

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-774

30.6.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Konstruksjonsfeil/vibrasjoner i boligen – opplyst om skjevheter – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1964, med en 2. etasje påbygd i 1989, ble solgt for kr 5,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.2.24. I tilstandsrapporten ble etasjeskiller i 1. etasje gitt TG 1, med opplysning om ingen funksjonssvikt med skjevhetmåling. Etasjeskiller i loftetasje ble gitt TG 2, med opplysning om «registrert skjevheter i gang, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 23 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent». Både vaskerom, bad på loft og bad i første etasje ble gitt TG 3. I egenerklæringen opplyste selger om «Skjevt gulv». Etter overtakelsen oppdaget kjøper at gulvet vibrerte og at toalettskålen beveget seg ved bruk av vaskemaskinen på badet i 2. etasje, og at det i tillegg ristet på kjøkkenet og i vegger og tak i stuen i etasjen under. Årsaken ble konstatert til for langt spenn i bjelkelaget, og gjaldt tilbygg mot sør fra ca. 1989, herunder etasjeskille mellom kjøkken i 1. etasje og bad i 2. etasje. Kjøper anførte at det ikke var forventbart å måtte utbedre en konstruksjonsfeil fra byggeår før renoveringen av badet kunne startes, og at det heller ikke forelå noen rimelig grunn for selger til å være uvitende om det avdekkede forholdet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger vasket klær i vaskemaskin i 1. etasje, og at 2. etasje hadde stått ubebodd siden 2019. Basert på risikopplysningene utgjorde heller ikke forholdet et misforhold mellom tingens tilstand og hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 105 120, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter fra 22.12.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal oppført i 1964, med tilbygget 2. etasje i 1989.

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

2. etasje:

Etasjen er bygget på i sin helhet i 1989.

(...)

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 04.09.1965. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ble påbygget i 1990 og det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygg/påbygg datert 29.01.1990 på følgende vilkår:

1. Brannvarsler og brannslange må omgående anskaffes til leilighet på loft

2. Peis må ikke benyttes før det er montert ubrennbar plate på gulv i samsvar med krav i byggeforskriftene.
3. Støp av utvendig trapp.

Selger opplyser at utvendig trapp er utført, ikke støpt men trapp i tre er bygget.

I tilstandsrapporten ble bl.a. følgende opplyst:

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Stue og gang.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling

Etasjeskiller – Loftetasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Stue og gang.

TG 2 Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter i gang, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 23 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

I tilstandsrapporten ble både vaskerom, bad på loft og i første etasje gitt TG 3.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1989, og hadde bodd der i 33 år og åtte måneder. På spørsmål 7 om kjennskap til om det «er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende», svarte selger «Ja. Skjevt gulv».

Boligen ble solgt for kr 5,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.2.24, og overtatt av kjøper den 2.5.24.

I forbindelse med at de hadde brukt vaskemaskinen noen ganger, oppdaget kjøper den 30.7.24 at gulvet vibrerte og toalettsetet ristet når maskinen var på. Kjøper hadde satt noen vannglass på badet, og hadde da sett at vannet i glasset og vannet i toalettskålen beveget seg. Ifølge kjøper ristet det også på kjøkkenet og i vegger og tak i stuen i etasjen under, i tillegg til at man kunne høre mye støy/risting gjennom konstruksjonen. Kjøper hadde også satt vannglass i underetasjen, og vannet i glassene hadde også beveget seg der.

Kjøper reklamerte over feil ved konstruksjonen den 31.7.24.

Kjøpers bygningsforsikring i Tryg Forsikring innhentet en reklamasjonsrapport av 9.9.24 fra firma N.:

Vurdering

Under første befaring 09.08.2024 ble det registrert vibrasjoner i gulv på bad i 2. etasje ved gangtrafikk. (...) Undertegnede registrerte også rystelser i gulv ved bruk av sentrifuge samt støy i kjøkken i hovedetasje.

Kjøper åpnet selv gulv i kjøkken i 2. etasje (tilstøtende rom til bad) slik at bjelkelaget kunne undersøkes nærmere. Dette etter instruks fra undertegnede.

Ved andre befaring den 22.08.2024 ble det i åpning på kjøkken registrert bjelkelag av 48x198 med senteravstand på 600 mm. Det ble benyttet et slangekamera for å undersøke bjelkelag under badrom. Bjelkelag er lektet ned i underetasje.

Tilsendte tegninger viser at bjelkelag har et spenn på ca. 5,9 meter.

I ettertid av andre befaring engasjerte undertegnede i samråd med forsikringsselskap en rådgivendeingeniør fra firma N. for å beregne bjelkelaget. Den rådgivende ingeniøren har utarbeidet en rapport som er vedlagt. Rapporten hadde følgende konklusjon:

«Eksisterende etasjeskille ved bad har et bjelkelag med spennvidde på ca 5,9m, bestående av konstruksjonsvirke 48x198mm og cc 600mm. Utnyttelsen av eksisterende bjelkelag overstiger anbefalingene

fra SINTEF basert på Eurokode. Dagens situasjon er også kontrollert og dimensjonert med resultat av for stor nedbøying iht. krav.»

Det ble gjennomført ytterligere en befaring for oppmåling av kjøkken i første etasje og bad i andre etasje.

Spørsmål fra forsikringsselskap

1. Hva er årsaken til skaden?

Årsaken til avviket er at spenn i bjelkelag er for langt. Dette i kombinasjon av senteravstand på 600 mm og betydelige laster i form av badrom gjør at nedbøyingen blir for stor. Se vedlagt rapport fra rådgivende ingeniør for beregninger.

2. Hvor stort omfang er det tale om?

Dette gjelder tilbygg mot sør fra ca. 1989, her under etasjeskille mellom kjøkken i 1. etasje og bad i 2. etasje.

3. Hvilke konsekvenser kan skaden få?

Resultat kan være støy og vibrasjoner i bjelkelaget i forbindelse med gangtrafikk, bruk av vaskemaskin samt at skjevheter øker fare for knirk. Ved en eventuell oppgradering av bad i 2. etasje vil nedbøyingen bli enda større ved tilføring av ytterligere laster og det er fare for at konstruksjonssikkerhet ikke vil være ivaretatt. Bevegelse/rystelser i bjelkelag kan også medvirke slitasje/brudd på membran og skader på fliser på bad.

4. Skulle avviket vært beskrevet av takstmann i takstrapporten? Foreligger det brudd på takstforskriften?

På grunn av fall på baderomsgulv og rominndeling er det ikke mulig å nivellere bjelkelag på loft i det området med lengst spenn. Derfor vurderer vi at avviket ikke kunne avdekkes med målinger på befæringsdato pga avviket kun kan registreres ved bruk av boligen, her under gangtrafikk og bruk av vaskemaskin på bad i loftsetasje.

5. Foreligger det brudd på relevante forskriftskrav?

Etter nyttelaster og egenlast gitt i NS-EN 1991-1-1 (Standard Norge, 2019) er den gjeldene spennvidden på 5,9 meter over kravene gitt i Byggforsk-serien 522.351.

6. Var avviket synlig på visning el.?

Avviket vurderes å ikke vær synlig da bjelkelaget er en skjult konstruksjon. Videre vurderer vi at avviket kun kan registreres ved bruk av boligen, her under gangtrafikk og bruk av vaskemaskin på loft.

7. Hva skal til for å utbedre forholdet og hvilke kostnader vil slik utbedring medføre? Det bes om at det utarbeides en kostnadskalkyle med detaljert arbeidsbeskrivelse.

For å utbedre de påviste forholdene må det monteres en stålbjelke av typen He140A for å avstive bjelkelag. Stålbjelken monteres på søyler som skjules i vegger. Se punktet «utbedring» og vedlagt kalkyle.

Utbedringskostnad er kalkulert i størrelsesorden 115 000 kr inkl. mva.

8. Er forholdet etter takstmannens vurdering påregnelig ut fra salgsoppgaven og opplysninger kjøper har fått før kjøpet?

(...)

Vi vurderer at det her er påregnelig med skjevheter i gulv siden dette er opplyst i selgers egenerklæring og i tilstandsrapport. Videre vurderer vi at det ikke er påregnelig med støy, vibrasjoner og/eller knirk.

Konklusjon

Dagens løsning ansees som et avvik. Dette grunnet at spennet i bjelkelaget er for langt og at bjelkelag er tilført betydelige laster da det er oppbygd et bad i 2. etasje med påstøyp og flis. Dette i kombinasjon av 600 mm bjelkeavstand resulterer i betydning nedbøying. Et etasjeskille med lik dimensjon og bjelkeavstand burde ikke ha et spenn på over ca 3-3,5 meter i henhold til byggforskdatablad 522.351 tabell 1. Videre vurderer vi at vibrasjoner i gulv med membran vil med overveiende sannsynlighet medføre trettthetsbrudd i membranen, som igjen medfører fare for vannlekkasjer fra baderommet til tilstøtende rom. Avviket vurderes som en konstruksjonsfeil fra byggeår, og skyldes ikke elde eller slitasje.

Vi anbefaler påviste forhold utbedret.

I kalkylen fra firma N. er utbedringskostnadene beregnet til kr 115 120 inkl. mva.

I udatert vurdering fra firma N., vedrørende etasjeskille på bad, ble det konkludert med følgende:

5 Konklusjon

Bjelkene i etasjeskillet under badet overgår de anbefalte spennviddene gitt av Byggforsk, som baserer seg på nyttelaster og egenlaster gitt av NS-EN 1991-1-1. Dette medfører stor nedbøyning og kan være årsaken til den merkbare vibreringen i gulvet. Det kan tenkes at bjelkelaget er ekstra avstivet på tvers mellom bjelkene, siden den beregnet nedbøyning for dagens situasjon ville vært merkbart og potensielt gitt problemer både i himling og badegulv.

Etter å ha evaluert flere forsterkningsløsninger anbefales derfor å benytte HE140A stålbjelke for å støtte opp de eksisterende bjelkene. Dette vil gi nødvendig forsterkning, redusere nedbøyning betydelig og dermed forbedre stabiliteten i gulvet under badet. Beregningene for den nye bærebjelken forutsetter at søylene som holder oppe bjelken, kan overføre belastningene videre til fundamentet/grunnmuren.

Ifølge kjøper kan baderom ikke renoveres før konstruksjonsfeilen er utbedret.

Kjøper opplyser å ha kontaktet firma N. for en bekreftelse på at konstruksjonsfeilen er å anse som en konstruksjonsfeil fra byggeår, og dermed utgjorde et brudd på forskrift under gjeldende bestemmelser. Dette ble ifølge kjøper bekreftet av firma N, og kjøper har fremlagt e-post datert 15.5.25 fra firma N.

Foretaket opplyser at boligen ble solgt som en enebolig med utleiedel, og har fremlagt følgende uttalelse fra selger datert 31.7.24:

Jeg kjenner meg ikke igjen i det som her er beskrevet. Ut ifra det som står beskrevet er det nå vaskemaskin og bad i andre etasje. Dette er en etasje som ikke har vert bebodd siden 2019, da min far bodde der. Denne vaskemaskina har stått der i mange år før 2019, siden kjøper fikk den med på kjøpet. Og dermed kjenner jeg meg ikke igjen i det som det reklameres for.

Videre har foretaket fremlagt e-post datert 6.12.24, med selgers svar på foretakets spørsmål:

Du kjøpte huset i 1989 og har bodd der siden? Ja det stemmer

Boligen er solgt som en "enebolig med utleiedel". Er det andre etasje som er utleiedelen? Ja det stemmer også

Hvorfor har ikke andre etasje blitt brukt siden 2019? Det var far min som bodde og eide andre etasje, og i 2019 bodde han på sjukeheim men hadde fortsatt eierskap i leiligheten. Når han da senere døde kjøpte jeg hans del i huset.

Du tenkte ikke over støy/vibrasjoner fra vaskemaskinen mens din far enda bodde i andre etasjen? Nei det gjorde jeg ikke, kan heller ikke huske sist han vasket klær. Da min far var demens og det var jeg som vasket klærne hans

Hvilken vaskemaskin benyttet du dersom den i andre etasje ikke ble brukt? Jeg hadde egen vaskemaskin på vårt vaskerom i første etasje

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ikke var forventbart å måtte utbedre en konstruksjonsfeil fra byggeår, før renoveringen av bad kunne startes. Det var heller ingen rimelig grunn for selger til å være uvitende om det avdekkede forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 105 120, etter fradrag av egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, samt krav om erstatning på kr 4 000 for egenandel på boligkjøperforsikringen. Kjøper har også krevd forsinkelsesrente fra 22.12.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at risikopplysningene tilsier at forholdet ikke utgjør et misforhold mellom tingens tilstand og hva kjøper med rimelighet kunne forvente. All den tid det er gitt rikelig med risikopplysninger, er det ikke av avgjørende betydning hvorvidt forholdet gjelder konstruksjonsfeil fra byggeår eller skyldes elde og slitasje. For det tilfelle at det foreligger en

mangel, har foretaket bl.a. anført at det ikke er sannsynliggjort skyld på selgers side, og at forholdet heller ikke ligger innenfor kontrollansvaret, jf. avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at det ikke ble gitt risikoopplysninger ved salget som ga kjøper en forventning om at det kunne foreligge konstruksjonsfeil, eller at kjøper kunne forvente vibrasjoner i gulvet ved bruk av vaskemaskin.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd og bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Vi kan ikke se at opplysningen i tilstandsrapporten om «omfattende knirk» i gulv i «Øvrige rom» i 1. etasje, som ble gitt TG 2, ga en forventning om konstruksjonsfeil i gulvet på badet i 2. etasje. Vi kan heller ikke se at kjøper hadde grunn til å forvente at det kunne bli avdekket konstruksjonsfeil i gulvet på badet i 2. etasje, basert på at «Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon» ble gitt TG 3. Vi bemerker i alle tilfeller at det ble opplyst at TG 3 ble gitt for å belyse at bygningsdelenes (ytterkledning/fasader) levetid var passert.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda kan ikke se at foretakets anførsler i nemndsansmodningen stiller mangelsspørsmålet i noe annet lys.

Når det gjelder utmålingen etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet tilkjent et beløp på kr 80 000, etter at det er gjort et visst fradrag for tilstandsrapportens risikoopplysninger. Foretaket har i nemndsansmodningen ikke hatt merknader til utmålingen, og nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne slutte seg til sekretariatets vurdering.

Etter fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000 utgjør prisavslaget kr 70 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper tilkjennes i tillegg erstatning for egenandel til advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14.

Kjøpers krav om forsinkelsesrente fra 22.12.24 tas også til følge, jf. renteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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