

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2017-756

6.12.2017

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Brann – erstatningsoppgjør – vesentlig samme stand

Sikredes leilighet fikk skader som følge av brann i leiligheten over. Bygningsforsikringen erkjente ansvar for skaden og engasjerte en entreprenør til å utbedre skaden. Det oppsto uenighet om leiligheten var tilbakeført i vesentlig samme stand som før brannen. Sikrede mente blant annet at det ikke var vasket tilstrekkelig, at det fortsatt var lukt etter brannen, at det elektriske skulle ha vært lagt skjult og at det elektriske anlegget heller ikke var tilstrekkelig undersøkt. Videre var det uenighet om sprekker i taket på kjøkkenet skyldtes fuktpåvirkning fra slukningsarbeider eller sesongsvingninger. Sikrede stilte også spørsmål ved om ytterdøren skulle ha vært byttet til en mer brannsikker dør som følge av at brannen utløste andre forskriftskrav. Selskapet mente leiligheten var tilbakestillt i vesentlig samme stand og at det også hadde imøtekommet sikrede på forhold ut over det det var forpliktet til etter avtalen. Nemnda kom til at selskapet kun var ansvarlig for skadene i taket.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Skjult elektrisk anlegg kr 9 820 eks. mva., ny ytterdør kr 40 750 inkl. mva. Ikke presisert konkret kostnad for øvrige punkter.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for brannskader i leilighet og spørsmålet om leiligheten er tilbakestillt til samme - eller vesentlig samme - stand.

Sikrede har forsikring gjennom borettslaget med følgende vilkår:

6. Erstatningsberegning

...

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnader til reparasjon/gjenoppføring til samme eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff. Prisene på skadedagen legges til grunn.

7. Andre bestemmelser

- Påbud fra offentlig myndighet

Forsikringen dekker nødvendige utgifter som følge av erstatningsmessig skade og som skyldes påbud med hjemmel i lov eller offentlig forskrifter:

- Utbedring/gjenoppføring av bygningen. Merutgiftene skal gjelden den skadde del av bygningen, med mindre påbudet også omfatter uskadde deler av bygningen, etter hoved-ombygningsklausulen i Plan og bygningsloven.

Sikredes leilighet ble skadet i forbindelse med en kraftig brann i leiligheten over hans. Selskapet erkjente ansvar for brannskaden og engasjerte entreprenør H til arbeidene med utbedring.

Sikrede, entreprenøren, styreformannen i borettslaget og storskadekonsulenten hos selskapet gjennomførte et møte den 21.1.16 hvor de videre forutsetningene ble avklart. Ett rom måtte rives,

og det var risiko for senskader etter brannen. Vurdering av innemiljøet skulle foretas av rådgivende firma M.

Det ble utarbeidet en "Total beskrivelse" for prosjektet, med utsendelse av arbeidsspesifikasjon og prisforespørsel.

Firma M avga første rapport i januar 2016. Her fremgikk at det ble registrert sot i leiligheten etter brann og det ble anbefalt en grundig overflaterengjøring. Prøvene i leiligheten ble tatt ved stikk kontroll, slik at ikke alle overflater ble kontrollert.

Firma M gjorde en ny vurdering av leiligheten den 19.4.16. Det ble registrert en svak lukt av sot. Analysetabellen viste ingen tegn til muggsopp i sikrede leilighet men moderat forekomst av sot i stuen og på kjøkkenet.

Underveis og etter ferdigstillelse og overtakelse av leiligheten oppsto det uenighet mellom sikrede og selskapet på flere punkter.

Sikrede innhentet en egen skaderapport fra takstmann H 30.9.16. Rapporten bemerker flere forhold som måtte utbedres for å sette leiligheten i stand etter brannen.

Elektriker avga rapport den 16.10.16, og det ble gitt en samsvarserklæring datert 21.10.16.

Siste rapport vedrørende inneklime fra Firma M ble datert 28.10.16. Resultatene viste at verdiene av sotpartikler var svært lave. Det ble derfor ikke anbefalt videre tiltak.

Selskapet avsto videre krav om utbedring den 3.11.16.

Sikrede klaget saken inn for FinKN, og partene ble underveis enige om et oppgjør for skader på stuetafet, maling i karnapp, merutgifter til å bo borte i utbedringsperioden for stuetafet og karnappet samt rettshjelpsdekning.

Partene er fremdeles uenige om utbedringen av kjøkkentak, elektrisk anlegg, rengjøring, ytterdør og undersøkelser av sopp, lukt og fukt.

Kjøkkentak

Etter ferdigstillelse av leiligheten oppdaget sikrede blant annet sprekker i flere av takene.

Selskapet dekket sparkling og maling av tre tak, men avviste dekning for sprekke i kjøkkentak.

Sikredes advokat har nedtegnet et samtalereferat etter befarng den 4.5.16. Tilstede ved dette møtet var ulike representanter fra partene. Fra møtereferatet hitsettes:

Fortsatt uenighet vedr. kjøkkentak. Gjensidige hevder at forandringene (at maling nå ha sprukket i "koblinger/skjøter" i tak skyldes at planker hever og senker seg med årstiden, hvilket for FT fremstår som usannsynlig. Kjøkkentak har vært malt med oljebasert maling, riktignok for mange år siden, men som har holdt seg utrolig godt i alle år, gjelder da tak og i overgangen til taklist, som nå har sprukket opp helt. Panelbordene er tørre, og oljemaling er en tett maling. Hvis det ikke har vært noe fukt i etasjen over på den siden av rommet (mot soverom), må oppsprekningen ha skjedd som vibrasjonsskader pga. arbeidene i bygget, og spesielt rivning på den siden. Hadde det vært slik Gjensidiges representant sier, ville alt vært helt likt i tak vedr. "panelløft". Krav står fast om maling av tak t.o.m. taklist grunnet oppsprekking.

Sikredes takstmann uttalte i sin rapport av 16.9.16 følgende vedrørende årsak til sprekke i taket:

Eier opplyser at det er oppstått sprekke i alle skjøter (malingsoverganger) i takpanelen på kjøkkenet, og i overgang mellom panel og taklist på høyre side av himlingen der malingen tidligere hadde langt mindre sprekke. Eier opplyser at de er blitt informert om at disse sprekke er sesongavhengig, og dette ikke har noe med skaden å gjøre. Sprekke i panelen er enten kommet fra fuktbelastninger eller vibrasjoner i konstruksjonene under arbeidene som er utført. Sesongvariasjoner i trevirke kan utelukkes. Sprekke er antakeligvis kommet som følge av fuktbelastning i himlingen. Undertegnede har ikke kunnskap om panelens tilstand i forkant av skaden.

Elektrisk anlegg

Før brannen hadde leiligheten et skjult elektrisk anlegg, med unntak av kjøkkenet.

Ifølge "totalbeskrivelsen" utarbeidet av entreprenør H skulle det i utgangspunktet settes inn noen nye brytere og stikkontakter. Videre heter det:

El Omgjøring av vern i sikringsskapet ved oppgradering til jordfeilautomat på berørt kurs. rs 1,0
El Kontroll og megging av el anlegget stk 4,0

Rett før overtakelsen ble det klart at det elektriske anlegget ville ligge åpent, istedenfor å ta i bruk de gamle jernrørene som var i konstruksjonen. Det oppsto uenighet mellom partene om hvordan dette var blitt løst av selskapet.

Takstmann H konkluderte med at kostnader ved å få lagt anlegget skjult ville beløpe seg til kr 9 820 eks. mva.

Elektriker kom med sin avsluttende rapport etter utbedring den 16.10.16, og det ble gitt en samsvarserklæring datert 21.10.16.

Vask av bad

Ifølge firma M, som vurderte inneklime, var det klart at leiligheten skulle rengjøres grundig.

Selskapet engasjerte firmaet SSG for rengjøringsjobben. Dette firmaet gjorde en rengjøringsjobb i leiligheten.

Av overtakelseserklæringen var punktet "bad" bemerket med "ok".

Ytterdør

Sikredes dør fikk bryteskader etter brannen og kunne ifølge rapport fra et lås- og sikringsfirma repareres.

Ifølge "Total beskrivelsen" entreprenøren utarbeidet før utbedringsarbeidene startet fremgikk følgende under punkt 49 "Offentlige krav":

Gyldigheten av offentlige krav avgrenses av skadeomfang og følgeskader, som videre er bestemmende for avgrensning av søknad og tillatelser til tiltak. Dette innebærer at konstruksjoner og bygningsdeler eller deler av disse, rives i det omfang som skaden eller følgeskaden tilsier, for deretter å gjenoppbygges til en tilnærmet lik de krav som stilles av offentlige myndigheter. Dette innebærer at det ikke foretas riving ut over det skaden tilsier, dersom det er mulig å gjenoppbygge konstruksjonen eller bygningsdelen til en løsning som vurderes som tilfredsstillende og tilnærmet lik de krav som stilles av offentlige myndigheter.

Videre fremkom i punkt 50 "Brannprosjektering":

Boligene i plan 1-4 plasseres i risikoklasse 4, og tiltaket som helhet plasseres i brannklasse 2. Dette medfører krav til brannmotstand på branncellebegrensende bygningsdeler E160 A2-s1, d0. Kravene innebærer at det i prinsippet ikke benyttes brennbare materialer i den grad det er mulig ved rehabilitering av eksisterende bygning med trebjelkelag.

Døren kunne ifølge entreprenør H repareres for kr 7 500.

Sikrede fikk gjennom entreprenøren tilbud om å kjøpe en ny og bedre ytterdør til kr 40 750, og sikrede valgte å akseptere dette.

Undersøkelser av muggsopp, lukt og fuktmålinger

Mycoteams første vurdering ble foretatt den 14.1.16. Av rapporten datert 26.1.16 fremkom:

Seksjon 91

- Det ble registrert en lukt av brann i leiligheten, men den karakteriseres ikke som utpreget strek.

Rapporten sier også at det ble registrert sot i leiligheten etter brann og det ble anbefalt en grundig overflaterengjøring. Prøvene i leiligheten ble tatt ved stikkontroll, slik at ikke alle overflater ble kontrollert. Rapporten forutsetter grundig rengjøring av leiligheten.

Firma M gjør en ny vurdering av sikredes leilighet den 19.4.16:

Seksjon 91

- Det ble registrert en svak lukt av røyk / søt når man kommer inn i leiligheten.
- Tidligere lukt av våt leire ble ikke registrert.
- I himling i stuen er det enkelte rennemerker, og det er mistanke om mulig vekst av muggsopp på vegger like under himling. Det ble tatt en prøve med Mycotape. Analyseresultater viser ikke tegn til vekst av muggsopp på tapetet og bak list med misfarging (se tabell 1, prøve 1). Det er ingen spesiell mistanke om vekst av muggsopp andre steder i leiligheten, eller i skjult konstruksjon grunnet bruk av vann i forbindelse med vannlekkasjen. Tapet på vegg i stue er løs flere steder, men dette skyldes sannsynligvis elde.
- Prøvene som ble tatt på stue bak list og på kjøkkenet i himling viser noe sot, som trolig stammer fra brannen. Det ble ikke funnet tegn til muggsopp i prøvene (se tabell 1, prøve 2 og 3).
- Det ble tatt prøver med Mycotape på kjøkken før vurdering av sotavsetning. Analyseresultatene indikerer sotavsetning som trolig stammer fra brannen (se tabell 1, prøve 4).

Analysetabellen viste ingen tegn til muggsopp i sikredes leilighet, men moderat forekomst av sot i stue og på kjøkken.

Sikredes takstmann H mente følgende var nødvendig for å hindre lukt i leiligheten:

- Årsak til sotlukkt i leiligheten må finnes, og lukten fjernes på egnet måte. Fortrinnsvis ved å rive overflater på vegger i stue og soverom.
- Rengjøring eller utskifting av gulvbelegg i stue, gang og soverom må utføres.

På bakgrunn av uenighet mellom sikrede og selskapet ble det innhentet en ny rapport fra firma M datert 28.10.16. Det ble tatt luftprøver på kjøkken og stue. Resultatene viste at verdiene av sotpartikler var svært lave. Overflateprøver ble tatt på enkelte punkter i stuen, og resultatet viste sparsom til moderat forekomst av sot. Det ble derfor ikke anbefalt videre tiltak. Selskapet mente på bakgrunn av rapporten at det ikke var grunn for ytterligere tiltak.

Underveis og etter ferdigstillelse var sikrede usikker på om selskapet hadde undersøkt og sanert tilstrekkelig i forhold til å sørge for at det ikke var mer fukt i konstruksjonen som kunne forårsake videre skade.

Partenes anførsler

Sprekker i taket

Sikrede krever dekning for utbedring av sprekker og flekker i taket og anfører at sprekkene/flekkene ikke hadde vært der tidligere, og at de må skyldes fuktpåvirkning etter slukningsarbeider eller vibrasjoner i bygget i forbindelse med reparasjonen. Sikrede fulgte nøye med på taket etter brannen pga. risiko for fuktpåvirkning ovenfra. Dette er dokumentert ved bilder. Sikrede viser videre til rapporten fra sikredes takstmann og til at det nå er gått flere sesonger og sprekkene er fortsatt konstante. Sikrede avviser selskapets påstand om at sprekkene kan forklares med sesongsvingninger og viser også til at det ble påvist sprekker i tre andre tak i leiligheten etter brannen og som selskapet har dekket.

Selskapet avviser ansvar og anfører at de sprekkene som er synlige i kjøkkentak skyldes naturlige bevegelser i forbindelse med sesongsvingninger, og ikke brannen.

Elektriske arbeider

Sikrede anfører at stuen ikke er satt tilbake i vesentlig samme stand når det er ført en synlig kabel i taket igjennom stuen. Videre skrev entreprenør H til sikrede at det var blitt satt inn en ny kurs, men dette var ikke gjort. I totalbeskrivelsen for prosjektet fremkom at det skulle settes inn en jordfeilautomat på berørt kurs, men dette er ikke gjort.

Sikrede avviser selskapets påstand om at han har frasagt seg jordfeilautomat på berørt kurs eller ny kurs muntlig ovenfor entreprenør eller selskapet.

Sikrede anfører videre at undersøkelser av det elektriske anlegget ikke har vært forsvarlig, særlig med tanke på at arbeiderene i etasjen over tråkket igjennom taket på sentrale steder. Selskapet kunne på et tidlig tidspunkt, og før en lukket veggene, sørget for å undersøke det gamle opplegget og lagt nytt skjult anlegg.

Selskapet anfører at det elektriske anlegget er tilbakeført til vesentlig samme stand og at sikrede ikke har fått noen garanti for at det skulle legges en ny kurs og jordfeilautomat. Dessuten hadde sikrede muntlig ovenfor entreprenøren gitt beskjed om at han ikke ønsket en ny kurs, da denne hadde ligget åpen i stuen. Den dokumentasjonen sikrede har mottatt som dokumentasjon for utførte arbeider er videre i tråd med DSB sine krav om boligdokumentasjon, og sikrede vil ikke ha krav på ytterligere dokumentasjon på arbeid som er utført på anlegget.

Rengjøring

Sikrede anfører at badet ikke er tilstrekkelig vasket og viser til bilder som dokumenterer at det er mulig å skrive på veggen i skitten. På overtakelsestidspunktet var det ikke lys på badet og det hadde derfor ikke vært mulig å se om det var tilstrekkelig vasket. Sikrede anfører at selskapet ikke har lagt frem noen dokumentasjon for at vask er utført på badet.

Selskapet anfører at badet er tilstrekkelig vasket, og at det før overtakelse ble vasket flere ganger, uten at dette er dokumentert nærmere.

Ytterdør

Sikrede krever dekning for utgifter til ny dør med fradrag for det selskapet allerede har dekket som reparasjonskostnader og viser til "Totalbeskrivelsen" hvor det gjelder et krav om at døren måtte skiftes ut til en mer kostbar og brannsikker variant. Sikrede viser også til vilkårenes punkt for erstatningsregler og dekning av kostnader ved offentlige krav. Uansett ble sikrede presset til å kjøpe den dyre døren, og visste ikke at det var tilstrekkelig at døren kunne repareres. Selskapet må derfor ha et ansvar også på dette grunnlag.

Selskapet avviser ansvar for ny dør og viser til at det ikke var nødvendig å bytte døren til sikredes leilighet, og at det ikke gjelder noen offentligrettslige krav om dette. Døren kunne repareres for kr 7 500 og dette er dekket av selskapet.

Undersøkelser av muggsopp, lukt og fuktmålinger

Sikrede anfører at det ikke er tatt tilstrekkelig med prøver med tanke på mulig muggsopp, fukt og lukt, og krever at selskapet forestår en utbedring som beskrevet i takstrapporten til takstmann H.

Selskapet mener med grunnlag i den siste rapporten til firma M at det ikke er grunn til videre undersøkelser med tanke på muggsopp og lukt. Selskapet mener videre at det ble foretatt fuktmålinger på et tidlig tidspunkt og at sikrede fikk tilgang til disse. Imidlertid ble mye av gulvkonstruksjonen i etasjen over revet og bygget opp på nytt. Fuktmålinger vil derfor ikke være aktuelt etter dette.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for sprekkene i taket på kjøkkenet, elektriske arbeider, ny ytterdør, vask, samt ytterligere prøvetakning og sanering for å sikre mot muggsopp, lukt og fukt.

Sprekker i taket

Sikrede anfører at sprekkene er en følge av fuktpåvirkning og vibrasjoner i forbindelse med arbeidet i bygget/etasjen over etter brannen, mens selskapet anfører at de er en følge av sesongsvingninger. Den eneste takstrapporten som omtaler sprekkene er rapporten fra sikredes takstmann, og denne uttaler at skadeårsaken mest sannsynlig er fuktpåvirkning. Det er ikke opplyst andre kilder for fukt enn slukking av brannen, og brannvesenet har uttalt at det dryppet vann ut av lampen ved inngangsdøren på grunn av slukningsvannet. Dette tilsier at sprekkene i taket er en følge av brannen og derfor dekningsmessig. Selskapet har ikke fremlagt dokumentasjon for sin påstand om sesongsvingninger.

Sprekkene er derfor omfattet av forsikringen.

Elektriske arbeider

Partene er uenige om hva som er avtalt mht. ny kurs og synlig kabel. Nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til hva som er avtalt.

Spørsmålet er da om leiligheten er satt tilbake i "vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff" når det ikke er lagt ny kurs og lukket kabel. Formuleringen "vesentlig samme stand" betyr at sikrede ikke uten videre har krav på tilbakeføring i samme stand. Begrunnelsen er en kost nytte vurdering; hvis tilbakeføring til samme stand medfører kostnader som overstiger den verdiøkningen en slik tilbakeføring innebærer, er fullstendig tilbakeføring økonomisk uhensiktsmessig. Hvis tilnærmet samme resultat kan oppnås med en rimeligere løsning, må derfor sikrede akseptere dette. Nemnda kan ikke se at manglende ny kurs medfører noen forringelse av hvordan det elektriske anlegget i leiligheten fungerer eller leilighetens verdi. Det samme gjelder synlig kabel, jf. for så vidt FinKN 2011-520.

Vilkårene gir heller ikke noe grunnlag for å pålegge selskapet en plikt til å foreta etterkontroll av det elektriske ut over det sikrede allerede har mottatt.

Disse forhold er derfor ikke omfattet av forsikringen.

Vask av bad

Sikrede har fremlagt bilder for å dokumentere at badet ikke er tilstrekkelig vasket. Bildene dokumenterer imidlertid ikke at skitten på badet er sot som skyltes brannen. Nemnda kan ikke se noe grunnlag for dette kravet, som da ikke er omfattet av forsikringen.

Ny ytterdør

Spørsmålet er om sikrede har krav på ny ytterdør med fradrag for kostnadene til reparasjon av den gamle døren. Ifølge den fremlagte rapporten fra lås- og sikringsfirmaet kunne ytterdøren repareres, og reparasjonskostnadene utgjør ifølge entreprenør H kr 7 500. Dette er derfor utgangspunktet for selskapets ansvar etter vilkårene.

Nemnda kan ikke se at "Total beskrivelsen" gir noe grunnlag for at det gjelder et offentlig påbud om utskiftning av døren, slik at vilkårenes regler om dekning for kostnader ved offentlige krav er aktuelle her.

Sikrede anfører at han ble presset til å kjøpe ny dør, men dette er ikke dokumentert og kan derfor ikke legges til grunn.

Dette kravet er ikke omfattet av forsikringen.

Undersøkelser av muggsopp, lukt og fuktmålinger

Spørsmålet er om det er tatt tilstrekkelig med prøver med tanke på mulig muggsopp, fukt og lukt.

I Firma Ms undersøkelse av leiligheten 19.4.16 viste analysetabellen ingen tegn til muggsopp i sikredes leilighet, men moderat forekomst av sot i stue og på kjøkken. Ny undersøkelse av M foretatt 28.10.16 og etter at sikredes takstmann H hadde foreslått ytterligere tiltak viser at verdiene av sotpartikler var svært lave. Overflateprøver viste sparsom til moderat forekomst av sot. Det ble derfor ikke anbefalt videre tiltak. Nemnda kan etter dette ikke se at det er sannsynliggjort at det fortsatt er lukt etter brann i leiligheten og som selskapet pliktet å dekke. Sikrede har heller ikke dokumentert at det er nødvendig å sanere ytterligere med tanke på muggsopp og fukt.

Sikrede krever at selskapet skal utlevere dokumentasjon på at det er foretatt fuktmålinger. Nemnda mener det er sikrede som må dokumentere at leiligheten ikke er tilbakeført i vesentlig samme stand på grunn av fortsatt fukt.

Dette kravet er ikke omfattet av forsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabeth Okkenhaug (selskapsrepresentant), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).