

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-473

3.6.2024

Watercircles Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør etter brannskade – spørsmål om rengjøringsmetode.

Sikredes bolig ble utsatt for sot, gnister og glødene partikler på grunn av brann i en nabobygning. Foretaket aksepterte ansvar for skadene og tilbød å rekvirere et firma til å gjøre huset rent for nedfall. Sikrede anførte at rengjøringsmetoden foretakets samarbeidspartner ville benytte, ikke var tilfredsstillende. Sikrede engasjerte selv et annet firma til samme oppdrag, og det var vesentlige forskjell på metode og kostnader. Foretaket avsto å dekke den grundigere og mer kostbare rengjøringsmetoden og la til grunn tilbudet fra egen samarbeidspartner i oppgjøret, og anførte at dette ville sette huset tilbake i vesentlig samme stand som før skaden. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 90 000

Saksfremstilling

Saken gjelder erstatningsoppgjør for rengjøring av takstein, glass og vegger etter brann i nabobygning.

Sikredes bolig ble utsatt for sot, gnister og glødene partikler den 13.7.23.

Boligen var på skadetidspunktet omfattet av en forsikringsavtale som gjaldt i perioden fra 10.7.23–9.7.24:

A.5 Skadeoppgjørregler

Forsikringsavtalelovens paragraf 6-1 er fraveket. I stedet gjelder bestemmelsene nedenfor.
(...)

A.5.2 Oppgjørsmåter

Selskapet vil søke å erstatte skaden på den mest miljøvennlige måten. Erstatningsgrunnlaget fastsettes til hva det vil koste og

- reparere/utbedre skaden, eller
- gjenanskaffe tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting, eller
- gjenoppføre tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende bygning.

Selskapet har rett til å bestemme hvilket av disse alternativer og hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes, eller velge å betale kontant.

Sikrede kan uansett velge kontanterstatning.

Erstatningen kan ikke overstige det beløp Selskapet skulle ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse

I skademeldingen fra 14.7.23 beskrev sikrede skaden/hendelsen slik:

Forklaring på hendelsesforløp:

(...)

Vi er på feriereise og fikk beskjed av en nabo om at et annet nabohus (...) har brent ned.

Naboen som passer huset sier huset vårt ... har fått skade på grunn av røyk og sot. Vi er ikke tilbake for starten av neste uke, men vil skade så raskt som mulig.

Sikrede føyer til informasjon om skaden den 19.7.23:

Nabohuset (...) har brent 13.07. På grunn av vindretningen fikk huset vårt (...) røyk, sot og brennende/glødende materiale på seg.

I fjor har vi begynt å male huset og rekkverk og har byttet vindu. Brannvesenet ville evakuere huset vårt, men vi har vært på ferietur og har ikke vært her før mandag kveld.

Vi har hatt telefonkontakt med dere og ble bedt om å sende bilder som jeg legger ved.

Vi fikk beskjed om at forsikring dekker bare skader på huset, ikke noe som står utvendig. Det har vi meldt til innbo. Jeg antar at markiser som er montert på huset tilhører huset? De er også skadet som synlig på bildene.

Vennligst informere oss hvordan saksbehandlingen går videre.

Etter befaring utarbeidet foretakets sakkyndige (A) skaderapport, hvor skaden og omfanget ble beskrevet slik:

Skadeomfang:

Sot på vegger, i hovedsak gavl. Men også langvegger og gangtilbygg. Sot på terrasse og rekkverk. Hull i markiser i 2. etasje etter gnister.

På befaringen orienterer undertegnede at den store markisen i 1. etg er slitt og har skader fra før brannen. Brannen har ikke redusert verdien i markisen. Denne markisen er derfor ikke med i kalkylen.

Reparasjon

- Skulle aktuelle overflater med sotvask før avspyling. Det er ikke beregnet å koste inn såpen. Kun spyle på såpe og spyle av med rikelig med vann.

- Riv- og nymontere 2 markiser 2. etg.

A kalkulerte reparasjonsomkostningene til kr 17 848. Det var beregnet kostnad til vask og avspyling, såpevask og riving av gammel markise og montering av ny.

Foretaket erkjente ansvar for skadene i e-post 13.8.23 og tilbød erstatning i henhold til kalkylen fra A på kr 12 848, etter at egenandel kr 5 000 var fratrullet.

Sikrede klagde på oppgjøret den 22.8.23 og anførte at kalkylen var urealistisk og rapporten ufullstendig. Sikrede viste til at resultatet ikke ble bra når arbeidet skulle utføres fra stige, siden den som skulle utføre arbeidet da kom for nær veggen og kunne påføre skade ved spyling. Sikrede anførte også at spyling uten kontaktvask ikke var tilstrekkelig. I tillegg anførte sikrede at det ville være uforsvarlig å jobbe fra stige utfra et HMS-synspunkt. Sikrede viste herunder til at han nylig hadde fått huset malt, og at det da ble brukt stillas. Sikrede anførte videre at kalkylen manglet kostnader for rengjøring av takrenner.

Foretaket opprettholdt sin vurdering den 27.8.23 og viste til at metoden for rengjøring var forsvarlig og svarte også til rengjøring av ett av nabohusene. Foretaket anførte videre at taksteinen ikke fikk redusert levetid på grunn av skaden, og at det ikke ble utført takvask på "øvrige boliger". Foretaket orienterte om at det var beregnet kostnader til stillas for rengjøring av gavlveggen, og at dette arbeidet ville utføres samtidig med utskifting av markisen som også krevde stillas. Foretaket anførte at langveggene kunne vaskes uten stillas. Sikrede ble tilbudt at foretaket bestilte arbeidene.

Sikrede la frem pristilbud fra W., som hadde beregnet kostnadene for rengjøring til kr 90 000, og beskrev prosessen slik:

Arbeidet vi mener er nødvendig omgående nå er:

- Vaske taket grundig eventuelt bruke kraftvask ved behov.
- Vi vil vaske utvendig vegger med kraftvask får og sikre og få vekk sot og lukt.

- Vinduene som er rammet av sot vil vi behandle med sitrus vask før vi vasker dem. Dette vil ikke skade rammen på vindu, men fjerne soten.
 - Vi anbefaler også sterk at vi impregner takstein og eventuelt maler de tilbake i fargen sin for å øke levetiden på stein.
- Impregnering er nødvendig etter en slik vask det blir her, da steine allerede har fått etseskader og at vi vasker vekk mye av den beskyttelse.
- Ved en impregnering vil tak få tilbake sin opprinnelige levetid som det hadde før det le sot skadet.
- Vis man ikke velger å impregnere taket vil steinen stå mer åpent og være mer mottakelig for ytre påvirkninger av forurensninger osv.

Sikrede innhentet også vurdering fra E., datert 12.11.23. Denne rettet kritikk mot utbedringsmetoden som foretaket hadde lagt til grunn i sitt tilbud:

Takstrappreport fra forsikringsselskapet opplyser at: Skadeomfang: Sot på vegger, i hovedsak gavl. Men også langvegger og gang/tilbygg. Sot på terrasse og rekkverk. Hull i markiser i 2. etasje etter gnister. På befaringen orienterer undertegnede at den store markisen i 1. etg er slitt og har skader fra før brannen. Brannen har ikke redusert verdien i markisen. Denne markisen er derfor ikke med i kalkylen.

Reparasjon - Skulle aktuelle overflater med sotvask før avspyling. Det er ikke beregnet å koste inn såpen. Kun spyle på såpe og spyle av med rikelig vann- Rive og montere 2 markiser 2. etg.

Undertegnades vurdering

Undertegnede var ikke på befaring umiddelbart etter hendelsesforløp/skadeårsak og baserer seg på ovennevnte takstrappreport vedr. dette og skadeomfanget, samt opplysninger gitt av selger. Vi stiller oss tvilende til forslag til reparasjon på disse punktene:

1: Kun påføre sotvask og avspyle vegger:

Normal fremgangsmåte ved sotvask av stående kledning består normalt i å følge denne prosedyren

Forberedelse: Dekk til planter og busker rundt huset for å beskytte dem mot eventuelle kjemikalier som brukes under nedvasken. Sørg også for at du har riktig personlig verneutstyr, som hansker og vernebriller.

Det monterte to varmpumper og flere stikkontakter og utelamper som må dekkes over.

Rengjøringsmiddel: Bruk et egnet rengjøringsmiddel for å fjerne sot og annet skitt fra kledningen. Det finnes flere kommersielle produkter tilgjengelig som er spesialdesignet for denne typen oppgaver. Følg instruksjonene på produktet nøye når du blander og bruker det.

Påføring: Påfør rengjøringsmiddelet på kledningen ved hjelp av en børste eller sprøyte. Start øverst og jobb deg nedover for å unngå striper eller drypp.

Skuring: Bruk en myk børste eller svamp til å skrubbe kledningen forsiktig. Dette vil bidra til å løsne og fjerne sot og skitt.

Skylling: Skyll kledningen grundig med rent vann for å fjerne eventuelle rester av rengjøringsmiddelet.

Tørking: La kledningen tørke naturlig etter skylling.

Husk at dette er generelle retningslinjer, og det kan være lurt å kontakte en profesjonell fasadevasker eller følge produsentens spesifikke instruksjoner for ditt spesifikke hus, kjemikalier og type kledning.

Følgelig vil ikke løsning iht. første takstrappreport være optimal slik undertegnede anser de, da det er beregnet en langt enklere prosedyre helt uten mekanisk behandling. Det er også ifølge oppdragsgiver sotmerker på glatte flater som vinduskarmer og beslag som også tilsier at mekanisk behandling må til.

2. Høyde og HMS

Oppdragsgiver har informert om at forsikringsselskapet representant har informert om at: "beregnet at jobben ble utført av folk som står på stige og det ikke var beregnet kontaktvask."

Byggherre: Først kan det være på sin plass og redegjøre for hvem som er byggherre (tiltakshaver):

Plan- og bygningsloven § 23-2 bruker følgende definisjon og sier bl.a at: "Tiltakshaver etter denne lov er den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av".

"En byggherre er den som står bak et bygge- eller anleggsarbeid. I dag brukes vanligvis uttrykket tiltakshaver i stedet. Byggherre er bestilleren og betaleren, og i de fleste tilfeller eieren av den ferdige bygningen.

Undertegnede kommentar: Når det gjelder spørsmålet om et forsikringsselskap kan være en byggherre, er svaret litt mer komplekst.

Generelt sett er byggherren den som har det økonomiske ansvaret for byggeprosjektet, og dette vil vanligvis være eieren av eiendommen.

Imidlertid, i tilfelle av en forsikringsskade, vil forsikringsselskapet ofte dekke kostnadene for reparasjoner. Dette betyr ikke nødvendigvis at forsikringsselskapet blir byggherren, selv om de til syvende og sist kan ende opp med å dekke kostnadene som byggherren har pådratt seg som følge av skaden.

Det er viktig å merke seg at dette er generelle retningslinjer, og det kan være lurt å kontakte en profesjonell forsikringsrådgiver eller juridisk rådgiver for spesifikk veiledning basert på din situasjon.

Med bakgrunn i dette er det viktig at en byggherre er sitt ansvar bevisst. Dette gjelder f.eks også ved å unngå å sende ut signal til naboer at man har arbeidere i sitt hus som ikke opprettholder HMS-krav ved f.eks å benytte stige som arbeidsplattform.

(...)

Konklusjon:

Undertegnede takstmann stiller seg bak vedlagte anbud sin beskrivelse av arbeidet som må gjøres på vegg og tak, samt anser anbudet på 90 000 + MVA som gjengs pris for at et seriøst firma skal utføre jobben iht. bransjenormer og HMS. Firma i anbudet virker også som om de har kunnskap og erfaring på området.

Undertegnede takstmann anser takstrapport fra forsikringsselskapet som svært urimelig, ufullstendig og uprofesjonelt. Oppdragsgiver har derfor etter undertegnede oppfatning en god grunn til å innhente anbud, samt engasjere ekstern og uavhengig takstmann. Oppdragsgiveren bør derfor også få dekket utgifter til takstrapport på kr. 16 000 + MVA.

Foretaket opprettholdt sitt standpunkt den 24.11.23 og føyer til anførselene at foretaket kun var forpliktet til å sette huset tilbake i vesentlig tilsvarende stand som før skaden, og at utgifter til vedlikehold og forbedringer var unntatt. Det ble vist til at taksteinen var 31 år gammel, og at konsentrasjonen av sot var begrenset.

Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda den 30.12.23.

Sikrede krever erstatning for rengjøring av takstein, glass og vegger etter brann i nabobygning, på kr 90 000 eks. mva. i henhold til tilbud fra W. Sikrede anfører at tilbudet gjelder rengjøring av takstein for å sette dem tilbake til den stand de var i før brannen. Sikrede anfører videre at det er nødvendig å vaske alle sider og flater på steinene, og at de i tillegg må etterbehandles med impregnering. Sikrede viser til sakkyndig vurdering fra W. og E. som anbefaler denne behandlingen.

Sikrede anfører videre at arbeidet i henhold til gjeldene forskrifter ikke kan gjøres uten stillas, og at dette er utgifter som uansett kommer i tillegg.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at utbedringsmetoden som ligger til grunn for egen erstatningsberegning er tilstrekkelig for å sette huset tilbake i vesentlig tilsvarende stand. Foretaket viser til at det har tilbudt å engasjere et firma til utbedringsarbeidet, og anfører at merkostnader som følge av at sikrede ønsker å benytte seg av en annen og dyrere utbedringsmetode ikke er omfattet av forsikringen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvorefter en sak kan

avvises fra nemndsbehandling dersom "saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet" og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål", jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Oppgjøret er regulert i vilkårenes pkt. A.5.2 som lyder:

Erstatningsgrunnlaget fastsettes til hva det vil koste og - reparere/utbedre skaden (...)

(...)

Selskapet har rett til å bestemme hvilket av disse alternativer og hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes, eller velge å betale kontant.

Sikrede kan uansett velge kontanterstatning.

Erstatningen kan ikke overstige det beløp Selskapet skulle ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse

Vilkåret gir foretaket rett til å velge leverandør av tjenester til å rengjøre huset, og at et eventuelt kontantoppgjør kan beregnes utfra hva foretaket ville betalt for reparasjonen.

Det er uenighet mellom sikredes sakkyndige W. og E. på den ene siden og foretakets sakkyndige A på den andre, om hva som er riktig utbedringsmåte og dermed korrekt pris. Prisforskjellen ligger blant annet i behov for stillas, om det er behov for kontaktvask, dvs. direkte vask av vegg og tak, eller om det er tilstrekkelig å spyle soten av. Det er også uenighet om det er nødvendig å etterbehandle taket.

Finansklagenemnda har ikke sakkyndig kompetanse på rengjøring etter sotskade og kan derfor vanskelig gjøre en forsvarlig vurdering av hva som er nødvendige tiltak i forbindelse med skaden, eller ta stilling til hvem av de sakkyndige W. og E., eller A, som har rett med tanke på forsvarlig utbedringsmåte. Dette spørsmålet bør belyses ved muntlige forklaring i en hovedforhandling, jf. forsåvidt FinKN 2022-106.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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