

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-625

13.6.2025

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Lekkasje fra balkong – TG 2 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En leilighet oppført i 1990 ble solgt for kr 10,5 mill., og overtatt av kjøper den 3.10.24. Boligen har flere balkonger, som alle ble gitt mørk TG 2, med opplysning om membran fra 2019. Balkongdører var gitt mørk TG 2, og det var opplyst at slitasje/vedlikehold på overflater, pakninger og hengsler måtte påregnes. Boligen ble solgt ved fullmektig, og selger hadde ikke bodd i boligen. Kjøper reklamerte kort tid etter overtakelsen over fukt på balkongene ved soverom. Fagkyndig påpekte at det ikke syntes å være lagt membran i 2019, slik det var opplyst om ved salget. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kravet under henvisning til at det ikke forelå holdepunkter for opplysningssvikt og viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 141 342, krav om advokatutgifter kr 4 000 (egenandel), og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra balkonger, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1990.

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

Stor eierleilighet med attraktiv beliggenhet. Heis. Stor balkong. Fin utsikt. 2 garasjeplasser. Gode solforhold. (...)

Boligbygg med flere boenheter fra byggeår 1990. Leiligheten er i normal stand tatt alder i betraktning, endel bruksslitasje må påregnes på innredninger, overflater og utstyr. På grunn av alder og tilstand må det påregnes kostnader til oppgraderinger av innvendige overflater, bad, kjøkken og vinduer/ dører. (...)

Fliser på gulv. Rekkverk i mur og stål med høyde på ca 1 meter. Sluk i gulv. Eldre markise over balkong. Takoverbygd balkong på ca 18 kvm oppført i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom.

Fliser på gulv. Rekkverk i mur og stål med høyde på ca 1 meter. Avrenning i rør fra gulv.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk at det var salg ved fullmakt, og at selger ikke hadde kjennskap til boligen. Det var opplyst under tilleggscommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. at boligen hadde normal standard og var jevnlig vedlikeholdt. Vinduer var gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), hvor det var opplyst om årstall (1988), punkterte glassruter, slitasje og sprekker i treverket. Det måtte påregnes noe vedlikehold og

utskiftning.

Balkongdører fra 1988 var gitt mørk TG 2, og det ble opplyst at slitasje på overflater, pakninger og hengsler måtte påregnes. Vedlikehold av overflater, pakninger og hengsler måtte påregnes. På grunn av alder og gjenværende brukstid var det gitt TG 2.

Om den ene balkongen (1) tilknyttet soverom var det gitt mørk TG 2, og opplyst om takoverbygd balkong på ca. 2 kvm oppført i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom. Det var fliser på gulv med ny membran i 2019. Rekkverk i mur og stål med høyde på ca. 1 meter. Sluk var i gulv. Åpninger i rekkverk var ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, men det var ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Årstall var opplyst til 2019 ifølge «Kontaktperson».

Om den andre balkongen (2) tilknyttet stue, var det gitt mørk TG 2 og opplyst om takoverbygd balkong på ca. 18 kvm oppført i betongkonstruksjon med «adkomst fra soverom». Det var fliser på gulv med ny membran i 2019. Det var rekkverk i mur og stål med høyde på ca. 1 meter. Det var avrenning i rør fra gulv. Åpninger i rekkverk var ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det var ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Årstall var opplyst til 2019 ifølge «Kontaktperson».

Om den siste balkongen (3) som var gitt mørk TG 2 var det opplyst om balkong på ca. 2 kvm oppført i betongkonstruksjon med adkomst fra hovedsoverom. Det var fliser på gulv med ny membran i 2019. Det var rekkverk i mur og stål med høyde på ca. 1 meter. Det var sluk i gulv. Det var ny markise over balkong i 2021. Åpninger i rekkverk var ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Flisene hadde bom (hulrom under) eller var løse. Oppkanten til døren var for liten. Det var ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det måtte foretas lokal utbedring. Konsekvens av bom under flis var at flis løsner/sprekker. Årstall var opplyst til 2019 med kilde «Kontaktperson».

Overflater var gitt mørk TG 2, hvor det var opplyst om normalt god stand, men noe aldersslitt. Vedlikehold måtte påregnes.

Boligen ble solgt for kr 10,5 mill. ved kjøpekontrakt signert 30.5.24, og overtatt av kjøper den 3.10.24. I overtakelsesprotokollen var det bemerket:

Kjøper tar med dette følgende forbehold: Kjøper har forut for overtakelsen blitt orientert om at det er påvist en fuktskade i boligen, trolig skyldes dette utettheter i fasaden. Kjøper tar som følge av overnevnte forbehold, all den tid boligen, som følge av overnevnte, har en annen tilstand enn det kjøper ble opplyst og forespeilet ifm. salgsprosessen. Kjøper tar forbehold om å holde selger/selgers boligselgerforsikringsselskap ansvarlig for eventuelle kostnader forårsaket av påvist fukt, da skaden inntraff før kjøpers overtakelse av boligen.

Kjøper reklamerte den 21.10.24, og ba om dokumentasjon på rehabiliteringsarbeider i 2019.

I reklamasjonsrapport 19.11.24 fra S Takst fremgikk bl.a.:

2.1 Fuktskade forut for overtakelse

Det er registrert fukt i taket på soverom. Årsak er vurdert å skyldes lekkasje fra overliggende leilighet.

På befaringsdagen pågikk det arbeidet med å utbedre lekkasjeproblemer i leiligheten over. Vi kjenner ikke direkte til hva som er årsak, men vi må forutsette at de arbeidene som nå gjøres sørger for å reparere lekkasjeområdet.

Etter det vi kan se har ikke fukt ført til skader. Det bør imidlertid åpnes opp i vegg over vinduer slik at eventuell fukt vil kunne tørkes ut.

Før oppussingen fortsetter er det viktig at lekkasje er reparert og at konstruksjonene er tørre.

Vi antar at eventuelle innvendige arbeider dekkes av boligforsikringen eller sameiet. (...)

2.2 Fuktinnsig via balkonger

På befaringen pågikk det innvendig oppussing av leiligheten. Alle overflater var strippet.

Det ble registrert fukt og fuktskader i gulv og vegger rett innenfor balkonger til de to soverommene.

Understående plantegning viser hvor det er registrert fukt (se røde ringer). (...)

I Tilstandsrapport er det opplyst at terrassene er med nye membran i 2019. Ut ifra de observasjonene vi gjorde ved vår befaring kan vi ikke se at det er gjort arbeider med membranen i nyere tid (2019).

Det er ingen indikasjoner på dette i slukene. Det er heller ikke etablert noe oppkant eller beslagsløsning i underkant av vinduer. Dersom det hadde vært lagt en ny membran ville det vært naturlig at den ble lagt med oppkant under vinduer, med tilhørende beslagsløsninger.

Vi gjorde fuktsøk flere steder ved den store balkongen, uten å finne utslag på fukt. Forholdet er derfor begrenset til de to «små» balkongene. (...)

KONKLUSJON

Det er påvist utettheter ved to av balkongene. Lekkasjevann fukter opp veggkonstruksjonen. I vegg mot stue er det råteskader i bunnsvill og gips er med fuktskader.

Årsak er utettheter i utvendige balkonger. Vi har ikke klart å avdekke lekkasjestedet.

Basert på opplysninger i tilstandsrapport skal alle balkonger være med nye membran i 2019. Vi er ikke fremlagt dokumentasjon på dette. Etter vår vurdering ser det ikke ut til at det er lagt ny membran i 2019. Vi tror imidlertid det kan være gjort enkelte arbeider med ny fugemasse i randsoner etc. Vi ser ingen tegn til at det skal være lagt ny membran. Antar derfor at tekkingen (membran el.l.) er original fra byggeår.

Uansett er det lekkasjer. Innvendige oppussingsarbeider i disse områdene kan ikke fortsette før lekkasje er reparert. Vegger som tilføres fukt kan ikke lukkes før balkonger er reparert.

UTBEDRINGSTILTAK

Fliser, påstøp og membran fjernes i sin helhet. Ny membranløsning etableres, og det må sørges for en fagmessig og tett overgang mot bygningskroppen (beslagsløsninger etc.). Dekke gjenoppbygges.

Eksakt løsning for gjenoppbygging er vanskelig å avklare før rivearbeider er ferdig.

Det anbefales på generelt grunnlag å unngå gjenoppbygging med betong og limt flis. Løse fliser på pidestall eller tretremmer er etter vår vurdering en bedre løsning for å «senke» vannstanden ute i forhold til inne, samt for å kunne ha enklere ettersyn med tettesjiktet.

UTBEDRINGSKOSTNADER

Vi har skjønnsmessig vurdert kostnad for nødvendig utbedring til å ligge i nivå kr. 75 000,- per balkong. Totalkostnad blir da kr. 150 000,-

Det bør på generelt grunnlag innhentes et pristilbud for utbedring.

Det ble fremlagt pristilbud fra firma B av 12.12.24 på kr 47 500 for ny membran på terrasser og faktura fra firma H av 12.12.24 på kr 93 842. Kjøper har opplyst at tilbudene komplementerte hverandre da arbeidet fordret arbeider utført av to uavhengige firmaer.

Foretaket redegjorde for selgers forklaring i saken:

Selskapet kan ikke se at det er holdepunkter for at selger har tilbakeholdt opplysninger om arbeider som ble utført i 2019 på leilighetens balkonger. Dette underbygges av at selgerne aldri har bebodd eiendommen, og har da heller ingen forutsetninger til å kunne uttale seg om de forhold kjøper har reklamert på. Det vises videre til opplysninger selger har gitt i egenerklæringen. Her har kjøperne fått en tydelig oppfordring til å undersøke eiendommen som følge av at selger ikke har kunnskap om leilighetens tilstand. Når kjøper ikke har foretatt slike undersøkelser, har vedkommende også akseptert risikoen for avvik. Det er følgelig ikke tilbakeholdte opplysninger om leiligheten fra selgers side.

Kjøper forklarte følgende den 10.3.25:

Det var ikke mulig for henne å avdekke fuktinnsigene på visning, uten i såfall å gjennomføre destruktive inngrep, som ikke er alminnelig prosedyre og er søkt å anføre av selskapet.

Klager er innforstått med at boligen ble solgt med fullmakt, men reagerer på at selgers barn ikke har noe kjennskap til arbeidene, som ble gjort i 2019. Hensett at det hevdes at arbeidene ble fagmessig utført, hvorfor kan da ikke dette underbygges med noen form for dokumentasjon? Især her er det viktig hensett reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven.

Klager spørsmålsstiller også det faktum at selgers mor, hensett hennes høye alder og helsetilstand, angivelig skal ha stått bak arbeidene som ble besørget utført i 2019.

Det er hevet over tvil at dersom selgers engasjerte bygningssakkyndige hadde vært kjent med fuktinnsig hadde vurderingen av balkongene vært en helt annen enn den som ble gitt. Av negative bemerkninger ble kun åpningen i rekkverk omtalt, som er årsaken til at takstmannen gav tilstand 2 på balkongene.

Den bygningssakkyndige omtalte arbeidene gjort i 2019 utelukkende positivt, altså slik klager også forstod informasjonen som ble gitt av selger. Balkongene kunne anses som nyrenoverte og i god stand, all den tid arbeidene ble gjort av faglærte.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7. Kjøper har særlig vist til at det var påvist fuktskader i boligen, som følge av utettheter i fasaden/avvik ved balkongene. Det ble i salgsdokumentene opplyst at balkongene ble rehabilitert i 2019 med ny membran og nye fliser. I mangel av andre holdepunkter la kjøper berettiget til grunn at arbeidet var fagmessig og korrekt utført. Rekkverk var anmerket som avvikende iht. dagens forskriftskrav, derfor ga takstmannen rekkverk isolert TG 2, men det ble ellers ikke gitt noen opplysninger som tilsa at det var påregnelig med tiltak på balkongene. Kjøper hadde etterspurt dokumentasjon på arbeidet som ble utført i 2019, for å avklare evt. reklamasjonsadgang overfor utførende, uten å ha mottatt dette.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 141 342, samt krav om advokatutgifter på kr 4 000 (egenandel) og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar, og har i hovedsak vist til at leiligheten var 34 år på salgstidspunktet og at det var gitt en rekke risikoopplysninger knyttet til bygningsdelene i salgsoppgaven. Leilighetens balkonger, balkongdører og terrasser var gitt TG 2. Leiligheten ble solgt ved fullmakt, som innebar at selger hadde tatt forbehold om at vedkommende ikke hadde spesifikk kunnskap om boligen. Det var ingen holdepunkter for at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Ved en eventuell utmåling måtte det gjøres et standardhevingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Det ble lagt til grunn at feil ved balkongmembran utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Det måtte etter sekretariatets syn gjøres et større standardhevingsfradrag ved utmålingen på bakgrunn av risikoopplysningene gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering gitt kjøper delvis medhold. Det ble lagt til grunn at feil ved balkongmembran utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 første ledd og 3-8. Det måtte etter sekretariatets syn likevel gjøres et større standardhevingsfradrag ved utmålingen etter avhl. § 4-12 andre ledd på bakgrunn av risikoopplysningene gitt i forbindelse med salget.

Kjøper har krevd saken fremlagt for nemnda, under henvisning til at standardhevingsfradraget er satt for høyt.

Nemnda er enig i at det foreligger mangel i saken etter avhl. § 3-2 første ledd og viser til sekretariatets grundige begrunnelse.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd er nemnda enig med kjøper i at vurderingen må tas utgangspunkt i at det for samtlige tre balkonger ble opplyst at det var lagt ny membran i 2019. Risikoopplysningene som ble gitt om balkongene var knyttet til andre forhold enn membran, og tilstandsgraden (mørk TG 2) ble spesifikt knyttet til den omstendighet at åpningene i rekkverkene ikke var i tråd med gjeldende forskrifter. For den ene balkongen fremgikk riktignok at det var bom i fliser og oppkanten til døren var for liten. Samlet sett skal det foretas et fradrag for forlenget levetid/standardheving, men nemnda finner at dette må bli mindre enn det sekretariatet har lagt til grunn.

Prisavslaget settes derfor til kr 120 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøpers krav om advokatutgifter på kr 4 000 (egenandel) og forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet tas også til følge. Egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd skal trekkes fra prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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