

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1256

15.12.2025

Gjensidige Forsikring ASA

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Fuktskadet parkett – tvist om utbedringsmetode – utmåling – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 2017 ble solgt for kr 6,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.5.24. I salgsprospektet var boligen beskrevet som en «moderne funkisbolig, stilmessig lekkert gjennomført, og med gode kvaliteter fra byggeåret 2017». I tilstandsrapporten var punktene «Dører» og «Overflater» gitt TG 1, og det fremgikk at boligen hadde parkettgulv i flere rom. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktinnsig fra en terrassedør. Partene var enige om at forholdet utgjorde en mangel, men foretaket anførte at forholdet kunne utbedres rimeligere ved lokal utbedring. Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utskifting av parkettgulvet. Nemnda kom til at kjøper hadde krav på dekning for lokal utbedring, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 169 834, krav om erstatning for takstutgifter kr 19 585, samt forsinkelsesrenter fra 13.4.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av fuktskadet parkettgulv, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 2017.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Her bor man godt i en moderne funkisbolig, stilmessig lekkert gjennomført, og med gode kvaliteter fra byggeåret 2017.

I tilstandsrapporten ble de fleste bygningsdeler gitt TG1. Om de konkrete bygningsdelene fremgikk bl.a. følgende:

TG 1 - Dører

Terrassedører: Skyvedører med felt av isolerglass.

Terrassedør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Ytterdører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

(...)

TG 1 - Overflater

(...)

- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Innfelte spotlights i himling.

(...)

Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger «nei» på spørsmål om kjennskap til fuktinnsig.

Boligen ble solgt for kr 6,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.5.24, og overtatt av kjøper den 15.7.24.

Etter overtakelse avdekket kjøper fuktinnsig fra en terrassedør. Kjøpers bygningsforsikring i Frende Forsikring innhentet to skaderapporter fra takstfirma K, og i den første skaderapporten fremgikk:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsaken til skade er at det har lekket vann inn ved den ene terrassedøren i stuen i 1 etasje. Årsaken er vurdert å være utettheter i selve døren – ved midtstolpen.

Denne skaden har etter vår vurdering, ut fra vannmerker og skader i dørstokken på skyvedøren, pågått og utviklet seg over flere år.

(...)

Skadeomfang

Den berørte skyvedøren er ødelagt, parkettgulvet i kjøkken og stue må skiftes.

Reparasjonsbehov

Skadeårsak:

Den berørte skyvedøren må skiftes, den er ikke vurdert som reparerbar. Dette må gjøres for følgeskader kan utbedres. Kostnader med dette er ikke medtatt i kalkylen.

Følgeskader:

Tømme for tilkomst, skifte parkettgulvet i stue / kjøkken. Foreta fuktmålinger i etasjeskillet, der en ser vannmerker på undergulvet – like innenfor døren. Dersom det avdekkes skadelig fukt, må kalkyle revideres (det er ingen synlige vannmerker / skjolder i kjeller – vi får ingen indikasjon på skadelig fukt med fuktindikator i himling og vegg).

(...)

Oppsummering

Forsikringstaker merket ført at det var komt små maur inn, og varslet om dette. I forbindelse med utredningen av maurproblemet, ble det avdekket at det var lekkasje inn ved terrassedøren (skyvedør). Selskapet ble varslet – forsikringstaker skar vekk parkettgulvet foran døren, og avdekket fukt i undergulvet – og råteskader i terskelen på skyvedøren. Årsaken til skaden er lekkasje inn ved midtstokken på skyvedøren.

I skaderapporten var det også inntatt bilder, og det var beskrevet følgende under bildene:

Tilstanden på treverket, og rusten på skruene tilsier at denne skaden har pågått en stund før den ble oppdaget.

Forsikringstaker har kappet gulvet innenfor skyvedøren i stuen.

Det er skader i parkettgulvet også, etter at gulvet ble kappet.

I den andre skadetaksten fremgikk bl.a. følgende:

Konklusjon:

Det er påvist at lekkasjen skyldes at det trenger inn nedbørsvann via utvendige dreneringshull i terskel. I samtale med representant fra vindufirma N hevdes det at vannet trenger inn som en følge av utilstrekkelig rengjøring av disse omtalte dreneringshullene.

Takstmann er kritisk til at disse dreneringshullene leder inn til dørens innside og det er ikke utenkelig at vindufirma N har oppdaget den samme svakheten da de gjorde endringer på terskelen i år 2019, men dette kan man bare spekulere i.

Uansett er det mye som tilsier at selger ikke har fulgt instruksjonen i FDV-dokumentasjonen på produktet. Takstmann støtter også Frende i at skaden har utviklet seg i tiden før kjøper overtok boligen. Det er likevel

ingenting som tilsier at selger har hatt kjennskap til lekkasjen, eller burde ha kjennskap til denne.

Skaden har utviklet seg over tid og påvirker nå både terskelen på døren, parketten og gulvlistene i stue/kjøkken.

Boligen har ytterligere 2 tilsvarende dører, det er ikke påvist noen følgeskader ved disse og takstmann anbefaler at vedlikehold ved rengjøring av drenshull utføres jevnlig.

Konsekvens/følgeskader:

Vann har trengt inn ved døren over tid, døren er skadet og må erstattes med ny.

Videre er det behov for riv og nye gulvlistene samt riv og ny parkett i stue/kjøkken.

Se ellers vedlagt kalkyle.

Oppsummering

(...)

Eiendommen inneholder en funkis enebolig bygget i 2017. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje ved skyvedøren i stuen, noe som førte til vannskader på parkettgulvet.

I januar 2025 oppdaget kjøper at parketten nær døren var misfarget og vannskadet. Undersøkelser viste at skyvedøren var utett, og vann hadde trengt inn over tid, noe som forårsaket råteskader på terskelen. Kjøper meldte dette til bygningsforsikringsselskapet Frende, som konkluderte med at lekkasjen oppstod før kjøper overtok boligen og derfor ikke ville dekke kostnadene for reparasjon.

Undersøkelsen av døren avslørte at dreneringshullene i aluminium-terskelen ledet vann direkte inn i bygget, noe som førte til at den pålimte eiken på innsiden av døren begynte å råtne. Ifølge produsenten vindufirma N kan lekkasjen skyldes utilstrekkelig vedlikehold av dreneringshullene, som bør rengjøres regelmessig for å unngå vanninntrenging. Det er også nevnt at N gjorde endringer på terskelens design i 2019, som kan ha vært en respons på denne typen lekkasjer.

Takstmanns vurdering er at lekkasjen har utviklet seg før kjøper overtok boligen, men det er ikke sannsynlig at selger var klar over skaden. Skaden fører til at døren må byttes ut, og det er behov for reparasjon av parkett og gulvlistene i stue/kjøkken.

I skaderapporten ble utbedringskostnader estimert til kr 169 834 for å skifte terrassedøren, samt legge nytt parkettgolv i stue og kjøkkenområdene.

Takstfirma K ga en tilleggsuttalelse vedrørende skadeomfanget, med særlig hensyn til parkettgulvet:

Ved vurdering av skadeomfanget som følge av vanninntrengning ved terrassedør, er det påvist fuktskade i parkettgulvet innenfor dørrområdet. Skaden er lokalisert, men nødvendig utbedring må vurderes opp mot teknisk og estetisk gjennomførbarhet.

Den aktuelle parketten er nå 8 år gammel og er høyst sannsynlig ikke salg, og det foreligger dermed ingen tilgjengelig erstatningsvare som matcher eksisterende gulv med hensyn til tresort, dimensjon, overflatebehandling og farge. Dette gjør en lokal reparasjon eller utskifting av kun det skadede området uhensiktsmessig og i praksis umulig uten at resultatet vil avvike merkbart fra det opprinnelige.

Parkettgulvet er gjennomgående for både stue og kjøkken, og eventuelle synlige forskjeller i struktur og nyanse mellom gammel og ny parkett vil ha vesentlig negativ betydning for det visuelle helhetsinntrykket. Dette gjelder særlig i åpne planløsninger der gulvflaten utgjør et sentralt estetisk element i rommet.

På bakgrunn av ovenstående anses det som nødvendig å skifte hele parkettgulvet i berørte rom for å oppnå et teknisk forsvarlig og estetisk akseptabelt resultat. Dette vurderes som en direkte følge av skaden og mangel på tilgjengelige reservedeler (parkett av tilsvarende type), og anses derfor som en rimelig og nødvendig utbedringsmetode.

Foretaket har engasjert både megler og takstmann for å vurdere nødvendige utbedringstiltak basert på kjøpers fremlagte dokumentasjon. Megler G forklarte følgende i notat datert 7.8.25:

Gulvet ser ut til å være av en relativ standard enstavs eikeparkett, som bør være mulig å oppdrive – enten av samme type eller tilsvarende farge – selv om det skulle vise seg at akkurat dette merket ikke skulle eksistere

enda. Eikefarge er eikefarge, og det er ikke så store forskjeller, og det finnes et bredt utvalg av leverandører som tilbyr den type parkett. Det er også et spill i parkettgulvet, hvor plankene har ulik farge utover gulvet – så det kan fullt være mulig å finne en lignende parkett som kan passe inn med parketten som er der – nettopp på grunn av at plankene har forskjellig fargenyanser.

I takstmann H sitt notat datert 7.8.25 fremgikk:

Vurdering (firma)

Det er ikke fremlagt bilder eller dokumentasjon som viser skader i parkett og eventuelt omfanget av dette. Ut fra mottatte bilder er parkett montert på parkettunderlag av plast. Erfaring fra tilsvarende saker tilsier derfor at eventuelle fuktskader i parkett normalt er begrenset til fuktskjolder i parkettende/endeved. Ut fra mottatte opplysninger og bilder er parkett skåret bort i regi av kjøper i nivå med innvendig vegglinje (avstand anslagsvis +/- 15 cm fra terksel). Basert på fremlagte rapporter i saken er det synlig fuktskjolder på undergulv av sponplater. Fremlagte bilder i rapportene viser imidlertid ingen tegn til at undergulvet er nedbrutt eller har mistet sin tiltenkte funksjon/styrke. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier fuktverdier ut over akseptabelt nivå per tid.

(...)

Vurdering av utbedringstiltak

Det er ikke fremlagt bilder som viser skader i parkett og eventuelt omfanget av dette. Skadeomfang i parkett må derfor innledningsvis dokumenteres. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at undergulv av spon har skader som tilsier behov for utskiftninger (ingen tegn til nedbrytning, forhøyet fukt el.l.) Fuktskjoldene har i seg selv ingen teknisk betydning.

Noe uavhengig av utstrekning av skader i parkett vil denne type skader normalt la seg utbedre lokalt.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjon, særlig at både innvendige overflater og terrassedører var gitt TG 1.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 169 834, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 13.4.25 i samsvar med rentel. § 2, og krav om erstatning for takstutgifter på kr 19 585, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har erkjent at forholdet utgjorde en mangel. Foretaket har imidlertid bestridt størrelsen på kjøpers krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Foretaket har særlig anført at kjøper ikke hadde dokumentert behov for utskiftning av parkett i hele stuen og kjøkkenet, og at det heller ikke var dokumentert at den aktuelle parketten ikke var til salgs lengre. Foretaket viste til at det var fremsatt et forlikstilbud på kr 60 000, hensyntatt kjøpers egenandel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var sannsynliggjort at det var nødvendig å skifte hele parkettgulvet, og tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 130 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel grunnet fuktskadet parkettgulv, jf. avhl. § 3-2, og at kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er imidlertid tvist om utmålingen av prisavslaget, herunder om det er sannsynliggjort at hele parkettgulvet må skiftes.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Det er på det rene at prisavslaget skal beregnes i samsvar med hva som er rimeligste, forsvarlige utbedringsmetode. Se til sammenlikning bl.a. FinKN 2024-1032. I den sammenheng har foretaket især fremholdt at den rimeligste, forsvarlige utbedringen er å utskifte parketten lokalt. Etter foretakets syn har

ikke kjøper sannsynliggjort at det er et behov for å utbedre resten av parketten, slik oppstilt i estimatet kjøper har fremlagt.

Sekretariatet vil i den forbindelse påpeke at vi finner det sannsynliggjort at deler av parketten var skadet som følge av vanninntrenging fra terrassedøren. Det er følgelig på det rene at skadet parkett inngår i mangelen, slik at kjøper prinsipielt sett har krav på prisavslag som følge av skadene på denne.

Videre har kjøper etter vårt syn sannsynliggjort at det ikke eksisterer liknende parkett på markedet, slik at lokal utbedring med et akseptabelt estetisk resultat er vanskeliggjort. Vi viser til den fremlagte uttalelsen fra skadetakstmann, der det eksplisitt fremgår at det med høy sannsynlighet er vanskelig å få kjøpt samme parkett på utbedringstidspunktet.

Sekretariatet vil påpeke at estetikk prinsipielt sett også inngår i vurderingen av hva som er en «forsvarlig» utbedringsmetode. Som nevnt er det overordnede siktemålet med prisavslag som beføyelse å gjenopprette tapt kontraktsbalanse. Dersom kjøper måtte akseptere en lokal utbedring i foreliggende tilfellet, ville kjøper også måtte akseptere å ha et område av parketten med et annet materiale. Med andre ord ville kjøper etter prisavslaget, som altså skal gjenopprette partsbalansen, hatt en eiendom med avvik fra avtalt stand jf. avhl. § 3-1. Etter sekretariatets syn så er det derfor på det rene at kjøper har krav på et prisavslag utmålt basert på en utbedringsmetode som hensyntar at resultatet er estetisk akseptabelt.

Etter dette ser ikke sekretariatet grunn til å holde ny parkett utenfor ved utmålingen.

På den annen side er det også på det rene at kjøper ikke har krav på fulle kostnader for et helt nytt parkettgulv på stue og kjøkken. Eiendommen var oppført i 2017, og gulvet var altså omtrent 7 år ved kjøpers overtakelse. Det faktum at kjøper får nytt gulv må også føre til noe fradrag ved utmålingen, all den tid et helt nytt parkettgulv er klart nok å gå utenfor partenes avtale. Samtidig må det hensyntas at innvendige overflater var angitt TG1, og at et 7 år gammelt gulv ikke er et særlig aldrende gulv.

Etter en samlet vurdering av de gjennomgåtte omstendighetene settes prisavslaget passende til kr 140 000. Til fradrag kommer kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig i de rettslige utgangspunktene sekretariatet oppstiller, men er etter en konkret vurdering av sakens dokumenter slik saken er forelagt nemnda, kommet til at det er forsvarlig med lokal utbedring av parkettgulvet i dette tilfellet. Foretaket har etter sekretariatets vurdering fremlagt en vurdering av 7.8.25 fra en eiendomsmegler, samt et notat av 8.8.25 fra takstmann H. I notatet fra takstmann H heter det:

Noe uavhengig av utstrekning av skader i parkett vil denne type skader normalt la seg utbedre lokalt. Som beskrevet vil eventuelle fuktskader i parkett normalt være begrenset til fuktskjolder i parkettende/endeved da parkett er montert på vanntett parkettunderlag av plast. Fuktskjolder av begrenset utstrekning/omfang vil normalt la seg slippe bort lokalt, eventuelt tildekkes med overgangslist mot terskel. Det vil også erfaringsmessig være mulig å skifte enkeltbord lokalt dersom lik parkett fortsatt er i produksjon og lar seg fremskaffe. Dersom lik parkett ikke lar seg fremskaffe kan det vurderes å hente parkett fra et mindre rom i boligen (eksempelvis en bod el.l.) og at ny tilnærmet lik parkett monteres i rommet parketten hentes fra for å sikre helhet.

Parkett er av ukjent årsak skåret opp i regi av kjøper med god avstand til terskel (anslagsvis 15 cm). Det ville etter undertegnades vurdering vært mulig å kartlegge skader samt sikre nødvendig uttørking av undergulv ved å skjære parkett 20-30 mm ut fra dørterskelen. Bortskjæring av parkett slik som utført medfører at lokal utbedring av parkett med mindre overgangslist ikke vil la seg gjøre. Det vil derfor enten være nødvendig å skifte parkett i tilstøtende rom, alternativt etablere utvidet terskelløsning ved montering av eikeforing tilsvarende dybde på utskjært del.

Sett i lys av takstmann H.s notat og de fremlagte bildene av parkettgulvet ved verandadøren, har nemnda altså funnet det sannsynliggjort at lokal utbedring vil gi en forsvarlig utbedring av skadene på parkettgulvet. Dette må gjelde selv om kjøper av eget tiltak har skåret bort større del av parketten enn hva som var nødvendig. Slik saken er opplyst, er det ikke sannsynliggjort at undergulvet er skadet ut over fuktmerkene som er avbildet.

Foretaket har tidligere fremmet «som et løsningsforslag» at kjøper tilkjennes prisavslag med kr 70 000, jf. bl.a. foretakets brev av 10.7.25 med videre henvisninger. Nemnda er etter en

skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at dette er et rimelig prisavslag i denne saken. I prisavslaget inngår kostnader til utskifting av terrassedøren, som i henhold til takstfirma Ks skaderapport av 11.2.25 utgjør omkring kr 55 000 (inkludert arbeidstimer).

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 70 000. Det skal fra beløpet gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Siden foretakets forlikstilbud er avgitt uten erkjennelse av ansvar fra foretakets side, kan nemndas konklusjon ikke bli at foretaket gis medhold.

Kjøpers krav om å få dekket takstutgifter tas ikke til følge, da nemnda legger til grunn at disse utgiftene dekkes av kjøpers boligkjøperforsikring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).