

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-301

25.3.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Fuktskade på balkongdør/parkett – TG 2 – avhl. §§ 2-4, 3-2 og 4-12.

En leilighet oppført i 2014 ble solgt for kr 4,99 mill. i juni 2023. Boligen ble markedsført som en "lekker utsiktsleilighet med god standard". I tilstandsrapporten ble dører gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"), og det ble opplyst at det var registrert merker på karm og svelling på foring. Kostnadsestimatet var på "Under 10 000". Etter overtakelsen oppdaget kjøper vannlekkasje ved balkongdør, og det ble avdekket fuktskader på innvendig parkettgulv. Kjøper har anført at forholdet var upåregnelig, bl.a. i lys av boligens alder. Foretaket har bestridt mangelansvar og anført at boligen var i samsvar med kjøpers forventninger, og viste bl.a. til at det ble gitt tilstrekkelig med risikoopplysninger. Foretaket stilte også spørsmål ved om skaden kunne ha oppstått etter risikoens overgang. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 248 981, samt forsinkelsesrenter fra 9.4.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskade på balkongdør og parkett, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms leilighet i Vestland fylke oppført i 2014.

I salgsprospektet ble boligen presentert som en "lekker utsiktsleilighet med god standard og attraktiv beliggenhet".

I tilstandsrapporten ble dører gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"):

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Hovedytterdør til svalgang: B 30 brann klassifisering og 35 db lyddempende funksjon.

[Bilde]

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert merker på karm og svelling på foring. Skade pakning.

Tiltak

- Tiltak:

Karm/foring bør flikkes/males. Skifte pakning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2021. På spørsmål om kjennskap til lekkasjer eller tegn til fukt ble det krysset av "nei". Selger opplyste at det var gjort arbeid på

fasade av faglærte i 2022.

Boligen ble solgt for kr 4,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.6.23, og overtatt av kjøper den 1.7.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper vanninnsig ved balkongdøren. Saken ble sendt inn til sameiets bygningsforsikring i Storebrand forsikring, som innhentet en skaderapport fra Recover. I rapporten var skadedato angitt til 18.12.23, og det fremgikk at det ved kraftig regnvær trengte inn vann i bunn av altan/skyvedør og videre under parkettgulvet. Det ble estimert at utbedringskostnadene var kr 30 000, og at det muligens var tilstrekkelig å kun bytte skadet parkett. Storebrand avslø dekning, og viste til unntak i forsikringsvilkårene.

Kjøper innhentet en ny reklamasjonsrapport fra A. Taksering:

Befaringsdagen var det vind fra sør-vest og mye regn.

Det var synlig vann på dørstokken på innsiden av balkongdøren.

Dørstokken er også synlig fuktskadet fra tidligere.

Det synes som det er fuktskader langs hele dørens bredde.

Parketten innenfor døren er sprukket opp og synlig fuktskadet.

Det er ca. 4 kvm av stuegulvet som synes å være fuktskadet.

Hvor mye av betongen som er fuktig er ikke kjent.

Fuktmåling av dørstokk og gulv ga indikasjoner på fukt.

Det er sannsynlig at vannskaden er forårsaket av vann som har trengt inn utenifra under dørstokken til skyvedøren fra balkongen og videre inn under parkettgulvet.

Årsaken til at vannet har funnet vei under dørstokken er trolig mangler ved utvendig tetting mellom balkong gulv og dørstokk til skyvedør.

Det ble estimert utbedringskostnader på kr 100 000. Det ble deretter fremlagt et oppdatert pristilbud på kr 193 317,50.

Kjøper har senere fremlagt en e-post av 28.1.25 fra Rentox AS som hadde gjennomført utbedringsarbeidene, med vedlagte bilder og forklaringer. Fra e-posten hitsettes:

Vedlagt finner du en enkel forklaring med bilder som viser hvor omfattende utbedringen av lekkasjen var hos dere. Dette ble tydelig etterhvert som vi demonterte skyvedør, parkett etc og fikk synliggjort skaden.

Arbeidet som ble utført med fasit i hånd, er mye mer omfattende enn først antatt. Det var ikke tekking under terrassedør, som er årsak til vannlekkasje.

Videre var det følge-skader både i konstruksjon og i leilighet under.

Det er derfor fakturert kr. 248.981,25 for utbedrings arbeid. Det gjenstår flising av terrasse i forkant av dør, dette er ikke medtatt i kostnad og må gjøres av murer til våren.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at boligen var fra 2014, og at det dermed var tale om en relativt ny bolig. Det var før salget kun gitt opplysninger om skader på dørkarm i tilknytning til balkongdøren, men det var ikke gitt noen opplysninger om de avvikene som nå var avdekket. Merkene som det ble opplyst om i tilstandsrapporten var kloremarker fra en hund, og hadde ingen sammenheng med fuktinntrengningen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 248 981, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke forelå et avvik fra avtalen eller fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Det ble bl.a. vist til at det i tilstandsrapporten ble opplyst om "svelling på foring", noe som indikerte fuktinntrengning. Takstmannen hadde også vist til at pakningen var skadet, og måtte skiftes ut.

Det ble anført at kjøper ikke hadde sannsynliggjort årsaken til fuktinntrengningen, eller at forholdet hadde oppstått før risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Foretaket har bestridt at kjøpers dokumentasjon kunne legges til grunn, og har bl.a. påpekt at det var uklart om kostnadene kun gjaldt kjøpers bolig, eller om disse også omfattet følgeskader i underliggende etasje.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at det avdekkede skadeomfanget var større enn hva opplysningene ved salget skulle tilsi.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og viste til at det avdekkede skadeomfanget var langt større enn hva opplysningene ved salget skulle tilsi. Det ble bl.a. vist til følgende:

Herværende bolig er fra 2014, og således 9 år gammel på salgstidspunktet. Boligen er markedsført som "strøken" og at den skal ha "god standard". Dette taler for at kjøper kan ha relativt høye forventninger til boligen.

I tilstandsrapporten har dører likevel fått "mørk" TG 2, hvilket signaliserer avvik som kan kreve tiltak. Takstmannen skriver at det er registrert merker på karm og svelling på foring. Det oppgis skade på pakning, og at det anbefales at karm/foring bør flikkes/males og skifte pakning. Kostnadene er estimert å være under kr 10 000.

På den ene siden kan det argumenteres for at svelling indikerer tegn på fukt, og at risikoen således er kommunisert til kjøper. Når sekretariatet likevel er kommet til at det foreligger mangelsansvar i saken, legges det avgjørende vekt på at avviket i tilstandsrapporten i hovedsak synes å knytte seg til skade på karm og skadet pakning. Selv om det nevnes at det er svelling på foring, kan ikke dette likestilles med den avdekkede lekkasjen og skade på parkett. Omfanget er også forespeilet i kostnadsestimatet til takstmannen, hvor det antas at utbedringskostnadene vil være under kr 10 000. Dersom takstmannen hadde ment å omfatte fuktskadene eller vannskadene på parkett, måtte dette i så fall vært tydeligere presisert, jf. avhl. § 3-10 og forskriftens § 1-4. Det vises til at et uriktig kostnadsestimat kan i seg selv tilsi at forholdet er upåregnelig for kjøper, jf. FinKN 2023-829 og FinKN 2023-830.

I skaderapporten fra A. Taksering fremgår det at det er avdekket at parketten innenfor døren er sprukket opp og at den er synlig fuktskadet. Skadeårsaken oppgis å skyldes mangler ved utvendig tetting mellom balkonggulv og dørstokk til skyvedør. Etter sekretariatets vurdering, er det avdekkede omfanget større enn de risikopplysningene som er forespeilet før salget. Boligen er opplyst å være fra 2014, og kun 9 år gammel på salgstidspunktet. Det samlede opplysningsbildet tilsier at det ikke skulle være påregnelig med de faktiske kostnadene, kort tid etter overtakelse.

Foretaket har i nemndsansmodningen for det første anført at skadene på parketten og dørstokken har oppstått etter risikoens overgang jf. avhl. § 2-4. Slik skadeforholdet er dokumentert, finner imidlertid nemnda at det har klart formodningen mot seg at vannskadene ikke forelå allerede ved risikoovergangen. Nemnda kan vanskelig se at et enkelt regnvær kan påføre parkett mv. såpass store skader som er avdekket.

Foretaket har for det andre anført at det uansett ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. I lys av at det var opplyst at døren var utsatt for fuktpåkjenning som hadde ført til svelling, og at det burde gjøres tiltak for å stoppe dette, var det fullt ut påregnelig at det i ettertid oppsto fukt- og vannskader på parketten når det ikke har ble gjort noen tiltak eller nærmere undersøkelser.

Nemnda er ikke uenig i at det ble gitt enkelte risikopplysninger om døren, men kan ikke se at den fuktproblematikken i gulv/underlag som nå er avdekket lå innenfor det forventbare. Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets konklusjon på dette punktet.

Endelig har sekretariatet i sin vurdering fastsatt prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd til kr 55 000, minus egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det er bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert behovet for å skifte parkettgulvet utover den delen som er skadet, ei heller er det dokumentert at det er behov å skifte ut døren. Det vises til at det tidligere er lagt til grunn en lokal utbedring.

Kjøper vil på bakgrunn av pristilbudet slikt det er lagt til grunn få forlenget levetid på deler av parketten og døren. I tillegg vil utbedringen innebære noe annet enn det som var avtalt. Her må det legges vekt på at forholdet var gitt "mørk" TG 2. Vi finner på bakgrunn av det ovennevnte at utmålingen blir svært skjønnsmessig.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper fremlagt ny dokumentasjon på følgeskader, da relatert til utbedringsarbeider utført av Rentox AS. Kravet om prisavslag er videre oppjustert til kr 248 981.

Foretaket har på sin side fremholdt at den nye dokumentasjonen er ufullstendig og uklar.

Nemnda har kommet til at det per nå ikke er forsvarlig å utmåle noe prisavslag i saken. Det er for det første usikkerhet knyttet til hvor stort fradrag som skal gjøres for forlenget levetid/standardheving for dør/parkett/underliggende konstruksjoner. For det andre er det uklart for nemnda om – og i hvilket omfang – sameiet er ansvarlig for skadeforholdet og utbedringen.

Nemnda anser at prisavslaget skal ligge et sted mellom sekretariatets utmåling og den utgiften som arbeidene til Rentox AS representerer, men har altså ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastsette et konkret beløp.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).