

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-963

30.9.2025

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Vannskade på parkettgulv i merbau – utbedring til vesentlig samme stand som før skaden?

Sikrede meldte om vannskade på kjøkkengulvet, som var del av et sammenhengende merbau-parkettgulv mellom kjøkken og stue. Da gulvtypen ikke lenger var tilgjengelig, tilbød foretaket først kr 35 705 i kontantoppgjør, som ble avslått. Etter videre dialog ble det tilbudt oppgjør for nytt gulv på kjøkken og materialkostnader i stue uten montering. Etter innhentet pristilbud ble oppgjøret økt til kr 128 573, uten dekning for demontering av kjøkken. Sikrede motsatte seg oppgjøret og anførte at det gjaldt et selvbærende gulv som burde skiftes i sin helhet. Foretaket forhøyet tilbudet til kr 150 000, og deretter til kr 185 575. Sikrede avslo begge tilbud, og krevde full dekning for gulvskifte i kjøkken og stue, inkludert arbeid, rydding, rengjøring og midlertidig opphold utenfor hjemmet under utbedringen. Nemndas flertall kom til at den visuelle forskjellen i dette tilfellet ville være så stor, at hele gulvet måtte byttes, for at gulvet skulle settes tilbake i vesentlig samme stand. Flertallet kom videre til at sikrede hadde krav på rimelige og nødvendige utgifter til advokat knyttet til dette spørsmålet. Nemnda kom for øvrig til at det ikke var sannsynliggjort at sikrede ville få oppholdsutgifter som følge av «ubeboelighet» i utbedringsperioden, eller at det var dokumentert at utskifting av kjøkkengulvet ville medføre ti timers egeninnsats.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: totalt ca. kr 327 694

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om høyere erstatning etter vannskade på parkettgulv.

Sikrede hadde boligforsikring med følgende vilkår:

Vilkår 3.1.1 Ut over forsikringssum omfatter også

...

Tapt husleieinntekt og tap ved at egen bebodd bolig ikke kan brukes etter erstatningsmessig skade, se punkt 7.10. For ikke utleide boligarealer erstattes ikke husleietap.

Vilkår 4.1 Fellesregler

...

Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer erstattes ikke.

...

Vilkår 4.3 Gass, vann og annen veske

Omfatter:

Lekkasje eller tilbakeslag av gass, vann eller annen væske fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr, akvarium og vannseng.

...

7.1.2 Alternative oppgjørsmåter

Forsikringsforetaket kan avgjøre om skaden skal erstattes ved kontantoppgjør reparasjon gjenoppføring/gjenanskaffelse, eller at forsikringsforetaket skaffer tilsvarende - eller i det alt vesentlige

tilsvarende - ting.

Ved kontantoppgjør erstattes arbeidspenger med de timepriser forsikringsforetaket kan få hos sine avtalepartnere. Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at arbeidspenger er betalt, erstattes disse med 75% av timetakst eks. mva. i henhold til forsikringsforetakets kalkyle.

Vasking, rydding, skadebegrensning og annet ikke håndverkspreget arbeid som forsikringstaker gjør selv erstattes med kr 250 per time. Timeantallet beregnes ut fra antallet timer et firma normalt ville brukt på jobben.

Ved kontant oppgjør kan erstatningen ikke overstige det forsikringsforetaket hadde måttet betale for reparasjon eller gjenoppføring/gjenanskaffelse.

Forsikringsforetaket betaler merverdiavgift etter fremlagte kvitteringer der dette er berettiget.

...

7.2.2 Skaden

Skaden fastsettes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenoppføring til samme - eller i det alt vesentlige samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff. Kostnadene beregnes etter prisene på skadedagen. Skaden kan ikke fastsettes høyere enn gjenoppføringsprisen før skaden fratrasket verdien av bygningen etter skaden. Skade og gjenverdi fastsettes på samme måte som gjenoppføringsprisen.

...

7.10 HUSLEIETAP, TAP AV EGEN BEBODD BOLIG OG PRISSTIGNING

Husleietap, tap ved at egen bebodd bolig ikke kan brukes og prisstigning, regnes fra skadedato til reparasjon/gjenoppføring har skjedd, eller normalt kunne ha skjedd.

Husleietapet beregnes på grunnlag av leieinntekten for umøblerte rom. For egne rom beregnes tapet på grunnlag av gjeldende markedspris for umøblerte rom.

Prisstigning på bygning beregnes i forhold til prisnivået på skadedato og den gjennomsnittlige endring i Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks i gjenoppføringsperioden.

Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Sikredes bolig ble 25.10.23 utsatt for vannskade på kjøkkengulvet. Sikrede meldte skaden til foretaket samme dag. Kjøkkenet var adskilt fra stuen med en passasje på 83 cm, og arealet besto av et sammenhengende parkettgulv, der kjøkken var 16,8 m², mens tilstøtende stue var på 40,8 m².

Foretaket rekvirerte K som besiktiget skaden 30.10.23. K konkluderte i skaderapporten med at lekkasjen skyldtes alder og slitasje på avløpsslangen til oppvaskmaskinen og beskrev skadeomfanget slik:

Bløtt i bunnplate kjøkkenskap hjørneskap. Fuktmerker i heltregulv foran kjøkkenskap ca 1 m², målt 18% overflatesøk

Reparasjonen omfattet utskifting av bunnplaten i hjørneskapet på kjøkkenet, tørking av heltregulvet i merbau, samt behandling av misfarging i gulvet der vannet hadde samlet seg.

Etter diskusjoner om hvorvidt stuegulvet var fuktskadet, sendte foretaket takstmann T for ny befaring 22.5.24. T's skaderapport utarbeidet samme dag uttalte:

Hendelsesforløp:

Etter tidligere vannskade i oktober er ikke gulv tørket tilstrekkelig ut, det er tydelige tegn til vannskader på parkett på kjøkkenet. Ft har også bekymringer for potensielle skader på gulv i stue.

Ingen visuell skade på gulv i stue, Med fordel kan list fjernes i området bak tv-benk for kontroll av dette, det vil også bli ytterligere avdekket ved åpning av kjøkken gulv.

Parkettgulv er skrudd på tilfarer.

Det må åpnes for inspeksjon under tilfarer for nærmere kontroll av fuktighet, Dette kan gjøres fra siden med kjøkkenet ettersom kjøkken allerede skal rives opp.

Passasje mellom kjøkken/stue er 83cm

Årsak til skade:

Avløpsslange til oppvaskmaskin er skadet.

...

Skadeomfang

Ingen skade på parkett i stue visuelt. Partner tar hulltaking i vegg mot stue fra kjøkken for kontroll.

...

Beboelighet: Ja

Den aktuelle gulvtypen var ikke lenger tilgjengelig, og foretaket fremsatte derfor 20.6.24 tilbud om kontantoppgjør på kr 35 705 (eks. mva. og fratrukket egenandel på kr 10 000).

Sikrede avslo tilbudet 25.6.24. Etter ytterligere korrespondanse fremsatte foretaket tilbud om å dekke nytt gulv på kjøkken, samt materialkosten for nytt gulv i stue uten montering. Sikrede svarte 2.9.24 at dette virket som en akseptabel løsning, og i samråd med foretaket ble det innhentet pristilbud fra N hvor arbeid for montering av gulv i stue ikke var medtatt.

Ifølge pristilbudet ville utskifting til tilsvarende gulv i merbau koste kr 316 397 (inkl. mva.), mens utskifting til tilsvarende eikeparkett var priset til kr 305 194 (inkl. mva).

Foretaket mottok pristilbudet 15.10.24 og fremsatte 16.10.24 et tilbud om kontantoppgjør på kr 128 573. Oppgjøret omfattet ikke demontering av kjøkken, ettersom nytt gulv ville legges inntil sokkel for å unngå at innredningen låste gulvet. Kostnader til avfallshåndtering og rørleggerarbeid knyttet til montering av oppvaskmaskin ville dekkes etter mottatt dokumentasjon på utført arbeid.

Sikrede klaget 21.10.24 på erstatningsoppgjøret. Han erkjente at flytende parkett normalt ikke skulle legges under kjøkkeninnredning, men anførte at det i dette tilfellet dreide seg om et 25 mm tykt, selvbærende gulv som lå direkte på bjelkelag.

Foretaket fremsatte deretter et endelig erstatningstilbud på kr 150 000.

Sikrede klaget 11.11.24 på oppgjøret til foretakets klageservice. Det ble krevd kontantoppgjør som dekket utskifting av både stue- og kjøkkengulvet, herunder material- og arbeidskostnader, samt utgifter til rydding og rengjøring. I tillegg ble det krevd dekning for midlertidig opphold utenfor hjemmet i utbedringsperioden.

Klageservice fremsatte 17.12.24 et tilbud om kontantoppgjør på kr 185 575 (eks. mva. og inkl. fratrekk for egenandel).

Saken ble bragt inn for Finansklagenemnda 20.12.24.

Sikrede krever dekning for fulle kostnader med bytte av gulv på kjøkken og stue, inkludert arbeid og materiell i begge rom. Det kreves også erstatning for vasking, rydding mv., samt merutgifter til opphold utenfor hjemmet mens dette var ubeboelig. På bakgrunn av pristilbudet fra firma N, samt anslåtte kostnader for ikke-håndverksmessig arbeid og midlertidig boligopphold, er det samlede kravet begrenset oppad til kr 327 694 inkl. mva. Dersom klagen tas til følge, vil sikrede i tillegg kreve erstatning for juridisk bistand, med et samlet beløp på kr 44 812 inkl. mva.

Foretaket avviser ytterligere ansvar. Det er ikke påvist skade på stuegulvet, men sikrede bes ta kontakt dersom skade oppdages ved utbedring av kjøkkengulvet. Foretaket mener at det er tilstrekkelig å legge en overgangslist i døråpningen mellom kjøkken og stue målt til 83 cm. Selv om

en slik løsning verken medfører funksjonsendring eller verdireduksjon, har foretaket også valgt å dekke materialkostnaden til nytt stuegulv. Foretaket vurderer videre at boligen ikke vil være ubeboelig under reparasjonen, og viser til at en bolig vanligvis først anses ubeboelig dersom både kjøkken og bad er utilgjengelige. Ettersom det ikke anbefales å legge nytt gulv under kjøkkeninnredningen, men kun inntil denne, mener foretaket at demontering og remontering av innredningen ikke er nødvendig.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning under boligforsikringen for

1. skaden på kjøkkenet, og
2. utskiftning av parkett i stuen.

1. Skaden på kjøkkenet

Sikrede krever dekning for demontering og remontering av kjøkkeninnredning. Foretaket har i tråd med pristilbudet fra N beregnet kjøkkengulv med montering til totalt kr 58 414, men har utelatt kostnader til demontering og remontering av kjøkkeninnredningen (kr 43 000) og tilkobling av vaskemaskin (kr 3 125) fordi gulvet kan legges inntil sokkelen.

Foretaket anfører at demontering av kjøkkeninnredningen ikke er nødvendig, fordi gulvet kan legges inntil, eller noen centimeter under sokkelen for å unngå at innredningen låser gulvet. Etter foretakets vurdering vil dette utgjøre tilbakeføring til vesentlig samme stand som før skaden, uten funksjonstap eller verdireduksjon. Foretaket viser til uttalelse fra leverandør av parketten.

Sikrede bestrider dette og anfører at anbefalingen om å unngå legging av gulv under innredning gjelder flytende gulv, mens det i dette tilfellet er tale om selvbærende heltreplank som skrus til bjelkelaget. Sikrede viser til uttalelse fra de som legger parketten.

Det foreligger her motstridende faglige vurderinger om hvordan parketten skal legges. Nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til hvilken vurdering som er mest korrekt.

Sikrede viser til at foretaket i korrespondanse 22.10.24 synes å akseptere behovet for demontering, da det uttalte: «Utførende firma må vurdere behov for demontering kjøkken. Dette avklares under prosessen». Sikrede hevder at firma N tok høyde for dette i sitt pristilbud, og derfor inkluderte kostnader til demontering og remontering av kjøkkeninnredningen.

Det fremlagte pristilbudet omfatter demontering og remontering av kjøkkeninnredningen. Sikrede har i ettertid fremlagt uttalelse fra N om behovet for demontering, men denne strider mot det som leverandøren uttaler. Nemnda kan ikke se at uttalelsen fra foretaket innebærer en dekningsbekreftelse fra foretaket. Det heter at dette må «avklares under prosessen», og foretaket må ha anledning til å imøtegå N's vurdering med en vurdering fra leverandøren.

Sikrede krever dekning for oppholdsutgifter estimert til kr 20 000 og anfører at boligen vil være midlertidig ubeboelig i perioden hvor kjøkkenet demonteres.

Nemnda har som nevnt ikke grunnlag for å ta stilling til om demontering/remontering av kjøkkenet er nødvendig, men finner uansett at det slik saken er opplyst ikke er grunnlag for dekning av oppholdsutgifter.

Forsikringen omfatter ifølge vilkårenes pkt. 3.1.1 «[t]apt husleieinntekt og tap ved at egen bebodd bolig ikke kan brukes etter erstatningsmessig skade».

Begrepet «ubeboelig» er ikke nærmere definert i forsikringsvilkårene. Ordlyden tilsier at en bolig anses som ubeboelig når det ikke er mulig å oppholde seg i den på en normal måte, eksempelvis

som følge av manglende tilgang til grunnleggende funksjoner som kjøkken, bad, sanitæranlegg, oppvarming mv. Andreas Arntzen skriver i «Forsikringsrett», 1995 s. 213 at en bolig må anses ubeboelig dersom skaden eller de utbedringsarbeider den nødvendiggjør er så omfattende at man ikke vil kunne føre en noenlunde normal tilværelse i boligen. Dette er videreført i nemndspraksis jf. bl.a. **FinKN 2024-1018** og **2019-511**.

Det er på det rene at sikrede ikke har hatt dokumenterte utgifter på kr 20 000 til alternativ opphold som følge av vannskaden. Både takstmann K og T har besvart spørsmålet om boligen var beboelig med «Ja» i de fremlagte skaderapportene. Sikrede har ikke fremlagt fagkyndig dokumentasjon som bekrefter at kjøkkenet vil være ute av funksjon i utbedringsperioden.

Det er etter dette ikke sannsynliggjort at sikrede vil få oppholdsutgifter på kr 20 000 som følge av «ubeboelighet» i utbedringsperioden.

Sikrede krever kompensasjon for egeninnsats.

Forsikringen omfatter ifølge pkt. 7.1.2 «[v]asking, rydding, skadebegrensning og annet ikke håndverkspreget arbeid som forsikringstaker gjør selv erstattes med kr 250 per time». Timetallet beregnes ut fra antallet timer et firma normalt ville brukt på jobben.

Sikrede anfører at han har krav på erstatning for egeninnsats og har skjønnsmessig estimert arbeidets omfang til ca. ti timer. Det kreves derfor et tillegg i kontantoppgjøret på kr 2 500.

Nemnda kan ikke se at sikrede har dokumentert at utskifting av kjøkkengulvet vil medføre ti timers egeninnsats. Uavhengig av dette viser nemnda til at foretaket i kontantoppgjøret har inkludert kr 5 000 for 20 timers vask og rydding, basert på en timesats på kr 250.

2. Utskiftning av parkett i stuen

Sikrede krever dekning for montering av stuegulv, og anfører at foretaket ikke har utelukket fuktskader.

Foretaket anfører at stuegulvet ikke er skadet, men har likevel tilbudt å dekke varekostnaden for nytt gulv med kr 102 286 (eks. mva.) i samsvar med pristilbudet.

Ifølge skaderapporten fra B var kjøkkengulvet etter vannskaden i oktober 2023 fortsatt ikke tilstrekkelig uttørket, og det var tydelige tegn på vannskader på parketten. Sikrede uttrykte også bekymring for mulig skade på stuegulvet, men takstmannen fant ingen visuelle tegn til skade der. Ut fra dette legger nemnda til grunn at det ikke er dokumentert vannskade på stuegulvet som kan gi grunnlag for et krav om at stuegulvet må skiftes.

Sikrede anfører at foretakets takstmenn ikke har foretatt fuktmåling under stuegulvet, og at foretaket derfor ikke har bevismessig grunnlag for å fastslå at gulvet i stua ikke er fuktskadet.

Foretaket har imidlertid ikke noen plikt til å rekvirere og bekoste takstmann for å vurdere skaden, jf. eksempelvis **FinKN 2021-128**. Om sikrede ønsker ytterligere vurdering av mulig fuktskade, må han selv bekoste dette.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort i tilstrekkelig grad at vurderingen takstmennene har lagt til grunn er uriktig. Sikrede har ikke fremlagt dokumentasjon som imøtegår foretakets takst, og nemnda har ikke grunnlag for å overprøve de sakkyndige vurderingene som er foretatt, jf. bl.a. **FinKN 2018-749**.

Sikrede anfører at stuegulvet uansett må byttes fordi skifte av gulvtype på kjøkkenet alene vil gi et estetisk skjemmende utseende som etter alt å dømme forringer verdien.

Nemnda har for dette spørsmålet delt seg i et flertall og et mindretall.

Finansklagenemnda Skades flertall, Trine-Lise Wilhelmsen og Hege Sundby, bemerker:

Flertallet mener sikrede må gis medhold.

Forsikringen dekker etter oppgjørsreglenes pkt. 7.2.2 utbedring til «samme – eller i det alt vesentlige samme – stand som umiddelbart før skaden inntraff».

Formuleringen «vesentlig samme stand» gir 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. bl.a. FinKN 2024-747, 2023-822, 2023-204 og 2016-42. Dette betyr at reparasjonen/utbedringen må skje slik at det aktuelle rommet eller bygningsdelen får tilnærmet samme funksjonsevne, kvalitet, egenskaper og visuelt inntrykk som umiddelbart før skaden inntraff.

Det er fremlagt pristilbud for kjøkkenet på 16,8 m², mens tilstøtende stue er på 40,8 m². Dersom hele gulvet skal utskiftes, vil dette medføre en vesentlig større kostnad for foretaket enn om kun gulvet i det berørte rommet utbedres. Sikrede anfører at forskjellen vil medføre en verdiforringelse og viser til uttalelse fra eiendomsmegler om at de «anbefaler» at sikrede «har samme gulvet i stue og kjøkken» fordi «ulikt gulv i de to rommene vil ikke gi samme helhetsopplevelsen som dere har i dag» og at dette «kan påvirke salgsprisen negativt». Det er uklart for flertallet om en slik mulig verdireduksjon overstiger foretakets ekstrakostnader ved å bytte gulv også i stuen, men uttalelsen tilsier at isolert bytte av gulvet på kjøkkenet vil ha en viss verdireduserende effekt.

En begrenset utbedring med utskiftning av kjøkkengulv og overgangslist til stuen, medfører derimot ingen funksjonsendringer i eneboligen.

Sikrede viser også til en estetisk forringelse. Flertallet forstår saken slik at det dreier seg om et skipsgulv i merbau, som er gjennomgående lagt i både stue og kjøkken. Etter det opplyste er merbau ikke lenger tilgjengelig på markedet, og det er derfor innhentet pristilbud på tilsvarende parkett i røkt eik. Det dreier seg derfor om to typer av gulv, og ut fra de bildene som er fremlagt gir gulvene nokså stor grad av visuell forskjell. Dette bekreftes også av den fremlagte uttalelsen fra eiendomsmegler, jf. ovenfor. Selv om det er dør mellom kjøkken og stue og overgangen kan brytes med en dørlist, mener flertallet helhetsinntrykket i dette tilfellet blir vesentlig redusert. Flertallet finner det også nærliggende å tolke foretakets tilbud om å dekke materialkostnadene ved nytt gulv i stuen som en erkennelse av dette. Mindretallet legger til grunn at det er mulig å finne parkett som ligner mer på det opprinnelige skipsgulvet, men dette er ikke anført av foretaket og heller ikke dokumentert. Selv om det tilstøtende rommet er mer enn dobbelt så stort som det skadede, mener flertallet derfor den visuelle forskjellen i dette tilfellet er så stor at hele gulvet må byttes for at gulvet skal settes tilbake i vesentlig samme stand.

Sikrede krever dekning for advokatutgifter. Flertallet mener sikrede har krav på dekning for slike utgifter på objektivt grunnlag, jf. FinKN 2024-506. Det fremlagte kravet må imidlertid reduseres til «rimelige og nødvendige utgifter» knyttet til dette spørsmålet. Foretaket er ikke ansvarlig for kostnader knyttet til de kravene sikrede ikke har fått medhold i. Flertallet tar ikke stilling til beløpet.

Nemndas mindretall, Trine Vøien, bemerker:

Mindretallet har kommet til et annet resultat når det gjelder sikredes krav på dekning for arbeidskostnader for å legge nytt gulv i stuen og dekning for advokatutgifter.

Mindretallet er av den oppfatning at sikrede ikke har krav på ytterligere forsikringsutbetaling etter vannskaden på kjøkkenet enn det foretaket allerede har tilbudt i oppgjør. Stue og kjøkken må i

dette tilfellet betraktes som to separate rom selv om det opprinnelige gulvet er gjennomgående fra kjøkken til stue. De to rommene er adskilt med en ganske smal åpning (83 cm) hvor det også er installert en skyvedør for separasjon. I samme område som åpningen mellom rommene er det i dag benyttet en (profilert) terskel for å markere overgangen til boligens entré, som for øvrig er flislagt. Det er på det rene at en begrenset utbedring med utskiftning av kjøkkengulv og overgangslist til stuen ikke medfører noen funksjonsendringer i eneboligen. Det er også mulig å anskaffe en parkett som i fargeuttrykk ligner mer på merbau enn det gulvet sikrede har fremvist som et alternativ i saken. Mindretallet mener derfor den estetiske forringelsen som følge av forskjellig parkett på kjøkkenet er begrenset. Gulvet som ikke er skadet utgjør mer enn dobbelt så stort areal som det skadde, og reparasjonsomkostningene øker betydelig om man skal legge ny parkett på hele gulvet. Det må også tas hensyn til at gulvet er fra 2000-tallet, og at legging av nytt gulv vil fremstå som en vesentlig forbedring. Ut fra funksjonelle og estetiske hensyn mener mindretallet derfor en begrenset reparasjon setter boligen tilbake i «vesentlig samme stand». Etter mindretallets oppfatning har sikrede heller ikke sannsynliggjort at en begrenset skadeutbedring vil få en verdireduserende effekt. I motsetning til flertallet kan ikke mindretallet se at uttalelsen fra eiendomsmegler kan tas til inntekt for at ulikt gulv i hhv. stue og kjøkken vil påvirke salgsprisen. Mindretallet deler heller ikke flertallets oppfatning av bakgrunnen for selskapets aksept for dekning av materialkostnaden knyttet til nytt stuegulv. Etter mindretallets oppfatning må selskapets tilbud om oppgjør i dette tilfellet forstås i en bredere sammenheng, der det initiale utbedringsforsøket ikke var vellykket og hvor selskapet ble møtt med en rekke krav fra egen kunde, som for øvrig en samlet nemnd ikke har gitt sikrede medhold i. Mindretallet forstår dermed selskapets tilbud om dekning av materialkostnaden for nytt stuegulv utelukkende som et forsøk på få avsluttet en tvist med egen forsikringskunde i minnelighet. I lys av mindretallets konklusjon er det heller aktuelt å vurdere erstatning for advokatutgifter.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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