

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-502

1.7.2019

SpareBank 1 Skadeforsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskadet parkett – erstatningsoppgjøret – vesentlig samme stand?

Høsten 2018 ble parketten på kjøkkenet i sikredes bolig skadet som følge av en lekkasje fra kjøleskapet. Skaden ble ansett som dekningsmessig under sikredes bygningsforsikring, men det viste seg at det ikke var mulig å fremskaffe tilsvarende parkett. Det oppsto derfor uenighet mellom sikrede og selskapet om hvordan gulvet skulle utbedres. Selskapet dekket kun nytt gulv på kjøkkenet, mens sikrede anførte at også gulvet i stue og gang måtte skiftes. Nemnda kom til at sikrede kunne kreve erstatning for ny parkett i stue og gang.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 170 495

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for vannskader og spørsmålet om ansvar for utskiftning av parkett i rom som ikke er skadet.

Sikredes forsikring har følgende vilkår om erstatningsoppgjøret:

5. Erstatningsberegning

5.1 Oppgjørsmåter

Selskapet kan avgjøre om skaden skal erstattes ved

- kontantoppgjør

...

5.2.1 Hvordan erstatningen blir beregnet

Hovedregelen er at bygningen skal tilbakeføres til samme, eller vesentlig samme, stand som umiddelbart før skaden.

Sikredes bolig fikk 13.9.18 en vannskade på kjøkkenet pga. lekkasje fra kjøleskapet. Boligen er en enebolig på 110 m² med byggeår 1987. Sikrede kjøpte boligen i 2008 og har utført flere oppgraderinger, blant annet med legging av skipsgulv til kr 1 150 per m².

Selskapet aksepterte ansvar for skaden, men bare for gulvet på kjøkkenet. Da det ikke var mulig å skaffe tilsvarende gulv som før skaden, la sikrede nytt gulv også i gangen og stuen. Sikrede krever kostnadene på kr 170 495 dekket av selskapet.

Sikrede har fremlagt verdivurdering fra megler datert 21.5.19 med følgende innhold:

Boligen må karakteriseres å ha en gjennomgående svært høy standard, med svømmebasseng, kino, vinkjeller for å nevne noe. I en salgssituasjon vil denne boligen henvende seg til en økonomisk ressurssterk kjøpegruppe, med en naturlig tilliggende høy prisantydning. Min erfaring er at denne kjøpegruppen er svært kresen, og faller fort fra dersom "ikke alt er i orden". Ulikt gulv på kjøkken ville helt klart redusert det eksklusive uttrykket boligen ellers gir. Noe av det første man legger merke til i en bolig er gulvet. Av bildene fremstår det opprinnelige skipsgulvet som særegent. Sett i forhold til den sammenhengen det er mellom

kjøkken, stue og gang ville en kombinasjon med andre typer gulv medført et nokså markant skille i forhold til tilstøtende arealer. Et skille som utvilsomt ville påvirket helhetsinntrykket. Etter min oppfatning ville en del kjøpere i denne gruppen sannsynligvis falt fra med en slik løsning.

Verdsettelse av bolig er ikke matematisk og det er derfor ikke mulig å fastslå eksakt hvilken betydning dette ville hatt for verdien. Erfaring tilsier imidlertid at hvis den kjøpesterke gruppen faller fra så havner boligen ned ett nivå hva angår potensielle kjøpere hvor prisantydning følgelig må settes lavere for å få solgt.

Med det blikkfang rommene har til hverandre vil det etter mitt syn nokså klart uansett påvirket verdien negativt. Jeg vil anslå at verdien fort vil kunne bli redusert mellom 300.000 – 600.000.

Sikrede krever dekning for påløpte kostander på kr 170 495 og anfører at hele gulvet må skiftes for at boligen skal settes i vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff. Sikrede viser til den fremlagte taksten, som angir en verdireduksjon på "mellom 300.000 og 600.000". Da boligen ble pusset opp ble det brukt mye penger på gulvet for å gi boligen god standard og et påkostet inntrykk. En isolert utbedring av gulvet på kjøkkenet vil bryte vesentlig med det opprinnelig gulvet i stuen og gangen, og vil medføre en ikke uvesentlig verdiforringelse av boligen. Sikrede ønsket opprinnelig å legge gulvet i en sammenhengende, flytende flate, men ble frarådet dette blant annet for å unngå knirk. Som en praktisk løsning ble det derfor lagt inn en tynn list på gulvet i døråpningene. Gulvet fremsto likevel som en flytende enhet. Det vil fremstå mer inngripende for det visuelle i boligen at gulvene blir markant forskjellige, enn at det var en tynn list på gulvet mellom dørkarmene. Boligen har høy standard, og den potensielle kjøpegruppen forventer en gjennomgående kvalitet både funksjonelt og visuelt. At sikrede har valgt å skifte ut parketten i stue og gang, foreløpig for egen regning selv om denne ikke var fysisk skadet, underbygger hvilken betydning gulvet har i denne boligen.

Selskapet har anført at utskifting av parketten på kjøkkenet vil medføre en utbedring til vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden. Selskapet har ikke bestridt at det er snakk om parkett av høy kvalitet, men rommene er delt med både lister og dører. Forskjellen i parkett mellom disse rommene forringer ikke boligens verdi eller funksjonsevne. Merkostnaden regnes som uøkonomisk i den forstand at den ikke resulterer i en tilsvarende verdiøkning for boligen eller bedre funksjon. Arealet på kjøkkenet er på ca. 18 m², mens arealet for stuen og gangen er ca. 70 m².

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for å bytte parkett i gang og stue etter vannskade.

Ifølge sikredes forsikring skal erstatningen beregnes til hva det vil koste å tilbakeføre bygningen til "samme, eller vesentlig samme, stand som umiddelbart før skaden". Formuleringen "vesentlig samme stand" må ifølge nemndspraksis forstås som en referanse til en kost-nytte vurdering, hvor reparasjonskostnadene sees i forhold til den verdiøkningen reparasjonen innebærer, evt. om reparasjon er nødvendig av funksjonelle eller estetiske hensyn, jf. bl.a. FinKN-2016-042, FinKN-2015-267 og FinKN-2013-383.

Det er ikke omstridt at sikrede har lagt nytt gulv i gang og stue til en samlet kostnad på kr 170 495. Sikrede har fremlagt en verdivurdering som sier at:

Verdsettelse av bolig er ikke matematisk og det er derfor ikke mulig å fastslå eksakt hvilken betydning dette ville hatt for verdien. Erfaring tilsier imidlertid at hvis den kjøpesterke gruppen faller fra så havner boligen ned ett nivå hva angår potensielle kjøpere hvor prisantydning følgelig må settes lavere for å få solgt.

Med det blikkfang rommene har til hverandre vil det etter mitt syn nokså klart uansett påvirket verdien negativt. Jeg vil anslå at verdien fort vil kunne bli redusert mellom 300.000 – 600.000.

Nemnda har ikke grunnlag for å vurdere om denne verdivurderingen er korrekt. Selskapet har ikke fremlagt noen alternativ vurdering og heller ikke kommentert den på annen måte. Nemnda må

derfor legge verddivurderingen til grunn. Dersom manglende utskiftning av gulvet i gangen og stuen etter vannskaden medfører at boligens verdi blir redusert mellom kr 300 000 og 600 000, kan man vanskelig si at boligen blir satt tilbake i vesentlig samme stand som før skaden om denne utskiftningen ikke blir foretatt.

Selskapet er etter dette ansvarlig for kostnadene ved utskiftning av parketten i gangen og stuen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Roy Johansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).