

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-229

13.3.2024

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade på gulv og kjøkkeninnredning – vesentlig samme stand?

Sikrede meldte inn en vannskade til foretaket mars 2021. Gulvet i kjøkken, stue og gang, samt kjøkkeninnredningen hadde blitt skadet. Foretaket engasjerte en fagkyndig, som utarbeidet en skaderapport. Av skaderapporten fremgikk det bl.a. at sikrede hadde laminatgulv. Videre mente foretaket at kjøkkenet ville bli tilbakeført til vesentlig samme stand som forut for skaden ved å sette inn en nøytral benkeplate og skap. Sikrede mente derimot at gulvet var i type parkett og innhentet en alternativ kalkyle. Videre innhentet sikrede en verdivurdering, vedrørende foretakets løsning for å reparere kjøkkeninnredningen, som konkluderte med at foretakets løsning ville medføre en verdireduksjon. Sikrede mente at kjøkkenet måtte skiftes i sin helhet for at kjøkkenet skulle tilbakeføres til samme, eller vesentlig samme stand som forut for skaden. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning for gulvet, herunder at sikrede ikke hadde sannsynliggjort at gulvet besto av parkett. Nemnda kom videre til at en utskiftning av bare benkeplaten og sokler ville medføre en estetisk forringelse av kjøkkenet som ikke kunne sies å bringe kjøkkenet tilbake i vesentlig samme stand, og at sikrede hadde krav på nytt kjøkken i tilsvarende modell i heltre. Videre kom nemnda til at sikrede hadde krav på renter i tråd med fal. § 8-4.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage på erstatningsoppgjør for vannskade på kjøkkenbenk og gulv.

Sikredes standard bygningsforsikring har følgende vilkår:

5.2 Erstatningsregler for bygning

5.2.1 Hvordan erstatningen blir beregnet

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.

Sikrede meldte 8.4.21 om vannskade på kjøkkenbenk og gulv til foretaket:

Jentungen på bhg alder skulle drikke vann på kjøkkenet alene mens vi lekte ute. Vet ikke hvordan men sluken var blitt tettet og det var oversvømmelse i kjøkkenet, deler av stuen og gangen rom siden hun hadde løpt fra kranen som var åpen. Vi var ute og lekte, og gikk deretter rett ned i kjelleren på kinorommet for å se en film. Da vi dro opp fra kjelleren etter film var det mye vann i 1 etg.

Alt ble tørket med en gang, og vi ventet med å melde siden det var påsketid og alt var stengt. Siden det var mye vann og det var gått noe ned gjennom nye taket i kjelleren, ønsker vi å utrede dette grundigere for skadeomfang.

Foretaket rekvirerte R. for å besiktige skaden. Av skaderapport datert 21.4.21 hitsettes:

Øvrig informasjon om objektet

(...)

Nåværende eier(e) overtok boligen for ca 8 år siden.
Overflater/kjøkkeninnredning pusset opp/skiftet kort tid før dette.

Meldt skade gjelder gjennomgående gulv i kjøkken, stue og gang.

(...)

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

(...)

Struktur

Takessplater, malte vegger og laminat på gulv

Skadeomfang

Registrert på befaringen:

Synlig svelleskade på gulv i kjøkken, stue og gang.

Noe svelleskade/skade på deler av sokkelfronter.

Reparasjonskostnader

Tømrerarbeid

Div. Rigg, drift, opprydding og bortkjøring.

Div. Internflytting.

Utskifting av fotlister og de/remontering av noe sidelister på dører/åpninger.

Utskifting av laminat inkl. underlag.

Utskifting av sokkelfronter.

Maling

Div. Flekk/maling av remonterte lister osv.

Elektrisk arbeid

Div. De/remontering åpent anlegg.

Sikrede tok kontakt med foretaket og informerte om at svelling på benkeplaten på kjøkkenbenken og svelleplate på bunnplaten i benkeskapet under kummen også var en del av skadeomfanget. Dette ble på anmodning fra foretaket bekreftet av foretakets takstmann.

Sikrede kontaktet flere kjøkkenleverandører for å forhøre seg om det var mulig å gjenskaffe de skadede delene på kjøkkeninnredningen. Sikrede kontaktet også elleve møbelsnekkere, hvorpå tilbakemeldingen var at de enten ikke hadde kapasitet, eller at det ikke var mulig å gjenskape de skadede delene. Sikrede tok kontakt med D., som var leverandør av sikredes kjøkken. D. kom med følgende tilbud den 7.6.21:

Dette er et kjøkken fra 2006 som vi ikke lenger tilbyr. Det er derfor ikke mulig å erstatte hjørneskap, sokkel og list på benkeplate.

Det vil ikke være mulig å bytte ut deler på deres kjøkken, alternativet blir å skifte ut hele kjøkkenet for å ikke ødelegge helskapet til den dyre kjøkken designet.

Kjøkkenet deres var den dyreste vi hadde da vi solgte dem.

Estimert ca. pris på et helt nytt kjøkken i tilsvarende modell som er mest likt deres: **250 000,-**

Montering: **23 000,-**

Frakt med innbæring; **7 000,-**

Foretaket var i kontakt med dets samarbeidspartnere R. og P., som også hadde forhørt seg med tre forskjellige møbelsnekkere. Ingen av møbelsnekkerne hadde mulighet til å gjenskape benkeplaten på sikredes kjøkken. R. konkluderte den 27.8.21 med at utskifting av kjøkkenet virket som eneste løsning.

Den 2.9.21 sendte foretaket erstatningsoppgjør til sikrede. Når det gjaldt skadene på skrog og kjøkkenbenk, ga foretaket følgende tilbud:

- Benkeplate Kr 60 000,-
- Skap Kr 10 000,-
- Rørlegger 10 000,-

Foretaket vedla kalkylen for gulvet, hvor det ble lagt til grunn at sikrede hadde laminatgulv. Etter fradrag for egenandel på kr 6 000, ble erstatning for gulvet estimert til kr 47 947,07. Den totale erstatningssummen lød på kr 127 947.

Sikrede påklaget erstatningsoppgjøret den 9.9.21. Foretaket fant imidlertid ingen grunn til å omgjøre sin vurdering.

Saken ble deretter klaget inn for foretakets Klageservice. Klageservice skrev bl.a. at sikrede ikke hadde dokumentert at utbedringen skulle kostet mer enn hva foretaket hadde beregnet og opprettholdt foretakets vurdering.

I ettertid innhentet sikrede verdivurdering på huset basert på foretakets løsning. Eiendomsmegler i meglerfirma E. ga følgende uttalelse:

Boligen karakteriseres å ha en gjennomgående høy standard, med romslige soverom, eget vaskerom, 2 bad, åpent og stilfullt kjøkken med innredning som går fra gulv til tak, fundament til svømmebasseng under et stort oppholdsrom, kino, vinkjeller, kjellerstue med peis, Jacuzzi ute i hagen for å nevne noe.

I en salgssituasjon vil denne boligen utentvil tiltrekke seg en kjøpegruppe som er økonomisk ressurssterk, med en naturlig tilliggende høy prisantydning. Erfaringsmessig er denne kjøpegruppen til tider meget kresen og faller fort fra dersom noe bryter med det helhetlige uttrykket til boligen.

Kjøkkenet deres er et varmlakkert heltre eikekjøkken som går fra gulv til tak. Ulike nyanser og brudd på det helhetlige uttrykket slik som i denne saken vil helt klart redusere det eksklusive uttrykket boligen ellers ville gitt. Noe av det første man legger ekstra merke til i en bolig ved kjøp er uten bad og kjøkken. I denne saken å kun bytte ut nye deler som kjøkkenets sokkel, skap og benkeplate med nye lister vil medført et nokså markant skille i forhold til totalt uttrykket til kjøkkenet.

Etter min oppfatning ville en del kjøpere i denne gruppen sannsynligvis falt fra med en slik løsning. Det er vanskelig å fastslå eksakt hvilken betydning dette ville hatt for verdien, men erfaring tilsier imidlertid at hvis den kjøpesterke gruppen faller fra så havner boligen ned ett nivå hva angår mulige kjøpere hvor prisantydning følgelig må settes lavere for å få solgt. Med det blikkfang et slikt åpent kjøkken har vil det etter min vurdering nokså klart uansett påvirket verdien negativt. Jeg vil anslå at verdien fort vil kunne bli redusert mellom 400.000 - 700.000.

Det vil fremstå mer inngripende for det visuelle i boligen at kjøkkenet blir markant brutt opp med ny og gammel materialer som vil gi både forskjell i nyanser, mønster og farger, ettersom dette er et heltre kjøkken.

Boligen har høy standard, og den mulige kjøpegruppen forventer en gjennomgående kvalitet både funksjonelt og visuelt. Jeg anbefaler på det sterkeste at dere bytter ut til et tilsvarende kjøkken, slik at dere ikke mister mulige interessenter ved et boligsalg.

Sikrede innhentet en ytterligere verdivurdering fra eiendomsmegler ved meglerfirma P.:

Viser til samtale vedr. Skade på kjøkkenet. Det er åpenbart at en skade på kjøkkenet vil påvirke inntrykket av kjøkkenet, og forringe boligens verdi. Ved skade står dere ovenfor to muligheter.

1. Utbedre skaden ved å bytte identiske deler/fronter til kjøkkenet dere har i dag.
2. Dersom dere ikke får deler/fronter til kjøkkenet slik at det blir identisk, bør kjøkkenet byttes.

Kjøkkenet er, i likhet med bad, ett av de viktigste rommene i en bolig. En boligkjøper handler på følelser, og kjøkkenet er et rom som er avgjørende for svært mange boligkjøpere. Det er viktig at når dere nå skal fikse kjøkkenet, at alle deler/fronter blir identiske til kjøkkenet som dere allerede har i dag, og at det ikke blir forskjellige deler/fronter, eller fargeforskjell. Hvis det blir fargeforskjell på kjøkkenet, går kjøkkenet fra å

være helhetlig og pent, til å bli et oppussingsobjekt. En boligkjøper vil da se på kjøkkenet som et rom som må pusles opp.

Dersom gulvet har blitt skadet gjelder det samme med gulvet. Dere må legge likt gulv som dere har fra før, og dere må skifte i hele rommet, og ikke bare deler av det. Blir det fargeforskjeller på nytt og gammelt gulv i overgangen, vil det være negativt og øderlegge helhetsinntrykket, og igjen se ut som noe som en forbruker vil anse å måtte pusle opp. Hvis rommet er i tilknytning til et annet rom uten gulvterskel eller gulvlister, så bør dere i utgangspunktet bytte gulvet i hele rommet for å unngå forskjeller.

Beklager den kjedelige tilbakemeldingen, men dette er dessverre realiteten, og det kan forringe boligens verdi med estimert ca kr. 500.000, - iht. tilbudet du har fått fra kjøkkenleverandør for tilsvarende kjøkken. Dere vil med høy sannsynlighet også miste potensielle interessenter/budgiverer dersom kjøkkenet ikke blir fikset helhetlig, for det er mange som ikke ønsker, eller har tid og kapasitet til å pusle opp et kjøkken. Hvis dette utgjør 1 budgiver, bruker vi normalt å stipulere hver budgiver man mister med ca kr. 100.000-300.000, - i tap pr. budgiver.

Sikrede mottok nytt tilbud på kjøkken fra D. den 4.3.22:

Dette er et [...]kjøkken som ble solgt fra ca.2008 som vi dessverre ikke lenger har i vårt sortiment, så er dessverre ikke mulig for oss å levere og erstatte skap og sokkel.

Siden 2008 som kjøkkenet ble levert, så har vi hatt et skrogskifte der underskap er høyere (768mm) med lavere sokkel som er 102mm høy, der vi ikke lengre har sokkel i samme høyde som eksisterende kjøkken som er 15cm. Så hvis det kun skal byttes et skap + front så vil ikke dette passe med de skapene som er der i dag da det blir en betydelig forskjell på både høyde underskap, sokkel og farge på front. Så da må alt av underskap skiftes, men da vil ikke de nye underskapene ha samme farge eller matche resten av kjøkkenet.

Så siden vi ikke har mulighet til å bytte ut skadede deler i eksisterende kjøkken så er alternativet å bytte ut kjøkkenet for å ikke ødelegge helheten i deres flotte kjøkken.

Kjøkkenet deres var det dyreste vi hadde da vi solgte den. Deres var en av de siste vi solgte i 2012.

Bekreftes at tilbudet fra min kollega K.L. på et nytt kjøkken i tilsvarende modell på 250 000,- var for en hvit kjøkken i juni 2021. Den er noe tilsvarende, men mye rimeligere enn den dere har i heltre. Tilbudet ble sendt ettersom dere ønsket en rask levering enn den var en rimeligere kjøkken den gangen.

Estimert på et helt nytt kjøkken i tilsvarende modell i heltre som er samme i kvalitet og pris som eksisterende kjøkken: **462 997,-**

Frakt: **7 000,-**

Montering: **26 915,-**

Demontering: **16 000,-**

Vil også opplyse at fliser på veggen vil bli berørt når benkeplaten rives. Dette må dere ta i betraktning.

Sikrede innhentet et pristilbud for reparasjoner på gulv i stue, kjøkken og gang fra R.B.S. den 23.8.22. Pristilbudet lød på kr 226 686,3. Fra tilbudet hitsettes:

Tilbudet er hentet ut fra m2 og løpemeter takstmann har lagt inn i kontant oppgjør til kunden.

Gulvet i stue, kjøkken og gang består av parkett gulvet valnøtt

Som har en veiledende pris hos Maxbo på kr 1449,- pr m2

Kunden har fått gulv til underkant 236,25,- pr m2 ink mva

Når det gjaldt merkostnader knyttet til utskiftning av kjøkken og gulv, uttalte R.B.S. følgende:

Kunden har i dag hjørnevask, som høyest sannsynlig ikke klarer å remontere etter demontering. PGA lim rester, og stor sannsynlig for å bulke opp vasken.

Kunden har fått et tilbud av en kjøkkenleverandør for å bytte ut kjøkkenet.

Her får leverandør problemer med flisene på veggene, når benkeplaten/underskap skal rives/monter. Flisene kommer til å bli skadet ved demontering av benkeplaten, og får problemer med montering av benkeplatene hvis ikke flisene blir fjernet.

Både Kjøkkenleverandør og R.B.S. står for at flisene må byttes, for å få byttet ut benkeplaten. Samtidig må vi demontere/remontere 3 stikk kontakter for fjerning av fliser. Rørlegger må koble av vann og avløp til kum,

oppvaskmaskin, og isbitmaskin kjøleskap. For at leverandør skal bytte ut hjørneunderskap

R.B.S. la ved et pristilbud hvor det ble lagt til grunn at disse merkostnadene ville utgjøre en sum på kr 88 474,46.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 25.9.23.

Foretaket innhentet 9.10.23 ytterligere uttalelse fra R:

Undertegnede er av den oppfatning at skadet og tilhørende benkeplater kan erstattes med en annen/"nøytral" utførelse i samme kvalitet uten at dette medfører en endring av funksjon eller redusert omsetningsverdi på bolig.

Foretaket var videre i kontakt med en ekstern takstmann som mente sikrede hadde laminatgulv, slik det fremgikk av takstrapporten. Saken ble også forelagt for en intern takstmann, som mente at gulvet var av type laminat.

I forbindelse med nemndsbehandling innhentet foretaket en ytterligere rapport fra R. datert 12.1.24. Fra rapporten hitsettes:

Skader kjøkken

Kjøkkeninnredningen oppgis med to forskjellige aldre, 2006 og 2008. Opplyst til å være D. modell Windsor. Kjøkkenet har folierte skrog/skrog med finer/melamin med heltre eikedører/fronter, laminat benkeplate med innfelt eikelist i front og laminert sokkel.

Benkeplaten er skadet ved at den har svellet opp og dermed gått opp. Benkeplate dekker over 10stk skrog, overslag 8 lm. Denne benkeplaten har ekstra vinkelendringer ved 2stk hjørner og over skap med skrå front helt til venstre. Dette vil være fordyrende. Laminat benkeplate med imitasjon av granitt. For utskifting av benkeplate må også overskap til venstre demonteres da dette ser ut til å stå på benkeplaten. Skadene på benkeplaten gjør at den er å anse som ødelagt. Det vil være mulig å fremskaffe en laminat benkeplate med kantlist i tre. Imidlertid vil det her kunne bli fargeforskjeller som vil være lett synlige dersom de oppstår. Av denne grunn anbefaler undertegnede at det heller oppgraderes til en benkeplate av granitt eller marmor. En benkeplate av stein ligger på 3.000-5.000kr/kvm, med tilpasninger noe mer. Pris for benkeplater i stein oppgis som kvm. Det legges til grunn at utsparinger og hjørner går opp mot kvm og løpemeter. Materialutgifter beløper seg alene til kr 40.000. Benkeplater av stein veier mye og har dyr frakt. Også det å få inn benkeplaten i boligen krever flere personer for innbæring da de veier opp mot 100kg/kvm ved 30mm tykk plate. Her er kjøkkenet plassert rett innenfor hovedinngangen i hovedetasjen. Fjerning av gammel benkeplate, frakt av ny benkeplate, innbæring og montering vil fort beløpe seg til kr 35.000. For rørleggerarbeider er det tilbudt RS 10.000kr. Rørleggerarbeider vil ikke overstige denne sum. Kum og blande batteri gjenbrukes. Kostnad ferdig utskiftet benkeplate vil da være kr 85.000. Det vil ikke være nødvendig å skifte ut fliser på vegg over benkeplaten da ny benkeplate kan "skli" inn under fliser. Det er viktig at man snitter opp fuge mellom benkeplate og fliser ved demontering slik at ikke fliser følger med.

Skoget under oppvaskkummen er skadet. Dør fremstår som uskadet. Det fremgår at dette skroget har gått ut av produksjon. Undertegnede har flere ganger fått laget nye skrog på bestilling og ser ikke hvorfor det ikke kan bli gjort her også. Her finnes firmaer/snekkerverksteder som har spesialisert seg på å få til ulike løsninger. Dette er et hjørneskap. For å få ut et hjørneskrog må det tilstøtende skroget demonteres. I tillegg må kummen demonteres. Utskifting av skrog kan utføres samtidig med at benkeplate skiftes. Dørfront gjenbrukes. Av Fremtind er det gitt tilbud om RS på kr 10.000, antatt eks mva. Undertegnede vurderer dette til å være litt snaut ved at utførende må ut for å ta mål, produsere nytt skrog på verksted, rive hjørneskrog og demontere tilstøtende skrog. Ny sokkel bør også lages av spesialfirma og medtas. Sum for utskifting av sokkel og skadet skrog vurderes av undertegnede til kr 22.500,- eks mva.

Skader gulv

Et annet punkt som det strides om er gulv, laminat eller parkett. Undertegnede har bilder fra salg av bolig i 2011 og bilder tatt av B. ved hans befaring. Bilder tatt av kjøkken viser tydelig at gulv har svellet slik som bare laminat gjør. For stue og gang er det litt vanskeligere å se hva slags gulv det er, laminat eller parkett. Det er flere punkter som tilsier at det ligger laminat også i stuen; utforming på svelling mot overgangslist, at overgangslisten ikke er skjævsatt da laminat er 7,5-9mm og parkett 13-15mm, utformingen av bordene m.m. Det eneste som taler ut fra bilder av at det kan være parkett i stuen er en mørkere glød i bordene, samt at

oppsprekking mellom bordene kan forekomme på eldre limt parkett men også på laminat av dårlig kvalitet. Imidlertid så er undertegnede av den oppfatning at det her vil være riktig å legge laminat til grunn ut fra B. sin rapport. B. er en erfaren byggmester og takstmann som har jobbet som takstmann de siste 17 årene. Imidlertid vil et enkelt tydelig nærbilde f.eks av glippe mot trapp kunne gi svar på om dette er parkett eller laminat.

Fra R.B.S. er det gitt pris på valnøtt parkettgulv. Dette ser ut til å være feil. Gulv ligner på overflate merbau. Et merbaugulv er vesentlig mere rødlig enn et valnøttgulv og er i en helt annen prisklasse. Dersom det skulle være parkett i stue så var ikke merbaugulv av parkett dyrt for en del år siden. Imidlertid ble merbau en forbudt tresort slik at det i dag bare finnes merbaugulv fra egne plantaser. Dette gjør at merbauparkett i dag er nesten 3 ganger dyrere enn hva det tidligere var. Pris i dag ligger på ca 650-700kr/eks mva/kvm inn til håndverker. Utførelse gulvlegging bærer preg av at det ikke er fagmessig utført. Her er flere steder sammenfallende endeskjøter, både ved nærmeste lengde og lengde nr 2 bortenfor. Det er lagt til grunn et rimelig laminatgulv og det anbefales at gulv som legges til grunn endres til Berry Alloc sin Originalserie. Denne koster inn til håndverker ca 330kr/kvm eks mva. Her bør et tillegg tilkomme forsikringstaker. Berørt gulvareal er 76kvm totalt.

Vurdering av omsetningsverdi

Det å skifte en benkeplate og sokkel vil ikke forringe et kjøkken, spesielt ikke når en dyrere og bedre benkeplate monteres tilbake. Forsikringstaker har innhentet uttalelse fra meglerfirma E. og meglerfirma P. Her fremkommer det fra meglerfirma E. at de mener at kjøkken blir markant brutt opp med nye og gamle materialer dersom en skifter sokkel, benkeplate og et skrog. Det å skifte et skrog vil ikke være synlig da dørfronten dekker skroget. Videre er skroget foliert/laminert og nytt skrog kan tilpasses eksisterende. Så lenge hele benkeplaten skiftes vil det ikke bli noen forskjell på denne og ny benkeplate vil være en oppgradering. Når det gjelder sokkelen så kan det komme nyanseforskjeller og en kan da vurdere en helt annen type sokkel på kjøkkenet. Her er mye å velge mellom uten at det skal behøve å forringe boligen.

[Meglerfirma E.] fremhever i sin vurdering at det her er en økonomisk ressurssterk kjøpegruppe som til tider er meget kresen og faller fort fra dersom noe bryter med det helhetlige uttrykket til boligen. Dette benyttes for at argument om at kjøkken må skiftes dersom man skifter til ny benkeplate og sokkel, synlig forandringer for nåværende eiere på kjøkken. Fra Google Street View må da bemerkes at det her er en svært skjevsatt tilbygget garasje mot øst, skjevsatte støttemurer og skjevt rekkverk på terrasse/gangbane mot nord. Undertegnede vurderer sistnevnte forhold til å ha stor betydning i så måte.

Ref daglig leder i ..., E, er forventet levetid på et kjøkken ved normal bruk 25år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på kjøkkenet er derfor gått. Eksisterende kantlist på benkeplaten bærer preg av elde og slitasje, i tillegg mangler håndtak etc. Med tanke på at kjøkkenet her nå begynner å bli gammelt kan en ikke se bort fra at eventuelt nye eiere ville skiftet hele kjøkkenet da mørke eikekjøkken ikke lenger er like populært som tidligere.

Det å få skiftet et gammelt gulv som er feil lagt til et nytt og tidsriktig gulv som legges riktig vil også kunne være en oppgradering av boligen som fører til en prisøkning eller til et salg som går raskere.

Undertegnede er av den oppfatning at skissert utbedring av skade på kjøkken, gang og stue derfor er innenfor begrepet tilsvarende eller vesentlig tilsvarende og vil ikke gi en reduksjon i verdien på boligen. Videre vil utførelse av gulv og finish ha en større innvirkning på boligens salgsverdi enn det å montere ny benkeplate. Med utførelse menes manglende belistning gulv, to forskjellige gulvtyper i sammenhengende rom(stue og kjøkken), malingssøl på gulv, feil lagt gulv, oppsprekninger mellom bord(uavhengig av skade da dette fremkommer også på bilder fra salg 2011 osv.

I forbindelse med rapporten, fremla R. en arbeidsplan med totale kostnader pålydende kr 179 170,85.

Sikrede innhentet deretter en uttalelse fra takstmann hos B. takstsenter datert 24.1.24:

Har tatt en gjennomgang av takstrapport fra selskapet datert: 31.08.21.

Ser prising av eget arbeide er noe lav. Her er det priset ca 55% av reell kostnad.

Om enn tar høyde for at det var laminat gulv, under tvil, slik de skriver. Når det gjelder materialkostnad står det ikke hva slags laminat det er i boligen de har valgt.

Her kan det være store prisforskjeller. Laminat koster fra kr 80 til kr 520 pr m2. Et laminat med stuekvalitet koster ca kr 360. Disse priser er eks mva.

Så en pris eks mva uten 6 ha vart på befaring mener jeg er i såfall nærmere:

Kr 33.000,- for materialkostnader og

Kr 56.000,- for arbeidskostnader.

Dette er bl.a noen av pkt jeg bemerket ved rask gjennomgang. Etter min mening innholder denne kalkylen flere feilberegninger.

Videre innhentet sikrede en ytterligere uttalelse fra R.B.S. datert 24.1.24:

Til info er ikke tilbudet laget IHT forsikring, tilbudet er privat. Timesatser og annet er lagt til grunn markedsverdi.

Jeg ble bedt om å utdype pk øvrige kostnader fra mitt tilbud.

Grunnlaget for "øvrige kostnader" ihht ICC Prinsippene:

Øvrige kostnader er behandlet separat i ICC.

In4mo har inndelt de øvrige kostnadene i følgende kategorier:

Administrative kostnader, Prosjektledelse, Reisekostnader og Tillegg for transport av material. Rigg og drift

3.3 Administrative kostnader

- Administrative kostnader skal kompensere for det arbeidet som gjøres på kontoret.

Dette inkluderer for eksempel tiden man bruker p5 A kontakte kunden, administrering og tildeling av oppgaven, rapportering osv.

- Admin kostnadene er kalkulert basert p6 antallet oppgaver. Admin kostnadene for den første oppgaven, og øvrige oppgaver forhandles i kontrakten mellom forsikringsselskapet og deres partner.

Håper dette var mer belysende!

Sikrede fremla også en uttalelse fra takstmann datert 24.1.24:

Jeg har lest igjennom kalkyle utarbeidet av takstmannen fra selskapet 31.08.2021 , og Arbeidsplan/kalkyle utarbeidet av R.B.S. 23.08.2022. Begge beskrivelser omfatter utbedringsarbeider i [adresse] etter vannskade. Det presiseres at undertegnede ikke har besiktiget objektet selv, men har vurdert ut ifra fremlagt dokumentasjon.

R.B.S. er anerkjente aktører i skadebransjen.

Så langt undertegnede kan forstå har begge aktører lagt til grunn det samme utbedringsomfanget av omlegging av gulv.

Jeg registrerer at det er benyttet en svært ulik materialkost på gulvet.

R. beskriver gulvet som laminat, og har lagt inn total materialkost pe kr 23 368,- eks mva. Dette gir en m2 pris pe kr 236,- eks mva

R.B.S. beskriver gulvet som parkett, og har lagt inn en totalmaterialkostnad pa kr 102 521,- eks mva. Dette gir en m2 pris pA 1349,- eks mva.

Det er av avgjørende betydning at det benyttet riktig kostpris for materialene. Normal praksis i skadebransjen er at skadet bygningsdel skal erstattes av en ny bygningsdel som ikke er dårligere enn det man opprinnelig hadde. Laminat erstattes med laminat, og parkett med parkett av tilsvarende kvalitet som man hadde.

Nå har ikke undertegnede vært tilstede på objektet og kan derfor kun basere meg på fremlagte bilder fra skaderapporten. Av bildene fremgår det at gulvet er av et mørkt treslag, valnøtt, merbau el. Gulvet frems6r for meg som parkett. Et parkettgulv er vesentlig dyrere, og mer eksklusivt enn laminat. Det er også mer tidkrevende e montere et parkettgulv enn et laminatgulv. Det er vesentlig at riktig faktum legges til grunn for hvilken type gulv som faktisk er benyttet i [adresse].

Slik undertegnede vurderer det fremstår det som R. har lagt til grunn en for lav materialkost for gulvet.

Under følger et par eksempler på laminat, og parkettgulv tilsvarende det som kan være benyttet.

...

Også når det gjelder arbeidskost er det betydelig forskjell mellom R., og R.B.S. kalkyler.

Markedspris for montasje av parkett er ca. kr 500,- eks mva. pr m², en m² pris jeg normalt benytter i mine kalkyler.

Med forbehold om at jeg ikke har vart på eiendommen, og at jeg kun har gjort en vurdering ut ifra fremlagte kalkyler fremstår utbedringskalkylen utarbeidet av R.B.S. a gi et riktigere bilde av reelle utbedringskostnader enn kalkylen fra R.

Videre fremla sikrede enda en uttalelse fra en takstmann datert 25.1.24 som mente kalkylen fra R.B.S var mest korrekt sammenliknet med kalkylen fra foretakets takstmann:

Rapporten som ble utarbeidet 31.08.21 er både uprofesjonelt satt opp og vanskelig og forstå seg på. De har beskrevet "Kunden egent arbeid" under hvem arbeidet er tildelt til. Ser ut som at han refererer til at skadelidte er personen som skal utføre arbeidet med å bygge opp igjen etter skaden.

Videre har dem priset inn laminatgulv, da det viser seg og være parkett. Dette utgjør også mange kr forskjell pr m². Å ta feil av disse to, skal godt gjøres som en bygningssakkynding, så det kan stilles spørsmål til enten kompetansen til takstmannen, eller om det er gjort for og tilfredsstille sin arbeidsgiver (forsikringsselskapet).

Totalt har dem havnet på omlag 47.000 eks mva.

For å sette det i perspektiv, så er gjennomsnittsprisen til en tømrer 650 kr eks mva. Å ha to tømrere gående hjemme hos seg i 4 dager vil havne på 39.000 kr. Dette er uten materialkostnader, kun timespris.

Det kan garanteres at INGEN, lovlig norsk håndverker firma ville utført arbeidet for prisen som takstmann nr 1 kom frem til.

Det som det tillegg ikke tas hensyn til, er faktorene som spiller inn når et håndtverkerfirma skal prise en jobb.

Prisene de kommer frem til er avhenge av:

- Hvor mye dem har å gjøre fra før av
- Om dem vil ha jobben eller ikke
- Ulike dekningsprosjenter ift. inntjening på jobben (normalt sett 10%)
- Materialpåslag som normalt sett er mellom 5-15 o/o.
- Ulike risikoer utførende ser for seg
- Hvor langt unna skadeadressen det utførende firma holder til.

Det skal sies at dette er faktorer ikke en takstmann kan hensyn ta når han skal estimere en pris, grunnet at alle er forskjellige, men det understreker bare faktoren om at ingen ville ha utbedret denne skaden for det takstmann fra selskapet i 2021 har priset.

Merk også at en takstmann skal være uavhengig. Ut ifra hva jeg har fått oversendt av dokumenter, kan det enten stilles spørsmål ved takstmannens kompetanse, eller om det er bevist tatt et valg for å holde kostandene lave for sin arbeidsgiver.

Til info:

Denne uttalelsen er utarbeidet av en ekstern takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin rekvirentens virksomhet.

Sikrede krever at hele gulvet må skiftes ut og anfører at dette er nødvendig for at boligen skal bli tilbakeført til "samme, eller vesentlig samme stand" som umiddelbart før skaden. Delvis utskiftning av de vannskadede delene vil utgjøre et verditap pga. fargeforskjeller mellom nytt og gammelt gulv, samt ujevne overganger mellom de ulike rommene.

Sikrede krever videre at hele kjøkkeninnredningen må byttes ut fordi delvis utskiftning av kjøkkeninnredningen vil bryte med kjøkkenets helhetlige inntrykk. Sikrede har dokumentert at det ikke er mulig å gjenskape eller gjenskaffe nåværende kjøkkendeler. En delvis utskiftning av kjøkkenet kan medføre et verditap på mellom kr 400 000 og kr 700 000 og vil derfor ikke sette kjøkkenet tilbake i "samme, eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden".

Sikrede anfører at erstatningssummen for kjøkkenet skal settes til kr 601 286,3 i henhold til fremlagte estimer.

Sikrede anfører at kalkylen og prisestimat fra R.B.S. har tatt utgangspunkt i befaring gjennomført av takstmann. Videre anfører sikrede at foretakets kalkyle ikke har inkludert kostnader knyttet til nye lister mellom stue, kjøkken og gang. Kalkylen inkluderer heller ikke kostnader knyttet til byggvask eller øvrig arbeid, herunder bl.a. administrative kostnader, transport og riggkostnader, slik som det gjøres i R.B.S. sin kalkyle. Sikrede mener videre at foretaket har lagt til grunn feil pris for hva avfallshåndtering vil koste, og at R.B.S. sin vurdering er riktig.

Videre anfører sikrede at innhentede uttalelser fra eksterne takstmenn som har vurdert foretakets kalkyle underbygger at prisestimatet som R.B.S. har utført må legges til grunn. Videre at kalkylen er basert på en omfattende befaring. Sikrede anfører videre at takstene som foretaket har innhentet, ikke kan anses som uavhengige vurderinger.

Sikrede bestrider at utskiftning av kjøkkenet vil medføre en uberettiget verdiøkning fordi kjøkkenet er preget av slit og elde. Kun en begrenset del av kjøkkenet har sliteskader. Kjøkkenet er ellers god stand.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at oppgjøret setter kjøkkenet tilbake i "vesentlig samme stand". Vesentlig samme stand er en objektiv målestokk. At kjøkkenet var viktig for sikrede er derfor ikke av betydning. Det at ingen sikrede har kontaktet ønsker å påta seg oppdraget med å gjenoppføre kjøkkenet, er heller ikke av betydning.

Foretaket bestrider at dokumentasjonen på forringelse av eiendommens verdi er relevant. Rett til ytterligere erstatning forutsetter at det vil koste mer å sette kjøkkenet tilbake i "vesentlig samme stand" enn det foretaket har lagt til grunn. Kjøkkenet er av eldre dato og har en del slitasjeskader. Et nytt kjøkken vil medføre en verdiøkning. At kjøkkenet vil få en ny nyanse innebærer heller ikke at det ikke er i vesentlig samme stand. En endring av det estetiske inntrykket uten noen funksjonsnedsettelse eller verdireduksjon, må anses som "vesentlig samme stand". Foretaket anfører at de løsninger som det har valgt, vil gi en tilsvarende funksjon og vil ikke medføre redusert omsetningsverdi av boligen.

Foretaket anfører at det er dokumentert at sikrede har gulv i type laminat og viser til vedlagte bilder av gulvet hvor man ser at det er identiske trykk på flere av lamellene. Bildene viser også svelleskader som er typisk for laminat.

Vurderingene fra meglerne om prisreduksjonen fremstår som generelle, snevre og hypotetiske. Det fremgår heller ikke av saken hvilken informasjon som er gitt til meglerne som grunnlag for deres vurdering. Det er heller ikke vurdert om et tilsvarende kjøkken i hvitt eventuelt ville redusert boligens verdi, eller om annet helt nytt kjøkken ville tilført boligen en tilsvarende økt verdi. Videre fremgår det ingenting om hvilken verdi og tilstand boligen ellers har, og hvor stor prosentandel av boligens verdi deres vurdering av verdireduksjon grunnet kjøkkenet utgjør.

Foretaket anfører at ny rapport og kalkyle av erstatningen fra R. må legges til grunn for korrigert erstatningsoppgjør. Til fradrag kommer egenandel og tidligere utbetalt erstatning. Foretaket anfører at en slik reparasjon som fremgår av ny fremlagt rapport og kalkyle fra R. vil sette boligen

tilbake til vesentlig samme stand, jf. vilkårspkt. 5.2.1. Dersom det fortsatt skulle være tvil, skal den tvilen gå utover sikrede, ettersom det er sikrede som har bevisbyrden.

Når det gjelder R.B.S. sin kalkyle, anfører foretaket at det går med på at det beløp som fremgår av kalkylen vedrørende nye lister, administrative kostnader, transport og rigggkostnader, avfallshåndtering og byggvask kan legges til grunn.

Finansklagenemnda Skade bemerk

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør er korrekt.

Sikredes forsikring har følgende erstatningsregler:

5.2 Erstatningsregler for bygning

5.2.1 Hvordan erstatningen blir beregnet

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.

Erstatningen tar etter dette utgangspunkt i hva det vil koste å reparere eller utbedre skaden til tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende stand som før skaden.

Formuleringen "vesentlig samme stand" må ifølge nemndspraksis forstås som en referanse til en kost-nyttevurdering, hvor reparasjonskostnadene ses i forhold til den verdiøkningen reparasjonen innebærer, evt. om reparasjon er nødvendig av funksjonelle eller estetiske hensyn, jf. blant annet FinKN 2022-442, 2019-448, 2019-155, 2016-042 og 2015-267. Dette betyr at sikrede har krav på utbedring tilbake til det som i det vesentlige tilsvarer det ødelagte ut fra verdi, kvalitet, alder og funksjon.

Sikrede krever erstatning for nytt gulv og anfører at gulvtypen er parkett i type valnøtt, og ikke laminat slik foretaket har lagt til grunn. Foretakets kalkyle vil derfor ikke være en tilbakeføring av gulvet til samme, eller vesentlig samme stand.

Det er fremlagt to kalkyler. Foretaket har i sin kalkyle lagt til grunn at sikrede har laminatgulv. Kostnadene for utbedring av skaden med laminatgulv er beregnet til kr 53 947. Det fremgår av skaderapport datert 21.4.21 at sikrede har laminatgulv i kjøkken, stue og gang. Foretaket har videre hørt med intern og ekstern takstmann, som er av den oppfatning at gulvet er av type laminat.

Sikrede har innhentet en kalkyle fra R. som angir at gulvet er parkettgulv i valnøtt. R har gitt et tilbud på kr 226 686 for utbedring av gulvet. Tilbudet er basert på samme mål som kalkylen fra foretaket. Veiledende pris per kvadratmeter er kr 1 449, mens foretaket har tilbudt en kvadratmeterpris på kr 236,25.

Hovedforskjellen på kalkylene er at foretaket har lagt til grunn at sikrede har laminatgulv, mens R skriver at sikredes gulv består av parkett i valnøtt.

Skaderapporten angir at det var laminatgulv. Takstmannen som utarbeidet skaderapporten, var på befaring og besøkt skaden på gulvet og kjøkkenet. Foretakets interne takstmann, og en ekstern takstmann som foretaket har forhørt seg med, er også av den oppfatning at gulvet var av typen laminat. Det er uklart for nemnda om tilbudet til R er basert på befaring eller opplysninger som er gitt av sikrede. Foretaket har i ettertid tilbudt å sende ny takstmann for å undersøke gulvets kvalitet. Sikrede har imidlertid påbegynt renovasjonen, og det er ikke lenger mulig å sjekke gulvet. Ettersom sikrede har bevisbyrden, vil tvilen gå utover henne. Nemnda kan derfor ikke se at sikrede i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at gulvet består av parkett i valnøtt, og ikke laminat. Nemnda legger derfor til grunn at sikrede har laminatgulv i henhold til foretakets kalkyle.

Sikrede anfører at gulvet må skiftes i sin helhet for å tilbakestille gulvet til samme, eller vesentlig samme stand.

Sikrede har innhentet en uttalelse fra P. vedrørende utbedring av gulvet:

Dersom gulvet har blitt skadet gjelder det samme med gulvet. Dere må legge likt gulv som dere har fra før, og dere må skifte i hele rommet, og ikke bare deler av det. Blir det fargeforskjeller på nytt og gammelt gulv i overgangen, vil det være negativt og øderlegge helhetsinntrykket, og igjen se ut som noe som en forbruker vil anse å måtte pusse opp. Hvis rommet er i tilknytning til et annet rom uten gulvterskel eller gulvlister, så bør dere i utgangspunktet bytte gulvet i hele rommet for å unngå forskjeller.

Det er fremlagt to kalkyler for utbedringen av gulvet. Disse kalkylene er basert på samme kvadratmeter og løpemeter. Kalkylen fra R. gir dermed ingen indikasjon på at større deler av gulvet må skiftes ut enn det foretaket har lagt til grunn. Rapportene angir ikke klart om det dreier seg om hel eller delvis utskiftning av gulvet.

Hvis det dreier seg om delvis utskiftning, mener nemnda foretaket har gitt en kalkyle med samme type gulv som sikrede hadde på skadetidspunktet. Det er ikke dokumentert at det vil bli eventuelle fargeforskjeller mellom nytt og gammelt gulv. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger dokumentasjon på at gulvtypen som sikrede hadde fra før, ikke lenger er i produksjon, jf. FinKN 2011-331. Dersom en delvis utskiftning skulle medføre en fargeforskjell, viser bildene i skaderapporten at rommene er delt med overgangslister slik at en eventuell delvis utskiftning ikke vil bryte med helhetsinntrykket.

Nemnda forstår det dermed slik at foretakets kalkyle bygger på en utbedring tilbake til det som i det vesentlige tilsvarer det ødelagte gulvet ut fra verdi, kvalitet og funksjon, jf. FinKN 2022-442. Nemnda kan derfor ikke se at det foreligger holdepunkter for at foretakets kalkyle ikke gir en tilbakeføring av gulvet i samme, eller vesentlig samme stand som før for skaden.

Sikrede har derfor ikke krav på ytterligere erstatning for utbedring av skade på gulvet.

Sikrede krever utskiftning av hele kjøkkeninnredningen og anfører at delvis utskiftning av kjøkkeninnredningen ikke vil være en tilbakeføring til samme, eller vesentlig samme stand som før for skaden. Foretaket anfører at det ikke er fremlagt dokumentasjon på at utbedring av skaden skulle koste mer enn hva foretaket har beregnet. Videre anfører foretaket at et helt nytt kjøkken med all sannsynlig vil innebære en verdøkning for sikrede.

Det skadede kjøkkenet var levert av D.kjøkken, som ikke lenger tilbyr det samme kjøkkenet. Det vil derfor ikke være mulig å bestille tilsvarende deler. Sikrede har også vært i kontakt med flere leverandører, og ingen kan levere tilsvarende innredning som de skadede kjøkkendelene. Både sikrede og foretakets samarbeidspartnere har vært i kontakt med en rekke møbelsnekkerne, hvor det er bekreftet at det ikke vil være mulig å gjenskape de skadede delene, begrunnet med at møbelsnekkerne enten ikke har tid, eller ikke ønsker å påta seg oppdraget.

Foretaket har gitt et tilbud på kr 80 000 for å reparere kjøkkenet. Foretaket mener det vil være mulig å sette kjøkkenet tilbake i samme, eller vesentlig samme stand, som før for skaden. Erstatningsoppgjøret er basert på hva det vil koste å skifte ut benkeplaten og sokkelseksjoner tilpasset kvaliteten på kjøkkenet. Videre er det beregnet at kr 10 000 av oppgjøret vil gå til rørlegger.

Nemnda mener en utskiftning av benkeplate og sokler kombinert med de opprinnelige overskapene vil medføre en estetisk forringelse av kjøkkenet som ikke kan sies å bringe kjøkkenet tilbake i vesentlig samme stand. De fremlagte takstene fra E. Eiendomsmegling og P.megleren angir at fremgangsmåten vil føre til ulike nyanser og brudd på det helhetlige uttrykket på kjøkkenet. Nemnda tar ikke stilling til om de anslag over verdireduksjonen som meglerne angir er

korrekt, men legger ut fra takstene til grunn at fremgangsmåten vil føre til en viss verdireduksjon.

Foretaket har i ettertid fremlagt en uttalelse om at skifte av benkeplate og sokkel ikke vil medføre noen verdireduksjon. Nemnda kan ikke se at denne uttalelsen er tilstrekkelig til å dokumentere at to nøytrale uttalelser er feil, og nemnda legger uansett mer vekt på det estetiske inntrykket enn en mulig verdireduksjon, jf. FinKN 2023-134 og 2023-204. Det er dokumentert at det ikke er mulig å finne deler som passer til dette kjøkkenet, og "nøytrale" deler vil derfor bryte opp kjøkkenet og medføre en estetisk forringelse.

Sikrede mottok tilbud fra D.kjøkkenet den 7.6.21 på kr 250 000. I et nytt tilbud den 4.3.22 kunne imidlertid en annen konsulent hos D.kjøkkenet bekrefte at det første tilbudet var for et hvitt kjøkken. Den nye konsulenten ga derfor et tilbud på et nytt kjøkken i tilsvarende modell i heltre, som er i samme kvalitet og pris som sikredes eksisterende kjøkken. Estimert pris er kr 462 922. I tillegg kommer frakt på kr 7 000, montering på kr 26 915 og demontering på kr 16 000. Det totale tilbudet lyder derfor på kr 512 912. Nemnda mener dette tilbudet må legges til grunn.

Sikrede anfører at utskiftning av kjøkkenet vil medføre merutgifter pålydende kr 88 474,30. Foretaket har inntatt kr 10 000 for rørleggerarbeid i erstatningsoppgjøret og anfører videre at eventuelle tilkomstkostnader på fliser må vurderes dersom dette oppstår.

Sikrede har innhentet en vurdering fra R. basert på tilbud fra D.kjøkkenet. R. vurderte det slik at hjørnevasken mest sannsynlig ville bli bulket opp i forbindelse med remontering etter demontering. Videre at flisene på veggene kommer til å bli skadet ved demontering av benkeplaten og får problemer ved montering av benkeplatene dersom flisene ikke blir fjernet. Det må også demonteres og monteres tre stikkontakter ved fjerning av flisene. Rørlegger må koble av vann og avløp til kum, oppvaskmaskin og isbitmaskin.

R. la til grunn at dette vil koste kr 88 474,46.

Nemnda forstår foretaket slik at det er enig i at dette anslaget skal legges til grunn.

Sikrede må videre tilkjennes renter i tråd med fal. § 8-4.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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