

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-363

31.3.2026

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

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

Fuktskader under parkett – opplyst om behov for å «foreta utbedring av skade» – TG 1 og TG 2 – avhl. § 3-2.

En bolig fra 1971 ble solgt for kr 2,84 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.7.24. I salgsprospektet var det opplyst at skyvedør til atrium var skiftet i 2024. I tilstandsrapporten var innvendige overflater gitt mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). Det ble opplyst at parkett ved skyvedør var fuktskadet, som følge av en tidligere lekkasje i dør. Det var tørt på befaringsdagen, men anbefalt tiltak var: «Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade». Etasjeskiller ble gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader under parketten. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, ettersom det var opplyst ved salget at lekkasjen var utbedret. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at overflater var gitt mørk TG 2, og at opplysningene om utbedring ikke sa noe om følgeskader. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 59 699, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er et atriumshus i rekke i Rogaland oppført i 1971.

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

Standard

Boligen er vedlikeholdt ved behov ref. vedlagte tilstandsrapport. (...) Skyvedør til atrium skiftet i 2024. (...)

Bygningsinformasjon

(...) Skyvedør i stue ble byttet i 2024 i følge eier.

(...)

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

TG 1 - Dører

(...)

Skyvedør i stue ble byttet i 2024 i følge eier.

INNSENDIG

Mørk TG 2 – Overflater

Overflater av tradisjonelle materialer.

Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Parkett ved skyvedør i stue er fuktskadet. Skaden skyldes en tidligere lekkasje i dør (dør er skiftet). Dette var tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen «6/2004», og hadde bodd der i 20 år. Selger svarte «nei» på spørsmålene om kjennskap til «sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende», og bl.a. «sopp/råteskader» i boligen.

Boligen ble solgt for kr 2,84 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.7.24, og overtatt av kjøper den 6.9.24.

Kjøper har opplyst at det etter overtakelsen ble avdekket fuktskader på «parkett, himling og listverk». Ifølge kjøper har byggefirma W vurdert forholdet og utarbeidet befaringsrapporter som beskriver avviket.

Kjøper har videre opplyst at de hadde planer om å utbedre skaden i parketten ved å beholde parketten og slippe ned det som fremsto som en overfladisk fuktskade. Ifølge kjøper besluttet de, grunnet knirking i gulvet, i samråd med tømmer V, å åpne et mindre område rundt den påviste fuktskaden. Ved åpningen ble det ifølge kjøper avdekket omfattende råteskader. Følgende fremgår av e-post fra tømmer V datert 18.11.24:

Vi ser det er skade på parketten i stuen, rett ved skyvedøra, da vi går på parketten kjenner vi at gulvet under parketten mangler, her er det bare flaks at parketten holder og vi ikke går igjennom gulvet. Vi åpner og ser at sponplate gulvet har gått i oppløsning, denne er så skadet av vann at den må byttes. 5-6 m2 med spongulv må byttes og ny parkett i hele stuen. Lekkasje er fra forrige dør, ingen lekkasje pr 1 dag.
Utført av byggefirma V og tømmer B.

Tømmer V ga tilbud om utbedring ved utskiftning av parkett og sponplate for kr 59 699 i SMS datert 19.11.24.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper har særlig vist til at det tross opplysningene i salgsdokumentasjonen ikke var påregnelig å avdekke omfattende råteskader under parketten. Opplysningen om at fuktskaden på parketten skyldes «lekkasje i dør», sammenholdt med at den aktuelle døren er skiftet ut, må forstås som at skadeårsaken er utbedret. Dette underbygges av tilstandsrapportens opplysning om at «dette var tørt på befaringsdagen». Undergulvet ble friskmeldt ved at etasjeskiller ble gitt TG 1. Kjøper viste også til FinKN 2023-568.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 59 699, samt krav om forsinkelsesrente fra 7.4.25.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det er tale om en eldre, brukt bolig, at overflater ble gitt mørk TG 2, og at det måtte forventes at parkett/gulv var fra byggeår. Foretaket har videre vist til at det ble gitt klare og tydelige risikopplysninger om en fuktskade som ikke var utbedret, og som man ikke visste skadeomfanget av. Foretaket har vist til FinKN 2025-364.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, med bl.a. følgende begrunnelse:

Etter en konkret helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at fuktskadene i spongulvet ikke utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Vi har lagt særlig vekt på at kjøper både var kjent med risikoopplysningene om fuktskade i parkett etter tidligere lekkasje fra skyvedør, at det måtte gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av skade, samt tilstandsgraden på overflater (mørk TG 2). Til dette kommer at kjøper hadde overtatt risikoen for skadeomfanget, og at alder isolert sett taler for at det ikke var upåregnelig med utbedringer av parkett og sponplater.

Kjøper har bragt saken inn for nemnda og har bl.a. vist til at undergulvet måtte anses som friskmeldt i tilstandsrapporten.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet og kan i det alt vesentlige tiltre begrunnelsen som er sitert over. Som sekretariatet legger nemnda særlig vekt på at det eksplisitt var opplyst om at det måtte foretas ytterligere undersøkelser samt utbedring av fuktskaden. Det kan i en slik kontekst ikke tillegges nevneverdig vekt at etasjeskiller i boligen ble gitt TG 1.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).