

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1219

2.12.2025

Storebrand Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatning for tap ved boligsalg – økonomisk interesse?

Etter at klager fikk mindre enn forventet etter boligsalg, krevde hun å få erstattet dette tapet fra sameiets bygningsforsikring. Klager mente årsaken til at boligen ble solgt for mindre enn ventet, var fuktproblemer i veggkonstruksjonen på badet. Klager mente fuktproblemene skyldtes en vannlekkasje i fellesarealet i sameiet. Foretaket mente det ikke var dokumentert noen dekningsmessig skade og avslo kravet. Foretaket viste også til at fuktproblemene på klagers bad fremgikk allerede av tilstandsrapporten fra da klager kjøpte boligen, og at skaden uansett var meldt for sent, jf. fal. § 8-5. Foretaket mente også at opplysningsplikten etter fal. § 8-1 ikke var oppfylt, da foretaket ikke hadde fått adgang til leiligheten og derfor ikke hadde fått besiktiget skaden i veggkonstruksjonen på badet. Ifølge takstrapporten var det heller ikke påvist noen sammenheng mellom vannskaden i fellesarealet, og fuktproblemene i veggkonstruksjonen på badet. Nemnda kom til at klager ikke hadde noen økonomisk interesse som kunne gi grunnlag for krav under sameiets bygningsforsikring, og viste til at klager som medforsikret under sameiets forsikring ikke hadde økonomisk interesse i sameiets fellesarealer.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 110 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for verditap ved boligsalg.

Klager krevde dekning under sameiets forsikring, som hadde følgende vilkår:

3.1 Definisjon av skade

Tingskade anses inntruffet hvis løsøre eller fast eiendom er tapt eller påført fysisk skade.

At en gjenstand/eiendom har fått lavere økonomisk verdi regnes ikke som fysisk skade dersom gjenstandens tekniske/fysiske anvendelighet er uforandret.

3.5 Vann og annen væske

Selskapet erstatter skader oppstått ved:

a. Utstrømming av gass, vann eller annen væske fra rørledning med tilknyttet utstyr som har væskeførende funksjon:

- ved brudd eller lekkasje.
- ved oversvømmelse Egenandel, se punkt 5.1.

Skader som ikke erstattes er:

- Skade i våtrom på gulv eller vegg som skal tåle vann.
- Skade som er en naturlig følge av ordinær bruk eller gradvis forringelse.

3.10 Andre skader

Andre skader som erstattes:

- Annen plutselig fysisk skade av ytre årsak på forsikrede ting nevnt i forsikringsbeviset enn de som er nevnt tidligere her i dette kapittelet.

Andre skader som ikke erstattes:

- Skade som er en naturlig følge av ordinær bruk eller gradvis forringelse.
- Skader som skyldes sopp, muggsopp, råte, bakterier, dyr og insekter uansett årsak, med unntak av de skadetilfeller som dekkes i h.h.t. punkt 16 (Skadedyrforsikring).
- Skade ved kondens og søl.

Klager meldte 27.1.25 inn en skadesak på forsikringsavtalen til sameiet. Klager krevde erstatning for et verditap som følge av at leiligheten ble solgt for en lavere pris enn hva klager forventet. Klager hadde fått en verdivurdering fra megler på leiligheten i 2023 som anslo en verdi på kr 1 600 000, mens salgsprisen ble kr 1 490 000. Klager mente at grunnen til at salgsprisen ble lavere enn forventet skyldtes fuktproblemer i veggkonstruksjonen på badet som ble påpekt av takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget. Skadedato ble derfor opplyst å være 15.11.24 da klager hadde takstmann på befaring. Klager har forklart at borehullet som takstmannen foretok var gjort ved veggen mot fellesarealet i sameiet, hvor rørene gikk inn via fellesgang til klagers leilighet hvor det ble funnet fuktproblemer i veggen. Videre viste klager til at det var en vannlekkasje i gangen som fant sted der rørene gikk inn i veggen til leilighetens bad. Klager har begrunnet størrelsen på kravet i differansen mellom verdivurderingen og salgsprisen, samt anslåtte utbedringskostnader i tilstandsrapporten. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

2. ETASJE > BAD**TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i gang bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er ved hulltaking registrert sopp/mugg i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Renovering av badet må påregnes, det kan ikke utelukkes skader i tilstøtende rom.

Foretaket sendte ut takstmann som var på bevaring 5.2.25. Fra rapporten hitsettes:

Årsak til forhøyet fuktverdi med tilhørende muggdannelser i innvendig skillevegg mot våtrom er ikke kjent.

På befaringstidspunktet er gjeldende leilighet overtatt av ny eier, og det er ikke gitt mulighet for tilkomst til gjeldende skadested i seksjonsnummer 12.

Den 15.11.2024 var takstmannen på befaring på gjeldende adresse for utarbeidelse av tilstandsrapport i forbindelse med ett planlagt salg av leiligheten. Ved utarbeidelse av tilstandsrapport ble det registrert skjolder/merker i himlingsplater i fellesareal, da primært i området like utenfor inngangsdøren til seksjonsnummer 12. Merker i himlingsplater har ett skjemmende utseende, men det er ikke registrert en pågående lekkasje. Det er ikke registrert forhøyetverdier på overflater i fellesareal.

I tilstandsrapport ble det utført hulltaking i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom til våtrom innvendig i leiligheten. I tilstandsrapport fra T på side 10-11/15 er det vedlagt bilder, samt fuktmålinger i konstruksjon som viser forhøyet fuktverdi, samt sopp/muggdannelser innvendig i konstruksjon.

På befaringstidspunktet i forbindelse med gjeldende skadesak, var det ikke tilkomst til leilighet. Befaringen ble foretatt fra fellesareal grunnet manglende tilkomst.

Fuktmerker/skjolder i himlingsplater i fellesareal kan ikke se å ha en sammenheng mellom forhøyet fuktverdi i skjult konstruksjon innvendig i leilighet. Skilleveggen mellom fellesareal og leilighet 12 er ført opp i plassstøpt betong. Betong i fellesareal er overflatebehandlet med maling, hvor det ikke er registrert fuktskjolder og eller kalkutslag i overflate på betongvegg, noe som normalt kan forekomme i forbindelse med en langvarig og pågående lekkasje. Fuktskjolder i malte overflater ville være visuelt synlig på befaringstidspunktet.

[...]

Det er ikke registrert en pågående lekkasje på befaringstidspunktet i fellesareal som kan medføre skader på leilighet 12. Eventuelle lekkasjer fra vannrør over teknisk himling i fellesareal må i så tilfellet føres gjennom betongvegg/brannskillet mot leilighet 12 for å kunne påføre følgeskader i våtrom og/eller andre deler av leilighet 12.

Kontaktperson og eier av leilighet 12 kan ikke ha registrert noen lekkasjer i fellesareal på ett tidligere tidspunkt, men antar selv at skader på våtrom er oppstått i løpet av 2023/24

Kontaktperson og tidligere eier av leilighet 12 har oversendt tilstandsrapport som er utarbeidet av takstmann T via mail, hvor denne kunne benyttes fritt i forbindelse med gjeldende skadesak. På T's befaring ble det registrert avvik på tettesjikt og konstatert omfattende fuktskader på våtrom, samt at mer en halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk, membran og tettesjikt og Tilliggende konstruksjoner våtrom på side 10-11/19 er det redegjort for at badet må påregnes renovering.

Foretaket avslo erstatningskravet 11.3.25 og viste blant annet til at det ikke var dokumentert noen dekningsmessig skade, og at meldeplikten etter forsikringsavtaleloven kunne være oversett. Deretter var det pågående korrespondanse mellom klager, klagers advokat og foretaket.

Saken ble meldt inn til Finansklagenemnda 25.4.25.

Klager krever dekning for verditap på kr 110 000 som følge av vannskade i fellesgangen under sameiets bygningsforsikring. Vannlekkasjen skjedde rett ved entreen til klagers leilighet, og klager viser til plantegning som viser at vannrørene går inn i veggen og badet i klagers tidligere leilighet. Klager anfører også at informasjonen som fremgår av takstrapporten foretaket innhentet ikke stemmer. Kravet på kr 110 000 er begrunnet i avviket mellom verdivurderingen og salget, i tillegg til estimert utbedringskostnad i tilstandsrapporten.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at det ikke er dokumentert noen skade som er omfattet av forsikringen. Foretaket har ikke fått mulighet til å undersøke den påståtte skaden eller det antatte omfanget, da det ikke er gitt tilgang til leiligheten. Foretaket mener derfor at opplysningsplikten etter fal. § 8-1 ikke er oppfylt. Videre fremgår det av prospekt fra 2016 da klager kjøpte leiligheten, at antatt skade har vært pågående, og herved burde det ha vært kjent før klagers kjøp av leiligheten. Det er ikke dokumentert forbedringer eller anbefalte endringer. Skaden har derfor hatt en minimum utviklingstid på syv-ni år. Innmelding av skaden er derfor utenfor innmeldingsfristen, jf. fal. § 8-5. Det er ikke dokumentert en overveiende sannsynlig plutselig skadesak i forsikringsperioden, som er omfattet av forsikringsavtalen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om klager har krav på erstatning for verditap etter salg av leilighet grunnet vannskade i sameiets fellesgang.

Klager har reist kravet under sameiets bygningsforsikring. Nemnda legger til grunn at klager er medforsikret under sameiets forsikring for tinglyst rett til boenhet, men har ikke økonomisk interesse i sameiets fellesarealer. Hun har derfor ikke noen økonomisk interesse som kan gi grunnlag for krav under denne forsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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