tid på å behandle saken.

Forsikringsforetaket anfører at oppgjøret er korrekt og i tråd med vilkårene. Verdien for bygningen er fastsatt ved skjønn iht. bygningsvilkårenes pkt. 5.8, og dette skjønnnet er bindende for begge parter (Generelle vilkår pkt. 2). Dette innebærer at den erstatningsberegningen som fremkommer i skjønnnet på kr 4 330 000 eks. mva. + påbud kr 320 000 eks. mva., er taket for erstatning dersom bygningen gjenoppføres/repareres på forsikringsstedet. Denne verdsettelsen er bindende.

Full erstatning for bygning forutsetter at bygningen gjenoppføres/repareres på forsikringsstedet, jf. pkt. 5.1. Dersom denne betingelsen ikke er oppfylt, beregnes erstatningen etter reglene i pkt. 5.2. Etter pkt. 5.2.2 begrenses erstatningen til nedgangen i bygningens omsetningsverdi som følge av skaden i de tilfeller hvor bygningen ikke gjenoppføres/repareres innen fem år etter skaden inntraff.

Sikrede har fått utbetalt nedgangen i bygningens omsetningsverdi på kr 2 800 000 i tråd med vilkårene. Det er først dersom gjenoppføring/reparasjon settes i gang og bygningen tilføres verdier som overstiger denne summen, at sikrede kan få utbetalt ytterligere av erstatningen. Inntil dette skjer har sikrede ikke rett på ytterligere utbetaling under forsikringen.

Foretaket har rett til å velge oppgjørsform, herunder å gjøre opp skaden ved kontantoppgjør. Det vises i den forbindelse til bygningsvilkårenes pkt. 5.

Opgjøret for innbo er beregnet ut fra listene som sikrede selv har satt opp. Forsikringen skal erstatte verdien av innboet slik det var på skadedagen. Dette følger av innbovilkårenes pkt. 5. Alt innbo har en levetid, og levetiden varierer ut fra hvilken ting det gjelder. Ved oppgjør på innbo benytter foretaket derfor en aldersfradragstabell som er laget på grunnlag av gjennomsnittlig levetid for den enkelte gjenstand. Oppgjøret som sikrede har fått utbetalt er i tråd med dette.

Sikrede anfører at han ikke har fått erstatning for varmepumpe og peis. Ettersom slike gjenstander ikke er å regne som innbo, men en del av bygningens tilknyttede utstyr, så inngår ikke dette i innboerstatningen. Slikt bygningstilbehør inngår i bygningserstatningen.

Skaden oppsto 6.4.22, og det er dette tidspunktet som var utgangspunktet for beregningen av leie til alternativt bosted. Skjønn ble satt i løpet av sommeren 2022, og oppgjørssummene var således klare, men politiets etterforskning dro ut i tid og var ikke ferdig før i slutten av juni 2023. Oppgjørsbrevet i henhold til skjønnnet ble sendt i august 2023. For perioden fra skaden skjedde 6.4.22 til august 2023 fikk sikrede dekket utgiften til å leie alternativ bolig.

Skjønnnet fastsetter normal reparasjonstid til 16 mnd. Dette var medregnet tid til setting av skjønnnet (fire mnd.), tid til kommunal behandling og prosjektering av tilsvarende bygning (fire mnd.), og selve reparasjonsarbeidet (åtte mnd.). Ettersom arbeid med skjønnnet allerede var utført sommeren 2022, inngikk disse fire mnd. i den tiden foretaket allerede hadde dekket utgifter for å leie alternativ bolig. Per august 2023 sto foretaket da igjen med at sikrede, i henhold til skjønnnet, hadde krav på å få dekket utgifter til å leie alternativ bolig i tolv mnd. til, dvs. frem til og med august 2024. Sikrede har fått dekket slik kostnad frem til og med august 2024 og har ikke krav på å få dekket ytterligere. Totalt har sikrede fått dekket kostnader til leie av alternativ bolig i 28 måneder og har fått dekket det han har krav på i tråd med vilkårene og beregninger i skjønnnet.

Foretaket bestrider sikredes krav om dekning for kr 100 000 ekstra «for å dekke de reelle kostnadene til reparasjon». Kostnadsberegningen i skjønnnet er bindende for partene og setter rammen for utbetalingen. Skjønnnet inkluderer kostnad til takstmann og arkitekttenester, kostnader til byggesøknad og kostnader knyttet til kjøkken, baderomsinnredning, aircondition, peis og kjølerom.

Fukt og mugg som sikrede viser til er ikke å regne som merskade, da skjønnnet allerede forutsatte riving av organiske materialer og inkluderte saneringskostnader. Hva sikrede har krav på å få dekket for prisstigning i utbedringstiden er redegjort for i oppgjørsbrevet.

Foretaket bestrider sikredes krav om betaling av garantien på kr 500 000 som banken etterspør. Dette er ikke omfattet av forsikringen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning under

1. bygnings- og
2. innboforsikringen.

1. Bygningsforsikringen

Foretaket har akseptert ansvar for brannskade hos sikrede.

Sikrede krever styrt oppgjør og bestrider at foretaket kan gjøre opp skaden som kontantoppgjør.

Sikredes bygningforsikring pkt. 5 angir at «If ... rett til å bestemme hvilket av disse alternativer, samt hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes, eller velge å betale kontant». Ut fra ordlyden kan foretaket velge oppgjørsform. Foretaket har derfor anledning til å velge at det skal foretas et kontantoppgjør for brannskaden.

Foretaket valgte å fastsette verdien for erstatningsberegningen ved skjønn, jf. pkt. 5.8. Det følger av Generelle forsikringsvilkår pkt. 2 at «Skjønnets verdsettelse er bindende for begge parter». Dette er også stadfestet av Høyesterett i Rt. 2007 s. 69, hvor Høyesterett i avsnitt 67 uttaler at «[s]elve verdsettelsen vil ikke under noen omstendighet kunne overprøves av domstolene ...». Skjønnnet skal imidlertid avgis «på grunnlag av 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.

Skjønnedokumentet fra juli 2022 angir reparasjonskostnader på kr 4 330 000 eks. mva., og påbudskostnader på kr 320 000 eks. mva. Foretaket viser til at dette «er taket for erstatning dersom bygningen gjenoppføres/reparerer på forsikringsstedet». Dette er i samsvar med vilkårenes pkt. 5.1.

Utbetaling av full erstatning forutsetter at reparasjon/gjenoppbygging er igangsatt. I motsatt fall gjelder vilkårene pkt. 5.2 om at erstatningen er begrenset til nedgang i bygningens omsetningsverdi som følge av skaden.

I juli 2023 ble det fastsatt et tilleggskjønn, hvor nedgangen i omsetningsverdien ble vurdert til kr 2 800 000. Så lenge det er uvisst om reparasjon vil bli gjennomført, er en foreløpig utbetaling på kr 2 800 000 i samsvar med vilkårene.

Foretaket har uttalt følgende om sikredes rett til ytterligere utbetaling under forsikringen:

Det er først dersom gjenoppføring/reparasjon settes i gang og bygningen tilføres verdier som overstiger denne summen (kr 2 800 000), at kunden kan få utbetalt ytterligere av erstatningen

Nemnda forstår dette slik at foretaket vil overføre erstatning utover bygningens økonomiske verdi i takt med at verdier faktisk legges ned i bygget, inntil det fastsatte beløpet i skjønnnet. Det følger som nevnt av de generelle vilkår pkt. 2 at «[s]kjønnets verdsettelse er bindende for begge parter».

Sikrede krever dekning for skader oppstått i perioden 2022–2023 under politiets etterforskning, og viser bl.a. til frostskader, fukt og mugg i huset. Dette er allerede hensyntatt i skjønnnet, som angir at treoverbygget skal rives ned til dekket over underetasjen og at vegger i underetasjen skal stripes for sanering av lukt, fukt og mugg. Videre er kostnader til drift, entreprenør, byggherrekostnader, administrasjon og byggeledelse også medregnet i skjønnnet.

Sikrede krever dekning for prisstigning. Foretaket skriver i oppgjørsbrevet:

Erstatning for markedsleie betales fortløpende, mens *erstatningen for eventuell prisstigning vil bli beregnet når bygningen er ferdig reparert/gjenoppført*. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at inntjente renter av bygningserstatningen kommer til fradrag i erstatningen for disse to postene. ...

Det fremgår også av vilkårene pkt. 3.2.4 om «[p]åløpte merutgifter på grunn av prisstigning», at «[e]rstatningen fastsettes og forfaller til betaling *når skaden er utbedret*».

Det er derfor ikke mulig nå å ta stilling til dette kravet.

Sikrede krever at foretaket dekker garantibeløpet. Dette er et forhold mellom sikrede og finansforetaket og er ikke en del av forsikringsavtalen.

Sikrede krever dekning for forlenget husleie frem til reparasjonen er ferdig. Forsikringen har følgende regler om husleietap:

3.2.2 Tap av husleieinntekt og tap ved at eget fastbebodd bolighus eller fritidsbolig ikke kan brukes

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Skjønnsdokumentet har følgende beregning:

Alt. 8 Normal reparasjonstid er beregnet til 16 mnd. Fra skadedato og fordeler seg som følger:

Tid til skjønn	4mnd.
Kommunal behandling/prosjektering	4mnd.
tilsvarende gammel bygning	
Reparasjon tilsvarende gammel bygning	8mnd

Etter vilkårene skal tapet ved at egen bolig ikke kan brukes regnes fra skadedato frem til tidspunktet da reparasjon/gjenoppføring normalt kunne ha skjedd. De sakkyndige har beregnet normal reparasjonstid til 16 måneder.

Dette betyr at sikrede etter avtalen har krav på dekning for tap ved å ikke kunne bruke boligen i perioden fra 6.4.22 til 6.8.23, totalt 16 måneder. Utbetalingen av oppgjøret fant først sted i august 2023, etter at politiets etterforskning var avsluttet. Reparasjonsarbeider kunne ikke starte før dette tidspunktet.

Nemnda forstår saken slik at foretaket har skjøvet reparasjonstiden fremover fra august 2023 og har gitt dekning for ytterligere tolv måneder, dvs. frem til august 2024. Dette innebærer totalt 28 måneders dekning, som overstiger den perioden som man normalt har krav på etter vilkårene. Foretakets vurdering fremstår derfor korrekt på dette punkt.

2. Innboforsikringen

Sikrede krever dekning for innbo i samsvar med innleverte tapsliste og anfører bl.a. at foretaket ikke har tatt med kjøkkenskap, dusjkabinett, badromsskap, airconditionanlegg og peis. Dette regnes ikke som innbo, men som bygningstilbehør, og hører derfor under bygningsskadeskjønnet.

I oppgjøret for innbo skal det etter pkt. 5 *gjøres fradrag for alder, bruk og nedsatt anvendelighet i forhold til gjenstandens sannsynlige brukstid*. Dette betyr at sikrede ikke har krav på erstatning for gjenanskaffelsesverdi for innbo, men for en redusert verdi. Sikrede har ikke fremlagt dokumentasjon på at oppgjøret for innbo er feil.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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