

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-1006

7.11.2024

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Brannskadeskjønn – gyldig?

Det oppsto brann i sikredes enebolig. Det ble avholdt brannskadeskjønn, og foretaket utbetalte erstatning i tråd med dette skjønnnet. Sikrede hadde innsigelser til skjønnnet og mente bl.a. at boligen ikke lot seg rehabilitere som forutsatt i skjønnnet med "sanering" og forsegling av røyk og vann-/fuktskader. Sikrede hevdet skjønnsmennene ikke avdekket fukten i huset selv om det var det vesentlige i skadeomfanget i tillegg til røyklukt. Han opplevde at han selv ble nektet tilgang til boligen i påvente av skjønnprosessen, som tok lang tid, samt at skaden ble større for hver dag pga. mye dårlig vær. Sikrede hevdet videre at boligen ble totalskadd, og at han måtte få erstatning tilsvarende byggets gjenoppføringspris. Han kontaktet tre store firmaer, men ingen ville påta saneringsarbeidet som forutsatt i skjønnrapporten, og i tillegg bekreftet firma S. i en uttalelse at det måtte oppføres ny bolig pga. skadene. Foretaket hevdet at boligen ikke var totalskadd, idet skjønnsmennene vurderte at det var betydelige gjenverdier i bygningskonstruksjonen. Foretaket bemerket at skjønnnet var bindende for partene, og hevdet sikrede ikke hadde fremlagt dokumentasjon på at skadeomfanget relatert til brannen avvek fra det skjønnsmennene la til grunn for sitt skjønn. Det viste også til tilleggskjønnnet hvor det ble konkludert med at det ikke var grunnlag for noe tillegg, og videre at det var sikrede, og ikke foretaket, som var ansvarlig for å sikre bygningen etter at skjønnnet var satt. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert forhold som medførte at skjønnnet ikke var bindende for partene.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om foretakets erstatningsoppgjør etter brann er korrekt.

Sikrede har topp bygningsforsikring med følgende regulering om erstatning i pkt. 5.2.1:

Hovedregelen er at bygningen skal tilbakeføres til samme, eller vesentlig samme, stand som umiddelbart før skaden. Det er reparasjons- og gjenoppføringskostnadene på skadedagen som legges til grunn.

Med gjenoppføring menes oppføring av tilsvarende bygning. Kjøp av annen bygning regnes ikke som gjenoppføring. Bygningen må repareres/gjenoppføres innen 5 år etter skadedagen.

Erstatningen kan ikke settes høyere enn gjenoppføringsprisen, fratrukket verdien etter skade.

Merkostnader ved byggemåte og utstyr som er urasjonelle etter dagens byggeskikk, erstattes ikke.

Sikrede informerte foretaket 30.3.23 om brann i garasje 29.3.23. Brannen spredte seg til tilstøtende deler av hans bolig.

Brannskaden ble gjort opp ved skjønn regulert i vilkårenes pkt. 5.7: "Fastsettelse av erstatningsgrunnlaget og verdier, og beregning av avbruddstap, avgjøres ved skjønn hvis sikrede eller selskapet krever det. Reglene om skjønn i Generelle vilkår legges til grunn". De generelle vilkårenes pkt. 2 "Skjønn" angir:

Skjønn avgis av sakkyndige og uhildede personer. Hver av partene velger en skjønnsmann. [...]

[.....] Før skjønnnet velger de to skjønnsmenn en oppmann. [.....]

Skjønnsmennene skal 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 - 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.

Erstatningen skal likevel ikke ligge utenfor de grenser som de to skjønnsmenns ansettelse vil medføre.

Skjønnets verdsettelse er bindende for begge parter.

[.....]

Skjønnnet ble avholdt 4.7.23. Sikrede ba foretaket 18.8.23 "legge en ny føring som ivaretar at huset bør rives og alt tas fra grunnen". Sikrede påpekte at "Når alt innvendig skal rives, mye av bordkledning og isolasjon, taket, vinduer og deler av reisverket skal bytes ut, så er ikke forskjellen stor [fra] total renovering". Han skrev også at "Skjønnnet må ta høyde for at det kanskje må rives dersom saneringen av røyk ikke blir vellykket". Han påpekte at huset snart hadde stått i fem måneder etter brannen, at alle bjelkelagene og isolasjon hadde stått med fukt/vann og sikkert begynt å få råteskader/mugg, at yttervegger, delingsvegger og også kjellergulv med tilfarer hadde stått med fukt/vann. Han viste til at kaldloftet delvis hadde vært luftet pga. hull både utvendig på taket og innvendig mot et av rommene i andre etasje, men likevel var gjennomsyret av røyklukt. Han skrev også at:

Jeg har hatt med meg både en takstmann, to bygnings-ingeniører og en som jobber med røyk-sanering for et firma for å kjenne på forholdene på varme dager i sommer. Stanken som kommer fra materialene der oppe er sterk og det "smaker" røyk og sot.

Alle disse hevder at dette etter all sansynelighet ikke vi la seg sanere bort fullstendig og komme tilbake senere, kanskje etter 3 – 5 år på hete dager eller dager med kraftig fyring.

DA MÅ VI FLYTTE UT PÅ NYTT, for at det skal foretas videre utbedringer.

Hele bygget lukter sterk røyk etter 5 måneder, som dere selv erfarte, og verre er det når temperaturen stiger.

Skjønnssrapport av 24.8.23 ble sendt sikrede 28.8.23 sammen med en protokoll. Protokollen s. 1 anga at ved skjønnsettingen 4.7.23 var en skjønnsmann oppnevnt av hver av partene, sikrede og foretaket til stede. Protokollen var signert av sikrede, og det var krysset av for "Ja" på spørsmål om "Skjønnsmennene ble erklært sakkyndige og habile" og notert at det var "Ingen" bemerkninger til det.

Sikrede sendte 9.8.23 skjønnsmennene utfyllende opplysninger der han bl.a. beskrev skadene på boligen, herunder knyttet til garasjen, utvendig trapp, kjeller, etasjeskiller, innervegger, yttervegger og kaldloftet. Han påpekte bl.a. at samboeren, som holdt på å brenne inne, var blitt særlig var på røyk- og sotlukt, og at det ville være umulig å flytte inn igjen i "røykbehandlet" hus uten garanti for at det ble 100 % bra.

Skjønnssrapporten s. 7 anga at "Boligen ansees ikke være totalskadet og skjønnsmennene hadde beregnet kostnader for nødvendig rivningsarbeider, sanering og tilbakeføring/reparasjon av boligen og tilknyttet garasje" med liste over "Gjenverdier". Rapporten s. 8 "ANDRE FORUTSETNINGER" anga:

Som grunnlag for skjønnnet er forsikringsvilkårene som gjelder for forsikringsavtalen lagt til grunn. Det er foretatt samtaler med skadelidte i forbindelse med bygningens kvaliteter, innredninger og utstyr. I skjønnnet er medtatt kostnader som er nødvendig for å sette bygningen tilbake til samme eller vesentlig samme stand slik den var før skaden skjedde. Det er videre medtatt nødvendige adkomstkostnader, administrasjonskostnader, avgifter og gebyrer.

I skjønnnet er medtatt kostnader til rekonstruksjon, rigg, stillaser, lys, varme, transporter og bygg rengjøring. Viser videre til avtaleregler mellom byggherre og entreprenør. Skadedagens prisnivå er lagt til grunn. Alle

summer med unntak av omsetningsverdier og husleietap er eks. mva.

Rasjonell byggeskikk er lagt til grunn. Reparasjon av tomt i forbindelse med rivearbeidet/gjenoppføring er medtatt. Det er tatt hensyn til eiendommens plassering, beliggenhet, årstid og tilgang på arbeidskraft.

Ved fastsettelse av økonomiske verdier er bygningens planløsning, standard, kurants, samt lokalt marked for denne type bygg vurdert.

Rapporten s. 9 beregnet gjenoppføringskostnader uten fradrag til kr 6 000 000, mens "Skaden på bygning, tatt hensyn til gjenverdier og utgifter til riving/rydding og deponeringskostnader" ble vurdert til kr 2 700 000, "Bygningens økonomiske verdi/omsetningsverdi etter skaden (Eks. tomt)" var verdsatt til kr 1 500 000, normal reparasjonstid var fastsatt til tolv måneder, husleietapet pr. måned var satt til kr 15 000 og "Kjente påbud med hjemmel i offentlig lov eller forskrift" var fastsatt til kr 330 000.

Foretaket fremsatte 13.9.23 tilbud om erstatning med kr 2 700 000 eks. mva. i tråd med skjønnsresultatet for reparasjon av bygningsskaden. I tillegg kom erstatning for påbud på kr 330 000 eks. mva. og husleietap med kr 150 000. Det var da allerede utbetalt kr 30 000 for to måneders husleietap. I tillegg ville det bli beregnet renter og det skulle tas hensyn til evt. prisstigning.

Sikrede avviste 13.9.23 tilbudet og anførte at boligen var totalskadd. Sikrede mente skjønnnet ble fastsatt på feil premisser og hevdet foretaket hadde vært klar i sin "belæring" til skjønnsmennene om at det var en "Partiell skade". Sikrede opplyste at de bygnings- og saneringskyndige han hadde vært i kontakt med hadde vurdert huset som totalskadet etter så lang tid med fukt og røykskade, og at det ikke ville la seg rette opp med "sanering" og forsegling av røyk og vann/mugg-skader, da intensiteten var for høy. Han påpekte også at foretakets skjønnsmann hadde vært avdelingsleder for firmaet foretaket benyttet til saneringsjobber.

Foretaket viste 22.9.23 til at skjønnnet var bindende for begge parter, at skjønnsmennenes habilitet var gjennomgått i møtet sikrede deltok i, og at han hadde signert skønnsprotokollen. Det foreslo også at sikrede tilskrev skjønnsmennene om han var uenig i deres vurderinger.

Sikrede påpekte 2.10.23 at dersom skjønnnet skulle være bindende, så måtte premissene for det være riktige. Dette var ikke tilfellet fordi skjønnnet forutsatte at huset skulle røykbehandles, selv om alle han hadde vært i kontakt med sa at dette ikke kom til å bli bra. Sikrede bekreftet at skjønnsmennenes habilitet var gjennomgått, men at han ikke kunne vite at foretaket benyttet skjønnsmannens tidligere arbeidsgiver til å sanere røyk og annet.

Foretaket hevdet 4.10.23 saken var behandlet iht. vilkårene, og henviste sikrede til evt. å benytte sine klagemuligheter.

Sikrede ba så tre store bygg- og rehabiliteringsfirmaer om pristilbud på innvendig riving, rengjøring og luktsanering av boligen, men fikk avslag fra alle. F. Bygg bemerket at det kun forelå en skønnsrapport på skadesaken, og svarte at det ikke kunne påta seg oppdraget pga. "visse begrensninger og omstendigheter". P. svarte at de hadde for stor oppdragsmengde for tiden og viste også til at skønnsvurderingen angående sanering- og gjenoppbyggingen som krevdes for å få huset tilbake slik det var før skade inntraff, utgjorde et for tynt grunnlag for at de kunne gi en pris. R. skrev i sitt avslag at "Årsak til at vi takker nei er en blanding av årstid, skadens uklare omfang og kapasitet".

Sikrede sendte 6.2.24 klage til Finansklagenemnda og fremla en uttalelse fra firma S., som 19.3.24 hadde foretatt en befaring for å komme med tilbud og vurdere om det var realistisk å sanere huset for røyk og fukt og å sette det tilbake til standard før brannen:

Boligen har etter ett år en kraftig røyklukt selv på en kald dag. I tillegg til å ligge på alle overflater har nok lukten også trukket inn med vann i bærennde konstruksjoner.

Boligen har stått uberørt siden brannen og det er et hull i gavlvegg og tak. Dette hullet ble av selskapet provisorisk tettet med presenning. Det viser seg at denne ikke har vært tett nok, og at det i tiden etter brannen med betydelig dårlig vær har kommet store mengder vann som har runnet ned inn på kaldloftet, langs taket, ned veggene og inn i etasjeskillene.

Det ble målt stor fuktighet i både indre og ytre bærevegg der trekonstruksjonen hviler på grunnmure, da denne hele tiden har stått i kontakt med gjennomvåt leire.

Ytterveggene har også vært offer for den samme fuktigheten, all kledning og isolasjon har i ett år stått i fuktighet og må skiftes ut på over halvparten av huset. Vinduskarmene er tilsvarende berørt og holder på å få tegn til fukt/råteskade. Fuktmåling viser for høye verdier.

Vi har åpnet gulv og tak på flere steder, og kan konstatere at bærebjelker i gulv mellom 1. etasje og kjeller har høy fuktighet og bør byttes.

Det ble tatt hull i tak, gulv og vegger.

Fuktigheten i leiren i etasjeskillene ser ut til å ha påvirket bæreevnen i gulvåsene da vi på de fuktigste stedene kjenner svikt. Fuktigheten har gjort seg gjeldene i nesten halve huset i den enden hvor brannen var, vi ser også spor etter vann i den andre enden, men mindre.

Vi må konkludere med at vi ikke ser det hensiktsmessig å rive så mye som må rives og byttes ut, for så å sanere røyk og fukt fra resterende, for deretter å bygge det opp igjen.

Dessuten har vi erfaring fra tidligere tilfeller der vi har bistått med riving, og eksperter på sanering har gjort sin jobb, og når huset har vært ferdiskstilt så har lukten kommet tilbake etter noe tid.

Kostnadene ved denne prosessen vil være langt høyere for å sette huset i "ferdig" stand igjen, enn det vil være tilrådelig. Vi ønsker ikke å ta på oss denne jobben, da vi heller ikke kan garantere et skikkelig resultat uten å måtte bytte ut mye av bæring i både vegger og gulv.

Etter dette informerte foretaket sikrede 3.4.24 om at det mente han forsettlig eller grovt uaktsomt hadde tilsidesatt sine plikter ved å ikke igangsette utbedring av skaden, eller sikre bygningen mot ytterligere skadeutvikling. For det tilfelle at skadeomfanget viste seg å ha blitt større pga. dette, ville foretaket avkorte erstatningen tilsvarende beløp utover det som var beregnet av skjønnsmennene, idet det var skadedagens situasjon som skulle legges til grunn:

..Firma S.. skriver at boligen har stått uberørt siden brannen, og at det er hull i gavlvegg og tak. I forutsettelsen av dette uttaler de at dette hullet ble provisorisk tettet av selskapet.

Vi vil her presisere at selskapet ikke er ansvarlig for å sikre bygningen etter at skjønnnet er satt. Det er forsikringstaker som er eier av bygningen, og som har ansvaret for å sikre gjenverdiene mot ytterligere skadeutvikling.

Som en konsekvens av at bygningen over tid har blitt utsatt for ytterligere vanninntrenging hevdes det fra ..firma S.. at skadeomfanget har blitt vesentlig større.

Skadeomfanget har ikke blitt større som følge av brannen, men som følge av at forsikringstaker ikke har gjort de nødvendige tiltak for å utbedre skaden, eller sikre bygningen mot ytterligere vanninntrenging og skadeutvikling.

Saken rammes da av forsikringsavtaleloven § 4-10 hvor det fremgår at er det overhengende fare for at et forsikringstilfelle vil inntreffe, eller er et forsikringstilfelle inntruffet, skal sikrede gjøre det som med rimelighet kan ventes av ham eller henne for å avverge eller begrense tapet.

Av samme paragraf fjerde ledd fremgår det at er det oppstått skade eller tap som følge av at sikrede forsettlig eller grovt uaktsomt har satt til side sine plikter etter første, annet eller tredje ledd, kan forsikringsforetakets ansvar settes ned eller falle bort.

Foretaket forela 15.4.24 sikredes klage for skjønnsmennene som 16.4.24 ga slik kommentar:

Avsnitt 1. Det er vårt synspunkt feil å påstå at skjønnsmennene ikke avdekket fukt i konstruksjonene. Dette ble visuelt kontrollert og bekreftet i form av svellinger i parkett/laminat, misfarging og renne merker etter sot vann mm. Det ble ikke foretatt noen destruktive inngrep under befaringen, heller ikke målinger med protimeter MMS og kapasitive overflatesøk. Dette ble ansett som unødvendig da det dels var fritt vann på

golv, samt klare indikasjoner på fukt i konstruksjoner. I tillegg var FT selv tilstede under hele befaringen og påpekte hvor slokkevann hadde tatt vegen.

I tillegg til overnevnte sendte skadelidte en mail 09.08.2023 med tegninger hvor områder berørt med slokkevann er skravert.

Med bakgrunn i dette fikk skjønnsmennene god informasjon over hvor slokkevann kan ha påført skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Vi vil sterkt avvise skadelidtes påstand om at vi var "instruert" av forsikringsselskapet vedr. skadeomfang. Skjønnsmennene har på eget fritt grunnlag besvart opp det mandat som ble gitt i skjønnsmøtet.

Avsnitt 2. I dette punktet kommer skadelidte med en påstand som vi ikke kjenner oss igjen i, punktet er i realiteten besvart i foregående punkt.

Vi viser her til skjønnsdokumentet hvor vi beskriver de gjenverdier som er lagt til grunn. Igjen må vi presisere at skadelidte selv var tilstede under hele befaringen.

Avsnitt 3. Dette punktet kan vi ikke kommentere da vi ikke kjenner hvilke beskjeder som er gitt underveis.

Fra vår side er det ikke gitt noen begrensninger til skadelidtes adkomst mulighet. Skjønnsmennene er enige om skjønnresultatet og fra vår side er det aldri antydning behov for oppmannsskjønn (antar at skadelidte mener dette når det skrives overskjønn).

Avsnitt 4. Korrekt som skadelidte beskriver.

Avsnitt 5. Skadelidte har fått opplysninger om begge skjønnsmenn sin bakgrunn og .. erfaring, habilitet er og opplyst og godkjent.

Påstand om at skadelidtes medhjelper som har vært byggmester siden tidlig på 1990 tallet har mere erfaring enn oppnevnte skjønnsmenn tilsammen faller på egen urimelighet.

Skjønnsmennene kan dokumentere byggmesterbrev henholdsvis fra 1990 og 2006 og teknisk utdanning, samt langt og bred erfaring ifm. oppføring av bolighus og reparasjon av bolighus ved partielle bygningsmessige skader.

Begge skjønnsmenn er mye brukt av ulike forsikringsselskaper og forsikringstakere og foretar ca. 8 til 15 skjønnoppdrag årlig og oppfattes av oppdragsgivere som kompetent og nøyaktig innenfor fagområdet.

Generell kommentar:

Skadelidte er gjennom hele skjønnprosessen blitt informert om mulighetene om å gjenoppta skjønnnet ved et tilleggsskjønn dersom forutsetningene i skjønnnet ikke stemmer. Løse påstander uten noen form for dokumentasjon vil imidlertid ikke utløse noe tilleggsskjønn.

Sikrede anmodet etter dette om et tilleggsskjønn for å hensynta skader tilkommet etter brannen som følge av fukt som ikke var avdekket ved det første skjønnnet.

I "TILLEGSSKJØNN" datert 27.6.24 ga skjønnsmennene følgende "VURDERINGER":

Skjønnets vurderinger:

- Iht. tilsendte bilder er det ved inngrep i konstruksjonen i regi av forsikringstaker påvist oppfuktet leire og oppfuktet trekonstruksjoner i åpnet område.

Skjønnsmennene har gjennomgått mottatte opplysninger opp mot tidligere utarbeidet skjønnsdokument datert den 24.08.2023 og konkludert at det økte omfanget som er avdekket ifm. kartlegging i regi av forsikringstaker ikke vil utløse et tillegg utover det som er medtatt og hensyntatt på skadetidspunktet.

Sikrede ba 3.7.24 på ny om tilleggsskjønn og fremla diverse dokumentasjon. Han opplyste bl.a. at de ikke hadde hatt noe å forholde seg til før skjønnnet forelå 26.8.23. De vurderte å rive huset, men hadde ikke økonomi til det, og ba derfor foretaket om råd med hensyn til hvem de skulle kontakte for sanering iht. skjønnnet. Etter det tok de i oktober 2023 kontakt med P., R. og F., men fikk etter purringer negative svar, noe som viste at skjønnnet ikke lot seg gjennomføre.

Skjønnsmennene besvarte 5.7.24 sikredes begjæring og dokumentasjon:

På bakgrunn av mottatte opplysninger pr. e-post den 03.07.2024 fra sikrede med uttalelse fra sanering og entreprenør, vil ikke dette utløse noe ytterligere tilleggskjønn etter vår oppfatning. I tidligere innsendt skjønnsdokument datert den 24.08.2023 er det hensyntatt kostnader ifm. "stripping" av konstruksjoner inn til bindingsverksvegger, herunder fjerning av isolasjon samt luktsanering av gjenverdiene.

Mottatte bilder som viser forhøyende verdier ved fuktmålinger og dels oppfuktet leire er som nevnt over hensyntatt fjernet i tidligere innsendt dokument. Skjønnsmennene har forholdt seg til skadeomfanget på skjønnsstidspunktet og mandat gitt i skjønnsprotokoll.

Skjønnsmennene stiller seg undrende til at vi ikke er blitt kontaktet på et tidligere tidspunkt for en eventuell ny befaring og vurdering på skadestedet, etter at destruktive inngrep i konstruksjonen ble gjennomført i regi av sikrede og entreprenør.

Sikrede krever kr 7 500 000 inkl. mva., som tilsvarer bygningens gjenoppføringspris uten fradrag. Sikrede anfører at det er stor usikkerhet med røyksanering, idet lukten mest sannsynlig ikke vil forsvinne, samt at ingen av de tre store firmaene han forhørte seg med høsten 2023 ville påta seg "røyksanering" og gi pris fordi skadeomfanget er uklart og pga. egen kapasitet. Sikrede hevder eiendommen ikke lar seg rehabilitere som forutsatt i brannskadeskjønnet, og avviser at de kontaktet de tre nevnte firmaene etter at de hadde sendt søknad om rivning.

Sikrede hevder uttalelsen fra firma S. bekreftet at det må oppføres ny bolig pga. skadene. Boligen ble i dårligere forfatning for hver dag som gikk bl.a. som følge av været. Yttervegger, delingsvegger og kjelleren var til tider "gjennomtrukket" av vann uten at sikrede kunne klandres. Brannvesenet brukte under slukkingsarbeidet mye vann som trakk gjennom tak, vegger og etasjeskiller, og det var ca. fem cm. vann over hele gulvet i kjelleren etter slukkingen, og de to påfølgende nettene var det kulden som sannsynligvis påførte bygningen frost-sprengningsskader. Befaringen 4.7.23 ved brannskadeskjønnet ble avholdt mer enn tre måneder etter brannen, men uten at bygningsdeler ble åpnet.

Sikrede hevder skjønnsmennene ikke avdekket fukten i huset selv om det var det vesentlige i skadeomfanget i tillegg til røyklukt. De unnlot å måle fukt, men gjorde det de var "instruert" fra foretaket til å gjøre. Sikrede hevder de fikk beskjed ved befaringen om at de ikke hadde tilgang til huset og viser til at skjønnsrapporten først kom to måneder senere.

Sikrede anfører at all fukt og lukt som er tilført huset, var til stede da skjønnet ble foretatt. Sakkyndig S., som foretok målinger i bæring og kledning, har vært byggmester siden tidlig 1990-tallet, og har sannsynligvis mer erfaring med skader enn de to skjønnsmennene til sammen.

Forsikringsforetaket aviser ansvar for boligens gjenoppføringspris. Beregningen knyttet til skadeomfanget som skjønnsmennene har lagt til grunn i sin rapport av 24.8.23 er bindende for partene, og foretaket har forholdt seg til skjønnsresultatet. Sikrede har ikke fremlagt sakkyndige rapporter som underbygger at skadeomfanget avviker fra det skjønnsmennene har lagt til grunn. Foretaket har ikke ansvar for skadeutvikling etter skjønnet. De uttalelsene sikrede har fremlagt fra firmaene han har anmodet om tilbud om sanering, tilsier ikke at røyksanering er forbundet med stor usikkerhet, eller at skadeomfanget avviker fra det som fremkommer i skjønnsrapporten, men kun at disse firmaene ikke har vært interessert i oppdraget av ulike årsaker som kapasitet o.l.

Foretaket anfører at det er sikrede, og ikke foretaket, som er ansvarlig for å sikre bygningen etter at skjønnet er satt, jf. forsikringsavtaleloven (fal.) § 4-10. Foretaket bestreider at skadeomfanget er blitt større som følge av brannen. Firma S. hevder skadeomfanget har blitt vesentlig større som følge av at bygningen over tid har blitt utsatt for ytterligere vanninntrenging, men dette er en følge av at sikrede ikke har gjort nødvendige tiltak for å utbedre skaden, eller sikre bygningen mot ytterligere vanninntrenging og skadeutvikling, og ikke en følge av brannen.

Foretaket anfører at skjønnsmennene har lagt til grunn skadeomfanget som ble avdekket under skjønnsbefaringen, og utført undersøkelsene de anså nødvendig for å komme frem til et korrekt skadeomfang. Skjønnsmennene avviste 16.4.23 at de hadde blitt instruert av foretaket til å fastsette skadeomfanget. Sikrede har kunnet fremlegge det han anså viktig for å få kartlagt skadeomfanget. Skjønnsmennene begrenset ikke sikredes adkomst til boligen, og sikrede kommuniserte direkte med skjønnsmennene om skadeomfanget.

Foretaket har fått opplyst av kommunen at sikrede søkte om å rive boligen 7.11.23, og at søknaden ble innvilget 13.11.23, dvs. lenge før han innhentet uttalelsene fra F. Bygg og P., og også før firma S. foretok befaring.

Foretaket anfører at sikrede ikke har fremlagt dokumentasjon på at skadeomfanget relatert til brannen avviker fra det skjønnsmennene har lagt til grunn for sitt skjønn. Skjønnsmennene avviste også at det var grunnlag for tilleggsskjønn.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør etter brannskade er korrekt.

Foretaket har tilbudt erstatning med kr 2 700 000 eks. mva. for reparasjon av bygningsskaden. Det har også tilbudt erstatning for påbud med kr 330 000 eks. mva., for husleietap med kr 180 000 og opplyst at det vil bli beregnet renter og tatt hensyn til evt. prisstigning.

Sikrede krever imidlertid kr 7 500 000 inkl. mva. for gjenoppføring av bygningen og anfører at den er totalskadet og derfor må rives og gjenoppbygges helt på nytt.

Sikredes forsikring pkt. 5.2.1 har følgende bestemmelser om erstatningsberegning:

Hovedregelen er at bygningen skal tilbakeføres til samme, eller vesentlig samme, stand som umiddelbart før skaden. Det er reparasjons- og gjenoppføringskostnadene på skadedagen som legges til grunn.

Med gjenoppføring menes oppføring av tilsvarende bygning. Kjøp av annen bygning regnes ikke som gjenoppføring. Bygningen må repareres/gjenoppføres innen 5 år etter skadedagen.

Erstatningen kan ikke settes høyere enn gjenoppføringsprisen, fratrullet verdien etter skade.

Merkostnader ved byggemåte og utstyr som er urasjonelle etter dagens byggeskikk, erstattes ikke.

Vilkårene pkt. 5.7 "Skjønn" angir at:

Fastsettelse av erstatningsgrunnlaget og verdier, og beregning av avbruddstap, avgjøres ved skjønn hvis sikrede eller selskapet krever det. Reglene om skjønn i Generelle vilkår legges til grunn.

Generelle Vilkår pkt. 2 "Skjønn" angir:

Skjønn avgis av sakkyndige og uhildede personer. Hver av partene velger en skjønnsmann. [...]

[.....] Før skjønnnet velger de to skjønnsmenn en oppmann. [...]

Skjønnsmennene skal 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 - 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.

Erstatningen skal likevel ikke ligge utenfor de grenser som de to skjønnsmenns ansettelse vil medføre.

Skjønnets verdsettelse er bindende for begge parter.

[.....]

Det følger av vilkårene at "Skjønnets verdsettelse er bindende for begge parter". Sikrede har derfor akseptert at verdsettelsen er bindende, jf. også 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 skjønnssprosessloven § 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 skjønnssprosessloven § 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.

Foretakets tilbud om erstatning på kr 2 700 000 samsvarer med det som følger av skjønnssrapporten av 24.8.23 hvor det bl.a. angis at det var medtatt nødvendige kostnader for å sette bygningen tilbake til samme eller vesentlig samme stand slik den var før skaden skjedde. Denne angivelsen av vilkårene er korrekt. Skjønnnet inkluderte også nødvendige adkomstkostnader, administrasjonskostnader, avgifter og gebyrer.

Sikrede anfører at forutsetningene for skjønnnet var feil, og at det derfor ikke er bindende. Som begrunnelse angis:

- 1) Foretakets skjønnsmann arbeidet for saneringsfirma som foretaket benyttet og skjønnsmennene var instruert av foretaket med hensyn til skadeomfang.
- 2) Fuktskader ble ikke oppdaget og hensyntatt ved brannskadeskjønnnet, og det har også i ettertid oppstått følgeskader fordi denne fukten har utviklet seg i ettertid.
- 3) Det er risiko for at røykluft ikke vil bli tilfredsstillende sanert, og fordi ingen ville påta seg en slik sanerings- og reparasjonsoppdrag fordi røyklukten vil kunne komme tilbake.

Nemda forstår den første anførselen slik at brannskadeskjønnnet ikke er avsagt av "sakkyndige og uhildete personer", jf. vilkårene pkt. 2 første setning. Sikrede anfører at foretakets skjønnsmann arbeidet for saneringsfirma som foretaket benyttet. Nemda kan ikke se at dette gir grunnlag for inhabilitet. Sikrede anfører at sakkyndig i firma S., som sikrede innhentet uttalelse fra, hadde bedre kompetanse. Dette er ikke dokumentert og kan uansett ikke gi grunnlag for at skjønnsmennene ikke var sakkyndig eller uhildede. Sikrede anfører at foretaket instruerte skjønnsmennene om at det dreide seg om en partiell skade. Dette er avvist av skjønnsmennene og ikke tilstrekkelig sannsynliggjort. Nemda viser også til at sikrede signerte skjønnsprotokollen etter gjennomgang av skjønnsmennenes habilitet i et felles møte. Han har derfor godtatt skjønnsmennenes habilitet og sakkyndighet.

Sikrede anfører at skjønnnet bygger på feil premisser fordi skjønnsmennene ikke foretok tilstrekkelige undersøkelser, herunder fuktmålinger, for å avdekke fukt, selv om det var det vesentlige i skadeomfanget i tillegg til røyklukt. Sikrede viser til at fukten både skyldes sløkkevann og vannlekkasje gjennom hull skåret i taket for å komme til med slukking etter at presenningen foretaket la over taket for å dekke hullet ble revet i stykker.

Skjønnsmennene bestred i uttalelse 16.4.24 at de ikke avdekket fukt i konstruksjonene. Dette ble "visuelt kontrollert og bekreftet i form av svellinger i parkett/laminat, misfarging og renne merker etter sot vann mm". De påpekte videre i uttalelsen at:

Det ble ikke foretatt noen destruktive inngrep under befaringen, heller ikke målinger med protimeter MMS og kapasitive overflatesøk. Dette ble ansett som unødvendig da det dels var fritt vann på golv, samt klare indikasjoner på fukt i konstruksjoner. I tillegg var FT selv tilstede under hele befaringen og påpekte hvor slokkevann hadde tatt vegen. I tillegg til overnevnte sendte skadelidte en mail 09.08.2023 med tegninger hvor områder berørt med slokkevann er skravert. Med bakgrunn i dette fikk skjønnsmennene god informasjon over hvor slokkevann kan ha påført skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Det er også avgitt "Tilleggskjønn" av 27.6.24 hvor skjønnsmennene basert på bilder og dokumentasjon oversendt fra sikrede uttaler at "Iht. tilsendte bilder er det ved inngrep i konstruksjonen i regi av forsikringstaker påvist oppfuktet leire og oppfuktet trekonstruksjoner i åpnet område", og videre at "Skjønnsmennene har gjennomgått mottatte opplysninger opp mot tidligere utarbeidet skjønnsdokument datert den 24.8.23 og konkludert at det økte omfanget som er avdekket ifm. kartlegging i regi av forsikringstaker ikke vil utløse et tillegg utover det som er medtatt og hensyntatt på skadetidspunktet".

Skjønnsmennene uttalte videre 5.7.24 etter ny anmodning fra sikrede om tilleggskjønn at det:

I tidligere innsendt skjønnsdokument datert den 24.8.23 er det hensyntatt kostnader ifm. "stripping" av konstruksjoner inn til bindingsverksvegger, herunder fjerning av isolasjon samt luktsanering av gjenverdiene. Mottatte bilder som viser forhøyende verdier ved fuktmålinger og dels oppfuktet leire er som nevnt over hensyntatt fjernet i tidligere innsendt dokument. Skjønnsmennene har forholdt seg til skadeomfanget på skjønnsstidspunktet og mandat gitt i skjønnsprotokoll. Skjønnsmennene stiller seg undrende til at vi ikke er blitt kontaktet på et tidligere tidspunkt for en eventuell ny befaring og vurdering på skadestedet, etter at destruktive inngrep i konstruksjonen ble gjennomført i regi av sikrede og entreprenør.

Nemnda kan ut fra dette ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at skjønnsmennene ikke foretok en vurdering av fukt og et evt. skadeomfang som følge av dette.

Det følger også av de generelle vilkårenes pkt. 2 at "Skjønnsmennene skal innhente de opplysninger og foreta de undersøkelser som de anser nødvendige". Nemnda kan ikke overprøve de undersøkelser og vurderinger som skjønnsmennene foretar.

Sikrede anfører at han ikke hadde tilgang til bygget for å igangsette tiltak og/eller sikre det etter brannen, hverken før eller etter at skjønnsrapporten forelå. Dette bestrides av skjønnsmennene. Nemnda har ikke grunnlag for å avgjøre hvilken fremstilling som her er korrekt.

Sikrede anfører at en evt. røyksanering ikke vil bli vellykket, og at dette er tilstrekkelig sannsynliggjort fordi det ikke er noe firma som vil påta seg å gjennomføre rehabilitering av bygget slik dette er beskrevet i brannskadeskjønnet. Sikrede viser til svarene han mottok fra F. Bygg, P. og R., som avslo å påta seg oppdraget bl.a. av hensyn til f.eks. "skadens uklare omfang og kapasitet".

Nemnda kan ikke se at disse uttalelsene dokumenterer at røyksanering ikke blir vellykket. Nemnda kan ikke overprøve skjønnets faktiske vurdering av skadens omfang og utbedringsmetode eller angivelse av reparasjonskostnader.

Sikrede viser til uttalelse av 21.3.24 fra firma S., som konkluderte med at det ikke så det "hensiktsmessig å rive så mye som må rives og byttes ut, for så å sanere røyk og fukt fra resterende, for deretter å bygge det opp igjen". Det viste til at det hadde "erfaring fra tidligere tilfeller der vi har bistått med riving, og eksperter på sanering har gjort sin jobb, og når huset har vært ferdigstilt så har lukten kommet tilbake etter noe tid" samt at "Kostnadene ved denne prosessen vil være langt høyere for å sette huset i "ferdig" stand igjen, enn det vil være tilrådelig".

Skjønsmennene opprettholdt i sitt tilleggsskjønn sine tidligere vurderinger og verdsettelse. Uttalelsen fra firma S. om at det ikke anså den saneringsprosessen knyttet til røyk og fukt som skjønsmennene hadde lagt opp til for tilrådelig, er ikke tilstrekkelige til at skjønnet ikke er bindende.

Foretaket fremsatte 13.9.23 tilbud om erstatning i tråd med skjønnet. Foretaket er ikke ansvarlig for skader som oppsto etter dette tidspunktet.

Sikrede anfører at det må være foretakets risiko om sanering av røyk ikke blir vellykket. Dette spørsmålet blir først aktuelt dersom dette hadde blitt resultatet etter at bygningen hadde blitt sanert i tråd med skjønnet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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