

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-310

30.3.2022

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskadet parkett – utbedring til samme stand som før skaden?

Det oppstod vannskade på parkettgulvet i sikredes bolighus. Huset hadde ca. 200 kvm sammenhengende parkettgulv og åpne løsninger mellom gangen og kjøkkenet, og videre ut til stuen. Skadet parkett utgjorde ca. 40 kvm og omfattet bl.a. deler av en gang som gikk gjennom hele huset. Selskapet besluttet å dekke kostnadene til utskifting av skadet parkett og fremla en uttalelse fra en byggmester som mente at det ikke ville utgjøre noe verdireduksjon dersom en ved utbedringen valgte en annen parkett enn den som var brukt i resten av boligen. Sikrede var uenig og krevde dekket utskifting av hele parkettgulvet fordi det ikke var mulig å anskaffe tilsvarende parkett som den gamle, og partiell utbedring ville dermed føre til en nyanseforskjell. Sikrede fremla to fagkyndige uttalelser som tilsa at selskapets utbedringsmetode ville medføre en verdiforringelse av boligen. Nemndas flertall kom til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at selskapets utbedringsmetode ville medføre en verdireduksjon av boligen.

Saksfremstilling

Saken gjelder vannskadet parkett i bolighus og spørsmål om selskapets utbedring setter bygningen tilbake til vesentlig samme stand som før skaden.

Sikrede har tegnet husforsikring med følgende vilkår om erstatningsberegningen:

6. Skadeoppgjør

FAL § 6–1 er fraveket. I stedet gjelder følgende regler:

a. (...)

b. Alternative oppgjørsmåter. Selskapet kan avgjøre om

skaden skal erstattes ved:

- Kontantoppgjør.
- Reparasjon eller gjenanskaffelse til samme eller vesentlig samme stand som før skaden.
- Selskapet fremskaffer tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting.

Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det selskapet hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse/gjenoppføring.

Det oppstod oversvømmelse i sikredes bolighus i forbindelse med fylling av et innendørs basseng. Huset består av ett plan med ca. 200 kvm sammenhengende parkett. Skadet parkett utgjorde ca. 40 kvm og omfattet ca. 50 % av gjennomgående gang, samt tre tilstøtende rom. Det er åpne løsninger mellom gangen og kjøkkenet, og videre ut til stuen. Selskapet rekvirerte Skadesaneringsfirma A. Av skaderapporten fremgikk følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Ifølge forsikringstaker skulle han fylle i basseng. Siden det tok lang tid å fylle på bassenget gikk han for å gjøre noe annet i mellomtiden, forstå å glemme at kranen sto åpen.

Da de sto opp neste morgen oppdaget de ca. 3 cm med vann på gulv i basseng rom og bad, samt at det hadde rent vann ut i tilstøtende rom. Det er ikke terskel mellom gang og bassengrom. Det er et bad med 1 stk sluk som er tilstøtende rom til bassengrommet. Sluket her var tett da skaden inntraff, dette har vært en medvirkende årsak til skadeomfanget.

Selskapet bekreftet dekning av vannskaden og besluttet kontantoppgjør.

Sikrede tilskrev selskapet og ba om styrt utbedring. Videre uttrykte han et ønske om at parketten i gangen måtte tilsvare resten av gulvet i huset for å unngå nyanseforskjell og for å skape et helhetsinntrykk.

Selskapet innhentet følgende uttalelse fra Byggmester B:

Dersom en ikke klarer å skaffe akkurat samme type parkett, går en for tilsvarende pris og kvalitet. Et parkettgulv er et naturprodukt, og skifter svært ofte gradvis farge ("modner"), slik at en uansett får en fargeforskjell.

Forsikringsmessig er det ikke noen verdireduksjon dersom en må gå for en annen type (farge) parkett i den ene delen av huset i forbindelse med reparasjonen.

Som forslag til alternativ løsning foreslo jeg at vi kunne legge fliser på gulvet i gangen som er revet – i samme farge som fliser i tilstøtende bassengrom. (...) Dette bør kunne gjøres for omtrent samme sum som legging av ny parkett. Forsikringstaker skulle vurdere dette, og diskutere med ektefellen.

Dersom en ikke kommer i mål ved denne løsningen, bør forsikringsselskapet vurdere kontanterstatning for tilbakeføringsarbeidet, basert på (A) sin kalkyle.

Selskapet sendte så følgende informasjon til sikrede:

Forsikringen dekker tilbakeføring i vesentlig samme stand som hva dere opprinnelig hadde. Skulle det være slik her at dere ikke ønsker å bytte til et tilsvarende gulv, men noe mer kostbart, så dekker vi tilsvarende gulv med kontantoppgjør, og dere kan da investere i et annet gulv om dere ønsker det.

Fliser kom som et forslag fra takstmannen ettersom dere ikke ønsket parkett med noe fargeforskjell fra de øvrige rommene. Dette vil kunne dekkes såfremt kostnaden ikke overstiger alternativet å legge tilsvarende parkett.

Sikrede engasjerte takstmann C som uttalte følgende:

Det er foreslått en løsning med skjøting av parkett med helt ulik farge mitt i en gang. Dette blir ikke å tilbakeføre boligen i tilsvarende stand etter skaden. Her er det foreslått en løsning som vil være verdireducerende ved ett eventuelt salg. Det er heller ikke vanlig at parketter blir skjøttet mitt i en gang.

I dette tilfellet mener jeg at en må se på en løsning der en skifter ut parkett i kjøkken, stue og hele gang slik at en får opprettholdt helheten på boligen og boligens verdi.

Sikrede innhentet også inn en uttalelse fra Eiendomsmegler D, som bl.a. skrev følgende:

Det ødelegger helhetsfølelsen i boligen. Markedet for familieboliger i (stedsnavn) er brennhett, noe som betyr at "magefølelse" (helhetsinntrykk) absolutt spiller en rolle ift. hvor mange som er interessert i å kjøpe en bolig – bevisst og ubevisst. At man ikke har tilsvarende gjennomgående gulv i en bolig som dette vil således åpenbart kunne ha en effekt. Verdi av dette kan ikke fastsettes, men det er åpenbart at en budgiver til eller fra på en bolig som deres raskt utgjør 2-5% i forhold til markedsverdi (sett ift. andre "tilsvarende" boliger i nyere tid).

Selskapet fastholdt sitt standpunkt og saken ble klaget inn for Finansklagenemnda.

Sikrede anfører selskapets utbedringsmetode, med utskifting av kun skadet parkett, ikke vil sette bygningen tilbake til samme stand som før skaden inntraff. Tilsvarende parkett som det sikrede hadde lar seg ikke gjenanskaffe, noe som vil medføre betydelig fargeforskjell. Dette vil virke

ødeleggende for boligens helhetsinntrykk. Sikrede har dokumentert at selskapets utbedringsmetode vil forringe boligens verdi, jfr. uttalelsene fra takstmann C og megler.

Selskapet anfører at sikrede ikke har krav på ytterligere erstatning. Selskapet har tilbudt kontantoppgjør tilsvarende kostnaden ved å skifte ut skadet parkett. Erstatningsoppkjøret oppfyller kravet i vilkårene om "reparasjon eller gjenanskaffelse til samme eller vesentlig samme stand som før skaden." Sikrede har krevd erstatning for å skifte ut parkett i samtlige rom. Dette ville ha medført en vesentlig større kostnad enn om kun berørte gulv utbedres. Sikrede har ikke sannsynliggjort tilstrekkelig at begrenset utbedring vil medføre verdireduksjon av boligen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapets erstatningsoppgjør er korrekt.

Finansklagenemnda Skades flertall, Trine-Lise Wilhemsen og Trine Vøien, bemerker:

Flertallet slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Det neste spørsmålet er om sikrede har krav på å få dekket utskifting av hele parketten i den aktuelle etasjen, eller om partiell utbedring oppfyller kravet i vilkårene om å sette bygningen tilbake til "samme stand" som før skaden.

I sikredes tilfelle har det oppstått vannskade i gangen og i tre tilstøtende rom. Berørte gulvarealet utgjør, slik vi forstår det, ca. 40 m². Det totale arealet med sammenhengende parkettgulv utgjør ca. 200 m².

Sikrede krever dekket utskifting av hele parkettgulvet i boligen for å unngå nyanseforskjell mellom gangen og det resterende gulvet.

Ifølge nemndspraksis må formuleringen "vesentlig samme stand" forstås som en referanse til en kost-nytte vurdering, hvor reparasjonskostnadene ses i forhold til den verdiøkningen reparasjonen innebærer, evt. om reparasjon er nødvendig av funksjonelle eller estetiske hensyn, jf. blant annet FinKN 2019-155, 2019-448 og 2020-282.

Dersom hele gulvet skulle blitt utskiftet, ville dette medført en vesentlig større kostnad for selskapet enn om kun gulvet i de berørte rom utbedres. En begrenset utbedring medfører ingen funksjonsendring av boligen. Sekretariatet mener en slik kostnadsøkning som total utskifting vil medføre, ikke kan forsvares ut fra den noe begrensede estetiske forringelsen det her er tale om, ettersom det gjelder en gang. Det er slettet ikke unaturlig om en gang eller korridor har et annet gulv enn de resterende rom i huset, selv om det er åpen løsning.

Det synes å være uenighet mellom de fagkyndige om hvorvidt selskapets utbedringsmetode vil medføre en verdireduksjon av boligen. Sekretariatet har ikke grunnlag eller kompetanse for å fastslå hvilken uttalelse som er korrekt. Etter dette ses ikke en verdireduksjon av boligen som tilstrekkelig sannsynliggjort.

På denne bakgrunn finner sekretariatet at selskapets utbedringsmetode er i tråd med vilkårene.

Nemndas mindretall, Hege Sundby, bemerker:

Mindretallet har kommet til et annet resultat og mener at sikrede bør gis medhold.

Hovedspørsmålet for mindretallet er hvorvidt sikrede ved bare å få byttet ut deler av det skadede parkettgulvet i en sammenhengende gang – slik flertallet mener skal skje – i det vesentlige får satt sin bolig tilbake i "tilsvarende stand".

Etter mindretallets oppfatning har sikrede dokumentert at det å bytte ut kun deler av det sammenhengende parkettgulvet medfører en verdiforringelse av boligen. Både fagkyndig og eiendomsmegler har argumentert sterkt for hvorfor det vil være verdireduserende å gjennomføre utbedringen slik selskapet ønsker det. Eiendomsmegler har også gitt et estimat på hvor mye et slikt verditap vil utgjøre, 2–5 % av boligens verdi.

Sikrede har også fremlagt dokumentasjon på at det ikke er mulig å finne tilsvarende parkett som den som ligger der fra før. Utseendemessig vil man altså få to ulike parkettgulv over et sammenhengende område i en bolig der alt areal er på en flate.

I et forsøk på å finne en både økonomisk og estetisk forsvarlig løsning har så sikrede etter mindretallets syn valgt å følge rådet og forslaget fra selskapets egen takstmann om å legge fliser i det skadede område, i stedet for å bytte ut all parkett.

Dette har medført en merkostnad utover en løsning med å legge parkett i det skadede området. Denne merkostnaden mener mindretallet selskapet bør dekke, idet mindretallet ikke kan se at boligen i det vesentlige blir satt tilbake i tilsvarende stand ved å skjøte parkett i ulik farge, slik selskapet ønsker.

Mindretallet mener etter dette at sikrede gis medhold.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).