

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-282

10.3.2026

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

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

Risting i bygget – setningsskader – selgers opplysningsplikt – midlertidig bruksulempe? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14.

En leilighet fra 1912 ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.6.24. Boligen ble markedsført som en «lekker 3-roms hjørneleilighet». I tilstandsrapporten ble boligen beskrevet som «velholdt med normal standard». Det fremkom videre at det var foretatt flere oppgraderinger i senere tid, bl.a. nye overflater. I selgers egenerklæring var det opplyst at sameiet hadde mottatt nabovarsel i forbindelse med nytt boligbygg like ved. Etter overtakelsen opplevde kjøper store vibrasjoner/bevegelser i bygget ved tungtransport på en nærliggende vei. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel, da det var upåregnelig sett hen til opplysningene gitt ved salget, i tillegg til at selger måtte ha vært kjent med forholdet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert at ristingen skyldtes tungtrafikken. Nemnda kom til at setningsskadene som følge av byggeprosjektet i nærheten utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, i tillegg til krav om erstatning for egenandel på kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av risting/bevegelse i bygget og setningsskader, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Buskerud oppført i 1912.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en «lekker 3-roms hjørneleilighet». Det heter videre at boligen har en unik kombinasjon av det klassiske og moderne.

I tilstandsrapporten fremgikk det at bygningen er oppført i 1912, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Hva gjelder standarden på boligen, fremgikk det at denne var velholdt med normal standard. Det er foretatt flere større oppgraderinger den senere tid, deriblant nye dusjvegger, nye overflater, pipeløpet ble opplyst renoverert og det er foretatt arbeid på gjesterom og balkong.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2021. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet har mottatt naborvarsel i forbindelse med nytt boligbygg i (...)

Det er fremlagt rammetillatelse fra kommunen vedrørende bygging på nabotomten.

I protokoll fra styremøtet februar 2022 er følgende om utbyggingen inntatt:

SAK 04, 02/2022 UTBYGGING I (...) OG OMEGN GIR UTFORDRINGER

Det er varslet et større utbyggingsarbeid i (...), cirka tvers ovenfor sameiets eiendom. Det er varslet at det både skal bygges høyere enn bygget som står der i dag, og det er også varslet om mulige sprengningsarbeider eller tilsvarende arbeid som vil kunne gi rystelser i bakken, og derved påvirke vår bygningsmasse.

I tillegg er det varslet om mye tungtrafikk i området på grunn av pågående bygging av en jernbanetunnel i nærheten. Begge de ovennevnte sakene kan gi setningsskader på vårt bygg.

VEDTAK:

Styreleder sjekker med kommunen hva som er retningslinjene i en slik prosess. Sameiet har tidligere varslet bekymringer for ovennevnte, men det har ikke kommet på plass tiltak som kan være med på å dokumentere eventuelle skader som måtte oppstå i et gitt tidsrom, og ei heller hvem som har ansvaret for en slik dokumentasjon (utbygger eller den som eventuelt blir berørt av en skade).

Boligen ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.6.24, og overtatt av kjøper den 30.8.24.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at bygården opplevde store vibrasjoner/bevegelser ved tungtransport på nærliggende vei. Det er fremlagt bilder av sprekke i boligen.

Kjøper har vært i kontakt med styret, som bekrefter at dette er kjent for beboerne i sameiet. Det ble i e-post av 17.12.24 uttalt at det ikke er gjort noen tiltak eller risikovurderinger i forbindelse med dette.

I uttalelse fra nabo datert 27.5.25 ble det uttalt at ristingen i bygget merkes best ved tungtrafikk. Naboen uttalte at de sparklet taket i leiligheten i februar 2024, og at dette er sprukket opp igjen. Til tider kan det også riste i veggmonterte skap og hyller.

Det er fremlagt vurdering fra megler T datert 3.3.25, som befarte boligen 21.2.25. Megleren vurderte at det forelå et verdiminus på ca. kr 300 000. Det ble i vurderingen lagt vekt på at opplysningen om tungtrafikk skaper usikkerhet hos interessenter. Det legges vekt på at det er tale om et mindre sameie, der den økonomiske belastningen kan bli vesentlig for den enkelte seksjonseier. Det vises til at alminnelig trafikkstøy og trafikk som medfører rystelser og vibrasjoner i bygget er vesentlig forskjellig fra hverandre.

Kjøper har presisert at ristingen ikke er begrenset til de opplyste byggeplanene i nabolaget, men at de oppstår ved tungtrafikk over en fartsdump som ligger ved boligen. Kjøper har anført at forholdet er varig, og har fremlagt bilder av den aktuelle fartshumpen.

Ifølge foretaket, har selger forklart at de ikke har hatt kjennskap til vedvarende risting i bygget. Styreprotokollen fra 2022 gjaldt byggeprosjekter som nå var avsluttet, og det var ikke dokumentert at bekymringer for setningsskader var tatt opp i styret etter dette.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger kjente, eller i det minste måtte kjenne til, at bygget ristet. Det vises til at selger er eiendomsmegler, og selv satt i styret. Selger deltok også på styremøtet og sendte merknad til kommunen om bekymring for setningsskader på vegne av sameiet. Det anføres videre at bevegelse i bygget fremstår upåregnelig for kjøper. Det ble ikke gitt opplysninger om problematikken rundt bevegelser i bygget og hvilken betydning det ville ha for eier av boligen. Kjøper har i tillegg vist til at problemet er vedvarende og ikke skyldtes midlertidige bygningsarbeider, men tungtransport over en fartsdump. Videre har kjøper presisert at rammetillatelsen og protokollen fra styremøtet ikke var vedlagt salgsoppgaven. Kjøper ble først kjent med innholdet av disse etter overtakelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 300 000, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for kjøpers egenandel for advokatbistand på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til at det ikke er sannsynliggjort omfanget av rystelsene, og at det heller ikke er dokumentert at ristingen medfører fare for setningsskader. Videre er det vist til at det ikke er dokumentert at skadene som har vist seg i leiligheten faktisk skyldes passerende tungtrafikk. Foretaket har anført at boligen samsvarer med det kjøper berettiget kunne forvente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 når det gjaldt sprekker/setningsskader i boligen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at selger hadde underkommunisert byggarbeidene og at setningsskadene måtte anses som upåregnelige. Det forelå derfor mangel etter hhv. avhl. §§ 3-7 og 3-2 første ledd for dette forholdet. Sekretariatet anså imidlertid byggarbeidene som en midlertidig brukshindring som i seg selv ikke kunne begrunne noe prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Det ble derfor kun utmålt prisavslag med kr 75 000 for utbedring av setningsskadene etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda har på dette punktet kommet til samme resultat som sekretariatet og kan i det alt vesentlige tiltre begrunnelsen.

Kjøper har i nemndsansmodningen gjort gjeldende at ristingen i bygget ikke kun skyldes byggarbeidene, men er et permanent og upåregnelig avvik ved boligen. Fra nemndsansmodningen siteres:

Sekretariatet har uriktig lagt til grunn at ristingen er midlertidig og har direkte sammenheng med byggeplanene. Ristingen i bygget og ulempene dette medfører er ikke midlertidige. Ristingen forekommer daglig, uavhengig av byggeplaner i nærområde. De vil i perioder naturligvis kunne forverres som følge av byggeplaner, men det er ikke byggarbeidene i seg selv som forårsaker ristingen. Årsaken til ristingen er at veien utenfor har en «hump» hvor det jevnlig kjører tungtransport over. Det er følgelig ikke tale om en midlertidig bruksuleppe, men en heftelse ved eiendommen som vil forbli og skape usikkerhet for fremtidige tiltak på bygningen og interessenter.

På bakgrunn av denne altså mer permanente støyen/ristingen er det krevd kr 300 000 i prisavslag, i tråd med meglervurdering fra eiendomsmegler T.

Foretaket har ikke kommentert nemndsansmodningen, men anførte følgende i klagesvaret 20.8.25:

Eiendommen ligger ut mot en trafikkert vei gjennom [område]. Som kjøper av en bolig tett inntil en trafikkert vei i et sentralt strøk, må man forvente at det rister litt i boligen når det passerer tungtrafikk forbi, eller når det gjennomføres større bygningsarbeider i nærheten. Dette er, sett i lys av boligens beliggenhet, ikke upåregnelig.

I denne saken er det ikke lagt frem konkret dokumentasjon på omfanget av rystelsene, og det er ikke dokumentert at ristingen medfører en fare for setningsskader. Det er heller ikke dokumentert at de skadene som har vist seg i leilighetene faktisk skyldes passerende tungtrafikk.

Nemnda viser til at lyd og støy som utgangspunkt er et subjektiv anliggende, med ulike tålegrenser og toleranse – likevel slik at det må foretas en konkret bedømmelse i det enkelte tilfellet. Det vises bl.a. til FinKN 2021-796 (skianlegg):

Som et utgangspunkt er oppfatning av lyd et subjektivt anliggende. I tillegg vil en eiendoms beliggenhet og andre synlige faktorer ofte gi en klar indikasjon på at et visst støynivå må forventes.

Som foretaket har påpekt, ligger leiligheten direkte ut mot en relativt trafikkert vei/kryss. Fartsdumpen/overgangsfeltet, som det er vist til i nemndsansmodningen, er også godt synlig. Det kan derfor ikke anses upåregnelig at denne leiligheten påvirkes av trafikk via rystelser og støy. Etter en samlet vurdering finner nemnda derfor at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for dette forholdet.

Nemnda bemerker ellers at «humpen», som det er vist til i nemndsansmodningen, formodentlig vil være et kommunalt ansvar. Nemnda har ingen formening om denne er etablert av trafiksikkerhetsmessige grunner eller har oppstått grunnet slitasje i asfalten etc., men det bør i alle tilfeller være mulig å rette en henvendelse til kommunen om å forsøke å avhjelpe situasjonen.

Nemndas konklusjon etter dette er derfor at det kun er grunnlag for prisavslag i tråd med sekretariatets vurdering, altså kr 75 000. Fra dette skal egenandel på kr 10 000 trekkes fra, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Sekretariatet har utmålt kr 4 000 i erstatning etter avhl. § 4-14 for egenandel til advokat, og nemnda slutter seg til dette. I tillegg har kjøper krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).