

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-874

17.8.2026

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Gjenoppføring etter brann – forlengelse av gjenoppføringsfrist?

Sikredes hytte brant ned i desember 2018, og etter skjønn ble gjenoppføringsverdien fastsatt vesentlig høyere enn omsetningsverdien. Foretaket utbetalte omsetningsverdien og orienterte om at rett til gjenoppføringserstatning forutsatte at hytta ble gjenoppført innen fem år. I årene som fulgte, arbeidet sikrede med planlegging og søknadsprosesser knyttet til gjenoppbygging, herunder spørsmål om dispensasjoner og krav til adkomstvei. På utløpsdagen for femårsfristen ba sikrede om fristforlengelse, men foretaket avsto anmodningen. Saken ble deretter brakt inn for Finansklagenemnda. Sikrede anførte at foretaket hadde bidratt til å forsinke gjenoppbyggingen ved å nekte løpende utbetaling av erstatning og ved å skape usikkerhet rundt finansieringen av byggeprosjektet. Videre ble det vist til ekstraordinære forhold utenfor sikredes kontroll, herunder koronapandemien, alvorlig sykdom hos en av de sikrede og ekstremværet Hans, som samlet hadde gjort det umulig å ferdigstille prosjektet innen fristen. Sikrede gjorde gjeldende at disse forholdene ga grunnlag for fristforlengelse og utbetaling av gjenoppføringserstatningen. Foretaket anførte at femårsfristen etter vilkårene var absolutt, at hytta ikke var gjenoppført innen fristens utløp, og at vilkårene for fristforlengelse ikke var oppfylt. Det ble vist til at forsinkelsen i hovedsak skyldtes manglende fremdrift fra sikredes side, at kommunale prosesser ikke hadde medført vesentlige forsinkelser, og at verken pandemien eller sykdomsforholdene ga grunnlag for fristforlengelse etter gjeldende rett og nemndspraksis. Foretaket fastholdt derfor at oppgjøret var endelig begrenset til den tidligere utbetalte omsetningsverdien. Nemnda kom til at det ikke var grunnlag for forlengelse av femårsfristen, og viste til at sikrede ikke hadde sannsynliggjort en aktivitet i femårsperioden som tilsa at sikrede hadde «lagt for dagen et rimelig oppbud av pågangsmot» for å få hytta gjenoppført innen utløpet av fristen.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav på forlengelse av gjenoppføringsfristen for bygning etter brann.

Sikrede har standard bygningsforsikring med følgende klausul:

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

Sikredes hytte brant 14.12.18 ned til grunnen. Foretaket mottok skademelding 19.12.18. Det ble besluttet at erstatningen skulle fastsettes ved skjønn, som ble avholdt 19.3.19. Skjønnsresultat datert 11.4.19 fastsatte bygningens omsetningsverdi før skaden til kr 220 000, mens gjenoppføringspris etter fradrag for komponenter som sto for åpenbar og nødvendig utskifting ble fastsatt til kr 760 000 ekskl. mva. Merutgifter ved offentlige påbud ble fastsatt til kr 60 000 ekskl. mva.

Foretaket redegjorde i oppgjørsbrev til sikrede 7.5.19 for skjønnsresultatet og informerte om vilkårene for gjenoppføringserstatning, herunder om femårsfristen for gjenoppføring. Erstatningen for bygningens omsetningsverdi på kr 220 000 ble utbetalt til sikrede i juli 2019.

Sikrede sendte 18.5.21 tegninger for en ny hytte samt en dispensasjonssøknad til foretaket. Foretaket opplyste 11.6.21 at det ikke hadde innsigelser til prosjektet og ba om kopi av godkjent tiltak når dette forelå fra kommunen.

Foretaket minnet 20.12.22 sikrede om femårsfristen og presiserte at utløpsdatoen var 14.12.23. Sikrede redegjorde 16.1.23 for fremdriften opp mot kommunen og reiste også spørsmål om et krav fra kommunen om avklaring av atkomst til hytten – som hadde kommet opp i august 2021 som følge av nabovarsel – kunne anses som et offentlig påbud. Foretaket innhentet skjønsmennenes vurdering og besvarte sikredes spørsmål samlet i brev 14.3.23.

Sikrede anmodet i mai 2023 foretaket om å utstede en finansieringsbekreftelse knyttet til kjøp av byggesett. Foretaket avsto dette i brev 15.5.23 og henviste til oppgjørsbrevet av 7.5.19.

Sikrede redegjorde 31.5.23 nærmere for kommunens begrunnelse for kravet om tilkomstvei. Foretaket innhentet på nytt skjønsmennenes vurdering, og det ble utarbeidet et tilleggsskjønn datert 12.6.23. Tilleggsskjønnet konkluderte med at vei måtte omsøkes, og at spørsmålet om kostnadene utgjorde et forsikringsmessig påbud burde avklares etter kommunal behandling av søknaden. Foretaket oversendte tilleggsskjønnet til sikrede 13.6.23 og informerte om at foretaket krevde at sikrede måtte utnytte dispensasjonsmulighetene som fulgte av plan- og bygningsloven.

Sikrede sendte 16.8.23 kopi av byggetillatelsen. Kommunen hadde gitt tillatelse til gjenoppbygging av hytten, med vilkår om blant annet at vei måtte være opparbeidet før hytten kunne bygges, og at avtale om rett til vei måtte tinglyses. Foretaket besvarte sikredes spørsmål i brev 12.9.23.

Sikrede anmodet 14.12.23, som var datoen for utløpet av femårsfristen, om fristforlengelse begrunnet med koronapandemien generelt og helsemessige forhold hos én av de sikrede. Foretaket avsto forespørselen i brev av 5.2.24.

Sikrede klaget til foretakets kundeombud i april 2025. Avslaget på fristforlengelse ble opprettholdt av kundeombudet i brev av 13.5.25.

Saken ble brakt inn for Finansklagenemnda 12.11.25.

Sikrede krever utsettelse av femårsfristen og anfører at foretaket aktivt hindret fremdriften i gjenoppbyggingen innenfor femårsfristen. Foretaket nektet å utbetale løpende skadeserstatning i takt med gjenoppføringen, til tross for at oppgjørsbrevet av 7.5.19 forutsatte forskuddsutbetalinger etter hvert som verdier ble lagt ned i bygget. Foretaket skal videre ha kontaktet hytteleverandøren og fremholdt at erstatningen først ville bli utbetalt ved ferdigattest, noe som medførte at sikrede måtte skaffe mellomfinansiering for hele beløpet og i stedet finansierte byggesettet gjennom lån og salg av fond. Dette forsinket byggeprosessen vesentlig. Sikrede anfører videre at foretaket uriktig bestred at kjøpet av byggesettet ville bli benyttet på samme eiendom som den nedbrente hytten, til tross for at dette var foretaket vel kjent med gjennom korrespondansen.

Sikrede viser til tungtveiende grunner for fristforlengelse, herunder koronapandemien og dens konsekvenser for byggebransjen, alvorlig sykdom hos én av de sikrede i 2022 og store deler av 2023 med påfølgende behandlinger og medisiner, samt ekstremværet Hans sommeren 2023, som gjorde grunnarbeider på tomten umulige å gjennomføre. Sikrede anfører at disse forholdene samlet utgjør ekstraordinære omstendigheter som i det vesentlige ikke kan lastes sikrede, og at det derfor er grunnlag for fristforlengelse. Sikrede krever at foretaket pålegges å utbetale

gjenoppføringserstatningen i samsvar med skjønnets, og at det gis en rimelig forlengelse av fristen til å ferdigstille hytten.

Foretaket avviser krav om fristforlengelse og anfører at femårsfristen i bygningsvilkårenes pkt. 5.1 er absolutt etter sin ordlyd, og at bygningen ikke ble gjenoppført innen fristen. Foretaket anfører at skaden er fullt oppgjort ved utbetaling av omsetningsverdien på kr 220 000 i juli 2019, og at det ikke er grunnlag for ytterligere utbetaling.

Foretaket bestrider at det foreligger grunnlag for fristforlengelse. I nemndspraksis og teori legges til grunn at fristforlengelse forutsetter at forsinkelsen i alt vesentlig ikke skyldes sikrede, og at sikrede har lagt for dagen et rimelig oppbud av pågangsmot, jf. LG-1990-36, LE-2011-158998 og LF-2016-145889 samt FinKN 2025-331 og 2021-804. Foretaket anfører at det var sikredes sendrektighet som førte til sen fremdrift, idet det tok nesten to år etter utbetaling av omsetningsverdien før sikrede igjen tok kontakt, og ytterligere ett og et halvt år uten nevneverdig fremdrift frem til foretaket minnet om fristen i desember 2022. På dette tidspunktet forelå verken byggetillatelse eller avtale med entreprenør. Kommunen behandlet søknaden om tiltak på under én måned, og forsinkelsene kan etter foretakets syn ikke tilskrives kommunal sendrektighet.

Foretaket bestrider at koronapandemien kan tillegges betydning, jf. FinKN 2021-804, der nemnda uttalte at pandemien ikke kan gi grunnlag for fristforlengelse når fremdriften med normal innsats ville ha vært tilstrekkelig.

Foretaket bestrider at sikredes helsemessige forhold kan gi fristforlengelse og anfører med henvisning til FinKN 2023-943 at de to sikrede har et felles ansvar for å sikre fremdrift, og at den enes sykdom ikke er til hinder for at den andre driver prosessen fremover.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på fristforlengelse for gjenoppføring av bygning etter brann.

Sikredes forsikring pkt. 5.1 siste avsnitt angir at «[b]lir bygningen ikke reparert eller gjenoppført innen 5 år er erstatningen begrenset oppad til omsetningsverdien før skaden». Bygningens omsetningsverdi på kr 220 000 ble utbetalt til sikrede i juli 2019.

Etter ordlyden er fem årsfristen absolutt, og vilkårene gir ikke grunnlag for fristforlengelse. I nemndspraksis er det likevel med støtte i forsikringsrettslig litteratur (Arntzen: Forsikringsrett, 1993, s. 200) og rettspraksis, lagt til grunn at det i bransjen er praksis for å gi forlengelse bl.a. dersom forsinkelsen skyldes sendrektighet fra kommunens side. En forutsetning for slik forlengelse er likevel at sikrede «har lagt for dagen et rimelig oppbud av pågangsmot», jf. også LF-2016-145889 Gulating lagmannsretts dom av 30.4.91, FSN 6795, FSN 6796 og FinKN 2018-223. Et slikt utgangspunkt synes å gi en rimelig fordeling av risikoen for forsinkelser, jf. FinKN 2024-1123.

Femårsfristen for sikredes gjenoppbygging startet 14.12.18 og utløp 14.12.23. Det er uomtvistet at bygningen ikke ble gjenoppført innen fristen. Sikrede var kjent med fristen allerede fra oppgjørsbrevet av 7.5.19. Etter at omsetningsverdien ble utbetalt i juli 2019, hørte foretaket ikke fra sikrede på nesten to år. Først den 18.5.21 – etter at nær halvparten av tidsfristen var løpt ut – tok sikrede kontakt med tegninger og dispensasjonssøknad. Deretter gikk det ytterligere ett og et halvt år uten at sikrede ga foretaket noen oppdatering om fremdriften. Det var foretaket som den 20.12.22 tok initiativet og minnet om fristen. På dette tidspunktet, med ett år igjen av fristen, forelå verken byggetillatelse eller avtale med entreprenør.

Sikrede har anført at koronapandemien, alvorlig sykdom hos én av de sikrede og ekstremværet Hans sommeren 2023 utgjør tungtveiende grunner for fristforlengelse.

Det følger av FinKN 2021-804 at pandemien kan gi grunnlag for fristutsettelse dersom byggeprosessen var igangsatt og pandemien hindret slutføring, men i foreliggende sak var prosessen i liten grad igangsatt i pandemiperioden. Smittevernreglene ble opphevet i februar 2022, og sikrede hadde etter dette fortsatt nær to år igjen av fristen uten å dokumentere nevneverdig fremdrift. Med normal fremdrift fra et tidligere tidspunkt ville pandemien ikke vært avgjørende for utfallet, jf. FinKN 2021-804.

Sikrede viser til alvorlig sykdom hos én av de sikrede. Det er to sikrede som er hjemmelshavere til eiendommen med et felles ansvar for å sikre fremdrift i gjenoppbyggingen. Den enes sykdom er ikke til hinder for at den andre driver prosessen fremover. Sykdommen inntraff dessuten i 2022, mens sikrede allerede fra sommeren 2019 hadde tilstrekkelig med tid til å innlede gjenoppbyggingsprosessen.

Sikrede anfører at foretaket aktivt hindret fremdriften, herunder ved å kontakte hytteleverandøren og nekte løpende utbetaling av erstatning. Nemnda kan ikke se at dette er tilstrekkelig dokumentert. Det sentrale er at sikrede i de første fire årene av femårsfristen ikke dokumenterer en fremdrift som tilsier at de har «lagt for dagen et rimelig oppbud av pågangsmot». Kommunen behandlet byggesøknaden på under én måned, og det er ikke dokumentert at forsinkelsene i det vesentlige skyldes sendrektighet fra kommunens side.

Nemnda peker på at de aktuelle oppgjørsvilkårene betyr at bygningen gjenoppbygges på nyverdivilkår uten fradrag for alder, slitasje etc. Dette betyr i realiteten at sikrede oppnår en vinning gjennom forsikringen. Sikredes reelle tap er omsetningsverdien av hytten før brannen, og denne verdien er utbetalt. Det er ikke urimelig at vilkårene stiller stramme krav til gjenoppbygging på samme sted og innen gitt tidsfrist for at sikrede skal oppnå en slik vinning.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).