

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-993

8.10.2025

Frende Skadeforsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Brannskadeskjønn – verdsettelse – tilstrekkelig begrunnelse?

Sikredes fritidsbolig brant ned til grunnen 15.6.23. Partene avtalte at oppgjøret skulle skje ved skjønn, og skjønnsrapport ble avgitt 5.9.23. Skjønnsmennene fastsatte gjenoppføringskostnaden til kr 5 075 000, samt kr 337 500 for påbud, hvilket ga en samlet erstatningsramme på kr 5 412 500. Etter at sikrede fremmet enkelte merknader, ble det gjennomført en tilleggsvurdering i september 2024, der rammen ble økt til kr 5 712 500. Foretaket la denne summen til grunn ved sluttoppgjøret, med tillegg for prisstigning frem til oppgjørstidspunktet. Sikrede gjorde gjeldende at skjønnet bygget på en uriktig og mangelfull verdsettelse, og at de reelle gjenoppføringskostnadene var dokumentert til å være høyere. Han anførte videre at skjønnet manglet tilstrekkelig begrunnelse og ikke ivaretok kravet om å stille ham økonomisk som om skaden ikke hadde skjedd, slik forsikringsvilkårene forutsatte. Foretaket bestred kravet og anførte at skjønnet, herunder tilleggsskjønnet, var bindende for begge parter. Det viste til at partene selv valgte skjønn som oppgjørsform, og at skjønnsmennene foretok en selvstendig vurdering av gjenoppføringskostnadene. Foretaket fremholdt at det ikke var adgang til å fravike skjønnet, og at erstatningsrammen var tilstrekkelig begrunnet gjennom rapporten og tilleggsvurderingene. Nemndas flertall kom til at skjønnet var bindende, og viste blant annet til at sikredes innsigelser var knyttet til selve verdsettelsen av bygningene, og at denne ikke kunne overprøves.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 1 357 246,55

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om at forsikringsskjønn etter brannskade på sikredes fritidsbolig er ugyldig.

Sikredes hytte brant 15.6.23 ned til grunnen. Foretaket aksepterte ansvar for skadene under sikredes hytteforsikring, som var tegnet på fullverdivilkår med utvidet dekning.

Forsikringsvilkårenes pkt. 5 inneholder bestemmelser om beregningen og utførelsen av erstatningsoppgjøret:

5. ERSTATNINGSOPPGJØR

Forsikringsavtalelovens § 6-1 gjelder ikke. I stedet gjelder bestemmelsene nedenfor. Eventuelt tap som ikke omfattes av disse bestemmelser, kan ikke kreves erstattes.

(...)

5.2 HVORDAN ERSTATNINGEN BLIR BEREGNET

Erstatningen tar utgangspunkt i hva det vil koste å:

- Reparere/utbedre skaden til tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende stand, som før skaden, eller
- Gjenanskaffe tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende ting, etter pris på skadedagen, eller
- Gjenoppføre tilsvarende bygning.

(...)

Skadens økonomiske omfang fastsettes ved skjønn dersom sikrede eller Frende krever det. Skjønnets verdsettelse danner øvre økonomiske grense for Frendes erstatningsansvar. Utbetaling av erstatning foretas i samsvar med bestemmelsen i vilkårenes punkt 5.4 og bestemmelsene om skjønn i Frendes generelle vilkår.

Generelle vilkår pkt. 2 angir videre at «Skjønnets verdsettelse binder begge parter».

Partene avtalte i slutten av juni 2023 at oppgjøret skulle skje ved skjønn. Hver av partene oppnevnte egen skjønnsmann, og skjønnsmøte ble avholdt 16.8.23. Skjønnssrapporten forelå 5.9.23. I rapporten ble gjenoppføringskostnaden fastsatt til kr 4 060 000 ekskl. mva. I tillegg ble det inkludert kjente påbud med kr 270 000 eks. mva. Etter merverdiavgift ble den øvre rammen for erstatning etter skjønn satt til kr 5 412 500.

Foretaket utbetalte i første omgang kr 2 500 000 som dekning for nedgang i omsetningsverdi. Resterende del av erstatningen ble utbetalt trinnvis i takt med gjenoppføringen av hytten.

Etter mottak av skjønnnet tok sikrede kontakt med foretaket og fremholdt at skjønnssbeløpet var for lavt til å dekke de reelle gjenoppføringskostnadene. Sikrede viste blant annet til at han hadde benyttet samme entreprenør til gjenoppføringen som ved opprinnelig oppføring av hytta i 2015–2016, og at full dokumentasjon for både tidligere og nåværende byggekostnader var tilgjengelig. I juni 2024 ba sikrede om at skjønnsmennene vurderte forhold som etter hans syn ikke var tilstrekkelig behandlet i den opprinnelige skjønnssrapporten.

Henvendelsen førte til ny befaring, og skjønnsmennene avga 16.9.24 en tilleggsskjønnssrapport hvor skjønnssrammen ble økt med kr 300 000 inkl. mva. Etter dette var samlet øvre erstatningsramme fastsatt til kr 5 712 500 inkl. mva. Det ble i tillegg beregnet prisstigning frem til skadedato med kr 143 110 inkl. mva.

Til tross for tilleggsskjønnnet mente sikrede fortsatt at det forelå et vesentlig avvik mellom faktisk gjenoppføringskostnad og skjønnssbeløpet. Sikrede fremla dokumentasjon for en reell gjenoppføringskostnad på kr 7 425 044,05 inkl. mva., og krevde etter fratrekk for ikke-dekningsberettigede poster, erstatning for kr 7 212 856,55.

Sikrede etterspurte en nærmere begrunnelse fra skjønnsmennene for den skjønnsmessige verdsettelsen, særlig i lys av at kostnadsnivået for gjenoppføring – basert på fremlagte fakturaer – var lavere enn sammenlignbare markedspriser for ferdighytter og justerte byggeindekser. Foretaket fastholdt at skjønnnet var bindende, og avviste krav om ytterligere utbetaling.

Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda 21.5.25.

Sikrede krever at skjønnnet sette til side, og at erstatningen fastsettes til dokumentert gjenoppføringskostnad, fratrukket poster som ikke er dekningsberettiget. Sikrede anfører at det ikke oppfyller kravene som gjelder ved oppgjør etter fullverdiforsikring med utvidet dekning. Det vises til at gjenoppføringskostnaden i dette tilfellet er dokumentert gjennom fakturaer fra samme entreprenør som opprinnelig oppførte hytten, og at dokumentasjonen viser en reell og lavere pris enn sammenlignbare markedspriser for tilsvarende hytter. Sikrede anfører at skjønnets ramme avviker betydelig fra den faktiske gjenanskaffelseskostnaden, og at det verken er gitt tilstrekkelig begrunnelse for dette avviket, eller dokumentert grunnlag for å fravike de reelle kostnadene. Det anføres at skjønnfastsettelsen dermed ikke er i tråd med forsikringsvilkårene og krav til skjønnets begrunnelse, og at avviket innebærer at sikrede ikke settes i samme økonomiske situasjon som før skaden.

Forsikringsforetaket avviser at skjønnnet kan settes til side, og anfører at skadeoppgjøret er foretatt i tråd med forsikringsvilkårene, og at verdsettelsen i skjønnnet er bindende for begge

parter. Partene valgte skjønn som oppgjørsform. Skjønnnet – med tilleggsskjønn – fastsetter en øvre erstatningsramme på kr 5 712 500 inkl. mva. Det er ikke adgang til å fravike skjønnnet når det først er avgitt og bygger på skjønnsmennenes vurdering av gjenoppføringskostnadene. Det ble foretatt en ny vurdering etter at sikrede tok opp enkelte forhold, og skjønnssrammen ble da økt. Foretaket mener skjønnfastsettelsen er foretatt i samsvar med forsikringsavtalen og foretakets generelle vilkår, og at det derfor ikke foreligger grunnlag for ytterligere utbetaling. Sikrede er informert om den øvre erstatningsrammen, og at denne ble lagt til grunn ved sluttoppgjøret.

Foretaket anfører at Rt. 2007 s. 69 ikke kan forstås slik at skjønnsmennene har plikt til å begrunne hvorfor erstatningen er fastsatt lavere enn sikredes faktiske gjenoppføringskostnader. Det er tilstrekkelig at skjønnsprotokollen inneholder en redegjørelse for faktum og en selvstendig verdiansettelse, og skjønnspersonene er ikke forpliktet til å kommentere sikredes prissetting eller foreta en sammenstilling med faktiske kostnader. Sikredes innvendinger ble vurdert og besvart gjennom tilleggsskjønnnet og i to etterfølgende besvarelser, samt i en presisering fra skjønnspersonene, slik at innsigelsene er tilstrekkelig behandlet. Skjønnsmennene har på nytt konkludert med at de fastholder skjønnnet.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om brannskadeskjønnnet etter brannskaden på sikredes fritidsbolig skal settes til side.

Finansklagenemnda Skades flertall, Trine-Lise Wilhelmsen og Trine Vøien, bemerker:

Flertallet mener foretaket må gis medhold.

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.

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 skjønnsprosessloven § 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 skjønnsprosessloven § 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 skjønnsprotokoller eller andre skjønnsdokumenter hvilke forsikringsvilkår som får anvendelse. Videre må premissene for skjønnnet vise at skjønnsmennene 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.

Skjønnsprotokollen inneholder en konkret beskrivelse av bygningens utforming, standard og skadeomfang, og det fremgår at skjønnsmennene har gjennomført befaring og innhentet relevant dokumentasjon. Flertallet forstår sikrede slik at han ikke bestrider den faktiske beskrivelsen av bygningen som grunnlag for skjønnfastsettelsen, jf. FinKN 2025-489, hvor nemnda mente skjønnnet måtte settes til side fordi det var uklart hvordan det tok hensyn til nye opplysninger fra

sikrede om målbarhet av kjellerareal og dermed om bygningens areal som grunnlag for skjønnnet var korrekt.

Skjønnnet er supplert med et tilleggsskjønn der enkelte poster justeres etter innspill fra sikrede, noe som viser at skjønnsmennene har vært åpne for korreksjon og dialog i prosessen. Skjønnsprotokollen refererer også til de aktuelle forsikringsvilkårene, at bygningen er fullverdiforsikret og det aktuelle polisenummer. Videre fremgår at de relevante vilkårene ble gjennomgått. Dette tilsier at kravene til begrunnelse i Rt. 2007 s. 69 er tilfredsstillt.

Sikrede viser til at gjenoppføringskostnaden er dokumentert gjennom fakturaer fra samme entreprenør som opprinnelig oppførte hytten, og at dokumentasjonen viser en reell og lavere pris enn sammenlignbare markedspriser for tilsvarende hytter. Sikrede anfører at skjønnets ramme avviker betydelig fra den faktiske gjenanskaffelseskostnaden, og at det verken er gitt tilstrekkelig begrunnelse for dette avviket eller dokumentert grunnlag for å fravike de reelle kostnadene.

Flertallet mener disse forholdene dreier seg om selve verdsettelsen av bygningene, og denne kan ikke prøves av nemnda. Det er ikke krav om at selve verdsettelsen begrunnes, og heller ikke krav om at skjønnnet skal vise til markedspriser for tilsvarende hytter eller fremlagte fakturaer. Et skjønn gir skjønnsmennenes estimat av de aktuelle verdiene. Det ligger i sakens natur at faktiske gjenoppføringspriser kan avvike fra skjønnets verdifastsettelse. Dette kan ikke føre til at skjønnnet settes til side med mindre det fremkommer at verdsettelsen bygger på gale premisser.

Nemndas mindretall, Hege Sundby, bemerker:

Mindretallet er av en annen oppfatning enn flertallet.

Saken gjelder spørsmålet om gyldigheten av et forsikringsskjønn etter brannskade på sikredes fritidsbolig, der sikrede ble tilkjent totalt kr 5 712 500.

Flertallet mener det ikke er krav om at selve verdsettelsen begrunnes, og heller ikke krav om at skjønnnet skal vise til markedspriser for tilsvarende hytter. De anførsler sikrede har kommet med er forhold som dreier seg om selve verdsettelsen av bygningene, og denne kan etter flertallets syn ikke prøves av nemnda.

Sikrede har anført at skjønnets ramme avviker betydelig fra den faktiske gjenanskaffelseskostnaden, og at det verken er gitt tilstrekkelig begrunnelse for dette avviket eller dokumentert grunnlag for å fravike de reelle kostnadene.

Mindretallet er enig i dette og mener skjønnnet samlet sett ikke oppfyller kravene som følger av rettspraksis. Mindretallet mener skjønnnet ikke i tilstrekkelig grad er begrunnet, med den følge at det ikke er mulig å kontrollere om erstatningen er fastsatt i samsvar med forsikringsvilkårene.

Sikrede har kommet med flere relevante innspill og dokumentasjon om gjenoppføringskostnadene underveis i skjønnprosessen, herunder konkrete prisopplysninger og sammenliknbare referanser med stor betydning for verdsettelsen – uten at dette på tilfredsstillende måte er kommentert i skjønnprosessen fra skjønnsmennenes side. Bl.a. skal skjønnsmennene ha blitt tilbudt, men avslått, å få oversikt og innsyn i alle fakturaer fra den opprinnelige oppføringen av hytta i 2015/2016.

Fraværet av begrunnelse svekker muligheten for etterprøvbarhet og skaper etter mindretallets syn usikkerhet om det faktiske grunnlaget for skjønnnet. Mindretallet mener disse manglene må få betydning for gyldigheten av skjønnnet og mener sikrede bør få medhold i sin klage.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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