

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-925

17.9.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Fukt- og råteskader i parkett og vegg – reklamasjonsfristen – TG 1 – avhl. §§ 3-2, 4-12, 4-14 og 4-19.

En leilighet oppført i 1991 ble solgt for kr 6,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.1.24. Leiligheten ble solgt som et dødsbo, og overflater ble gitt TG 1. Kjøper overtok boligen i mars 2024, og oppholdt seg deretter i utlandet frem til oktober. Kjøper oppdaget fuktskader i parkett og vegg, og reklamerte til foretaket den 18.11.24. Kjøper har anført at skadene skulle ha vært avdekket og bemerket i tilstandsrapporten ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav som knyttet seg til synlige skader, men erkjente ansvar for skjulte fukt- og råteskader. Foretaket anførte i hovedsak at det ble reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 102 500 + kr 37 200, takstutgifter kr 5 584, advokatutgifter kr 93 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet beliggende i 9. etasje i et eierseksjonssameie på Vestlandet oppført i 1991.

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

en innholdsrik, lys og flott leilighet midt i (...) sentrum. Flott utsikt

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende om boligen:

Leilighet i 9. etg. Grunnmur av betong. Yttervegger av betong og trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt yttertak. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk. Bod og parkering i garasjeanlegg.

Under punktet «Øvrige rom» ble det opplyst om parkett på gulv, og tapet og malte strier på vegger. Det ble gitt TG 1 for overflater vegger, gulv og himling. Videre ble det gitt følgende eksempel på hva den bygningssakssyndige ikke vurderer i rapporten:

(...) kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at leiligheten ble solgt som et dødsbo.

Boligen ble solgt for kr 6,15 mill. ved kjøpekontrakt av 26.1.24, og overtatt av kjøper den 20.3.24.

Kort tid etter overtakelsen dro kjøper til Spania, hvor han regelmessig oppholdt seg fra ca. mars til ca. oktober hvert år. Tidlig i oktober 2024 kom kjøper tilbake fra Spania. Da han kort tid deretter skulle foreta den første gulvvasken, oppdaget han skader og skjevheter i parketten. Kjøper avdekket også skader på vegg under vindu, et sted som hadde vært skjult av gardiner. Kjøper

reklamerte til foretaket den 18.11.24.

Kjøper inngikk avtale med selger om at gardinene og mesteparten av møblelementet skulle medfølge ved kjøpet. Forhold som var skjult av gardiner og møbler, var derfor ikke synlig for kjøper i forbindelse med innflytting.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann S. av 27.11.24:

Reklameres på:

Skader i overflater på parkett

Fuktskader i hjørnet mot yttervegg

(...) Lameller i parkett slipper fra trekjerne, resulterer i gliper. Lameller har også store skjevheter i øverste lag (bananform). Parkett har godt synlige skader. Skader i parkett er registrert flere steder i kjøkken og stue, godt synlig.

Under inspeksjonen av leiligheten ble det oppdaget skader i et hjørne ved ytterveggen i stuen. Listverk mot gulv har også skader. Parkett i området har skader, og nedre del av vegg har skader i gipsplater og overflater. Skader i vegg er svært godt synlig.

Det ble utført flere fuktmålinger mot listverk og vegg, men ikke avdekket fukt. Yttervegg ble deretter åpnet opp, tydelige fuktproblemer i isolasjon, gipsplater og konstruksjon. Det er ikke påvist fukt i konstruksjonen nå men isolasjonen er fuktig mot yttervegg. Bakside av gipsplater har svartsopp på innsiden.

Årsak for inntrenging av fukt er ikke avdekket på befaringsdagen. Fukt kommer uansett fra utsiden og har behov for ytterligere undersøkelser og tiltak. Parkett i hjørnet er svært skadet i overflaten.

Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene for ny parkett og innvendige skader mot yttervegg til kr 102 500. Takstmannen bemerket at utbedring av fuktinntrenging fra utsiden måtte sameiet stå for, og kostnadene til dette var ikke kalkulert.

Foretaket har innhentet følgende kommentar fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten:

Jeg har dessverre ikke bilder om kan dokumentere tilstanden på dette gulvet på befaringsdagen 03.01.2024. Tilstanden på dette gulvet som ble dokumentert i skaderapporten den 22.11.2024 viser godt synlige skader, som vil jeg vurderer som enkle å oppdage på en befaring. Hvis disse skadene var såpass synlige under befaringen min, ville det blitt oppdaget og registrert i rapporten. Det har mest sannsynlig også vært flere personer som har vært på visning av denne leiligheten, uten at det ble påpekt synlige skader. Dette er noe man får beskjed om fra megler, hvis det blir kommentert av potensielle kjøpere som er på visning. Det kan derfor ikke utelukkes at fuktskadene har utviklet seg over denne relativt lange perioden på 11 måneder.

Kjøper har bl.a. fremlagt følgende tilleggskommentar fra takstmann S.:

1. Skader i parkett har kommet over tid i dette tilfellet, ikke påført etter mars men før. Med overvekt grunnet slitasje over tid. Skadet parkett har mørke sprekker som beviser dette, nye skader har ikke misfarginger.
2. Skader var godt synlige ved min befaring. Tydelig slipp mellom lameller (buede bord) i overflater, misfarginger i tillegg. Påstår skader var lett synlige.
3. Skader i vegg/parkett ved vindu/yttervegg hadde på min befaring tydelige skader som var lett synlige, på både vegg, gulv og lister. Årsak for skader eller grunnlag for fuktskader er aldri lett å avdekke fra utsiden, da tettinger rundt vindu/dører er skulte. Helt klart godt synlig fra innside, naturlig å informere om at bygningsdelen trenger ytterligere undersøkelser. Utvendig omramming av vindu hadde ikke synlige avvik ved min befaring.

(...)

1. Ikke lett å mene for mye om årsak til påførte skader men skader i parkett ved yttervegg skriver seg mest trolig fra lekkasjer fra vindu/vegg. Skader i resterende gulv er ikke lett å avsi årsak for tilstanden, mulig mye tråkk med våte skor fra terrasse, mye vann ved vask og vanlig bruksslitasje.
2. Det ville vært naturlig å notere ned skader ved parkett i tilstandsrapport, TG 1 burde vært en TG 2. Som minst burde det vært opplyst om skader i tillegg til bruksslitasje.

Etter at parketten ble fjernet, ble det avdekket omfattende fukt- og råteskader under parketten. Kjøper fremla bilder av skadene, samt uttalelse fra takstmann S. som estimerte tilleggskostnadene for utbedring av skadene til kr 37 200.

Kjøper har anført at selgers takstmann var grovt uaktsom ved utarbeidelse av tilstandsrapporten, som følge av at de avdekkede skadene ikke var omtalt i rapporten, jf. avhl. § 3-7 og 3-8. Kjøper har videre fastholdt at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 102 500 + kr 37 200, takstutgifter på kr 5 584, advokatutgifter på kr 93 000 og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet måtte ha oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Videre anførte foretaket at reklamasjonen var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19, og viste til kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9. I alle tilfeller ble det bestridt mangelansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket erkjente senere ansvar for skjulte skader under parketten (kr 37 200).

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet fukt- og råteskader i parkett og del av vegg. Foretaket har erkjent mangelsansvar for skjulte fukt- og råteskader som i ettertid er avdekket under parketten.

Foretaket har anført at det er reklamert for sent over deler av forholdet, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Spørsmålet er følgelig om kjøper har reklamert innen rimelig tid fra det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet. Nemnda legger til grunn at kjøper overtok boligen 19.3.24 og at han kort tid etter reiste utenlands, samt at han returnerte til Norge 4.10.24, jf. foretakets brev av 6.1.25.

Nemnda viser innledningsvis til kjøpers reklamasjon av 18.11.24 hvor det heter:

Eiendommen ble overtatt i Mars 2024

Det viser seg nå gradvis at eikeflisene i parketten stedvis løsner fra underlaget.

Dette kan tyde på fuktinntregning.

Det er ikke opplyst i egenerklæring eller tilstandsrapport at det foreligger noen form for skade eller mulig skade på parkett.

Det er på det rene at skadene ikke er kommentert i tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget, noe som taler for at skadene ikke var nevneverdig synlige på tidspunktet for takstmannens befaring 3.1.24. I tilstandsrapporten er den omhandlede parketten gitt TG 1. Takstmannen har for øvrig i e-post av 10.12.24 opplyst følgende:

Jeg har dessverre ikke bilder om kan dokumentere tilstanden på dette gulvet på befaringsdagen 03.01.2024.

Tilstanden på dette gulvet som ble dokumentert i skaderapporten den 22.11.2024 viser godt synlige skader, som vil jeg vurderer som enkle å oppdage på en befaring.

Hvis disse skadene var såpass synlige under befaringen min, ville det blitt oppdaget og registrert i rapporten.

(...)

Det kan derfor ikke utelukkes at fuktskadene har utviklet seg over denne relativt lange perioden på 11 måneder.

Slik nemnda ser det, er det etter en samlet vurdering av sakens dokumenter ikke grunnlag for å betvile kjøpers opplysninger i reklamasjonen av 18.11.24 om at skadene har vist seg gradvis. Sett i lys av takstmannens opplysninger, finner nemnda det heller ikke sannsynliggjort at skadene var nevneverdig synlige på tidspunktet for overtakelse av boligen sett i lys av at dette var forholdsvis kort tid etter takstmannens befaring i januar 2024.

Kjøper overtok altså leiligheten medio mars 2024 og reklamerte over skadene på parketten medio november samme år. Det er noe uklart når reklamasjonsfristen startet å løpe i denne saken – særlig hensyntatt at kjøper var utenlands i en lengre periode etter overtakelse av boligen. Men slik saken er forelagt nemnda, finner den det ikke sannsynliggjort at reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda vurderer etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Den omhandlede boligen er en leilighet i et eierseksjonssameie oppført i 1991, og som dermed var 33 år gammel ved salget. Tilstandsrapporten vurderte kun leiligheten innvendig. Overflater på gulv og vegger ble gitt TG 1. Det fremgikk videre at leiligheten ble solgt som et dødsbo.

Kjøper har reklamert over skader på parkett og innvendige vegger som følge av fuktinntrenging fra utsiden. Skadene på de innvendige veggene er lokalisert i et hjørne i stuen, som delvis var skjult av lange gardiner.

På bakgrunn av de fagkyndige uttalelsene i saken legger nemnda til grunn at skadene på parketten og veggen var til stede før salget, men at de ikke var nevneverdig synlige på overtakelsestidspunktet.

Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter, finner nemnda at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 da leiligheten på dette punktet ikke er i samsvar med det kjøper kunne forvente ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand. Det vises i denne forbindelse til at både gulv og vegger var gitt TG 1 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Kjøper har fremlagt et kostnadsestimat på kr 102 500. Kostnadene omfatter utskiftning av parkett, samt utbedring av innvendige skader mot yttervegg.

Det følger av fast rettspraksis og nemndspraksis at det skal foretas et fradrag for standardheving og levetidsforlengelse, og at den fordel utbedringen representerer skal gå til fradrag i prisavslaget. Dette tatt i betraktning at parketten var 33 år gammel, og at kjøper måtte forvente normal slitasje iht. parkettens alder. Prisavslaget settes etter dette til kr 50 000 hensyntatt standardheving.

Det følger av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Ved utmålingen skal det følgelig gjøres et fradrag på kr 10 000 for denne egenandelen.

Sekretariatet har dermed kommet til at prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel, settes til kr 40 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget for disse forholdene til kr 40 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Etter sekretariatets vurdering av saken, har kjøper avdekket ytterligere skader som tilsier at underliggende sponplater og isolasjon også må skiftes ut. Utbedringskostnadene for dette forholdet er opplyst å utgjøre kr 37 200. Foretaket har i brev av 5.5.25 erkjent ansvar for at dette forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 og «godtar at pristilbudet som er vedlagt pålydende kr 37 200,- inkl. mva. legges til grunn», jf. også merknader om dette innledningsvis.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag med totalt kr 77 200. Nemnda kan ikke se at det skal gjøres standardhevingsfradrag i utbedringskostnadene for den sist avdekkede mangelen. Forsinkelsesrenter tilkjennes også, jf. rentel. § 2.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til takst på kr 5 584 og advokatbistand på kr 93 000, jf. avhl. § 4-14. Det er opplyst at kjøper har rettshjelpsforsikring.

Nemnda har – dog under noe tvil – kommet til at vilkårene for erstatning er oppfylt, jf. avhl. § 4-14. Mangelsforholdene må anses å ligge innenfor selgers kontroll etter avhl. § 4-14. Det vises her til at kontrollansvaret normalt bedømmes strengt, og at det sentrale er om forholdet er noe selger objektivt sett kunne kontrollere, jf. bl.a. HR-2022-192-A og FinKN 2022-637. Både fuktskadene i parketten og på veggen faller etter nemndas syn innenfor selgers kontrollansvar. Det vises til at kjøpers takstmann i e-post av 13.3.25 fremholder at skader i parkett «har kommet over tid i dette tilfellet, ikke påført etter mars men før». Nemnda finner at det er samme skadeårsak knyttet til fukten i veggen, og at dette er noe det kunne og burde ha blitt opplyst om ved salget både hva gjelder parketten og veggen.

Sett i lys av at kjøper har rettshjelpsforsikring, er det noe uklart om kjøper selv må bekoste utgifter til takst og advokat. I den grad dette er utgifter som kjøper vil bli belastet, finner nemnda at kjøper har krav på erstatning med kr 5 584 for takstutgifter og kr 15 000 for nødvendige utgifter til advokatbistand. Det vises i denne forbindelse til at Finansklagenemnda er et kostnadsfritt tvisteløsningsorgan for forbrukere.

Oppsummert har kjøper krav på prisavslag med kr 77 200 og erstatning med kr 20 584, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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