

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-575

3.10.2017

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om støy fra t-bane — muntlige opplysninger gitt ved visning — avhl. § 3-8.

Et rekkehus i Oslo oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt av 9.4.15. Etter overtakelsen reklamerte kjøper til selskapet og anførte at det under visningen ble gitt en uriktig opplysning om at ombyggingen av nærområdets t-banelinje ville medføre lavere støy enn tidligere fra den aktuelle t-banelinjen. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger kun hadde videreformidlet opplysninger gitt av en tredjepart, og dermed tatt forbehold om opplysningens riktighet. Uansett mente selskapet at opplysningen verken var tilstrekkelig konkret eller spesifisert til at det kunne falle inn under avhl. § 3-8. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: anslått verditap kr 300.000, utgifter til støymåling kr 49.472, samt kr 12.250 for skadetakst.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav som en følge av uriktig opplysning om støy fra t-bane, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er oppført i 1965. Ved salget, var t-banelinjen i nærheten av boligen under ombygging. Kjøper har anført at de ble opplyst på visning at ombyggingen av t-banelinjen ville medføre lavere støy enn tidligere fra den aktuelle linjen.

Selger har i sin forklaring til selskapet presisert at hun ikke husker ordrett hva som ble sagt under visningen. Selger har imidlertid bemerket at:

To temaer var oppe i anledning t-baneutbyggingen: Vi snakket først om ulempene ved selve utbyggingen (Støy, støv, estetiske ulemper) og hvor lenge jeg hadde fått opplyst at denne ville pågå. Samtalen gikk deretter naturlig over i at det tross alt ville bli bra etterpå, med oppgradert t-bane. I denne sammenheng ble støynivået omtalt. Jeg ga for det første klart uttrykk for at støy fra t-banen ikke hadde vært til noen som helst plage for meg under den tid jeg hadde bodd der – at jeg snarere hadde opplevd t-banens "liv" som ganske hyggelig. Jeg formidlet deretter at det var en forventning om lavere støynivå etter utbyggingen – slik jeg hadde fått opplyst fra de ulike kanaler som kjøper selv nevner.

For meg fremstår det helt klart at jeg ikke har gitt noen opplysninger mot bedre vitende. Selger hadde heller ingen grunn til å tro at jeg utalte meg om noe annet enn en antagelse / gjetning om hvordan støynivået ville bli i fremtiden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt av 9.4.15. Boligen ble overtatt av kjøper den 19.6.15.

Etter utbyggingen ble det innhentet en rapport fra firma BS. Her ble det konkludert med at:

Resultatet av målingene viser at luftoverført støynivå er redusert etter ombyggingen av Østensjøbanen.

...

Prosjektets målsettinger for støy og vibrasjoner er dermed i stor grad oppfylt.

Flere av beboerne langs t-banesporet, bl.a. kjøper, opplevde imidlertid at støyen fra t-banen økte etter ombyggingen. På bakgrunn av dette reklamerte kjøper til selskapet den 24.8.16.

Kjøper innhentet en rapport fra MC datert 15.11.16 hvor det ble tatt utgangspunkt i en støyundersøkelse fra 1998, og hvor det ble konkludert med:

... at støynivåene i ... har økt med ca 3 dB som følge av oppgraderingen av Østensjøbanen.

Dette er en signifikant økning.

Takstmann H estimerte verditapet som følge av støyproblematikken til kr 300.000 og uttalte i sin rapport at:

Eier ble lovet en støyreduksjon etter ombygging av T-banen, men i stedet ble det en økning på 3 dB. Dette er en klart merkbar forskjell og representerer en stor ulempe for eier og vil gi et verditap ved salg. Ved utregning av verditapet er det lagt til grunn utgifter til etablering av isolert støygjerde langs T-banen i en lengde av 50 m. Utgifter til denne er skjønnsmessig vurdert til kr 6.000,-/m inkl mva ferdig oppsatt. 50 m x kr 6.000,- er lik 300.000,- inkl mva.

Kjøper har anført at det under visningen ble gitt en uriktig opplysning om at ombyggingen av t-banesporet ville medføre lavere støy enn tidligere, jf. avhl. § 3-8.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at informasjonen selger ga ikke kan anses som et "*omstende ved eigedomen*", samt at opplysningen verken var tilstrekkelig konkret eller spesifisert til at dette kunne falle inn under avhl. § 3-8. Videre ble det anført at selger har tatt forbehold om opplysningens riktighet ved å videreformidle at opplysningen ikke stammer fra selger selv.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet for Finansklagenemnda konkluderte med at det ikke forelå mangelsgrunnlag etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det er gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Selger innehar, så vidt oss bekjent, ingen spesiell fagkyndig kompetanse på området. Slik vi leser faktum så har selger kun videreformidlet opplysninger hun selv hadde fått fra Oslo kommune/Sporveiene. Opplysninger som for så vidt har vært offentlig tilgjengelig for enhver interessent. Vi finner i den forbindelse grunn til å vise til Bergsakers uttalelse gitt i "Kjøp av fast eiendom" 2003 s. 220:

"En opplysning kan være gitt med reservasjon av typen "ifølge tidligere eier", "ifølge kommunen", "ifølge takstmann" el. Dette vil normalt innebære at ansvar for selgeren ikke kan bygges på § 3-8."

Likelydende er lagt til grunn av Benestad Anderssen i "Avhendingsloven med kommentarer" s. 166 hvor også han presiserer at:

"Tilsvarende vil selger normalt heller ikke komme i ansvar dersom han gir uttrykk for at opplysningen ikke stammer fra ham selv, for eksempel ved å si "ifølge tidligere eier, ifølge kommunen" eller lignende ... Kjøper har i disse tilfellene ingen berettiget forventning om opplysningens riktighet og har således ikke grunn til å stole på den."

Vi finner i den forbindelse også grunn til å presisere at Benestad Anderssen innledningsvis i avsnittet bemerker at:

"Selv om selger ikke uttrykkelig sier at opplysningen han gir er usikker eller tar forbehold, foreligger ikke mangel hvis opplysningen for kjøper må fremstå som klart usikker jf. Bergsaker s. 214-215."

Som nevnt innledningsvis så fremstår det som noe uklart hva som faktisk ble sagt, hvorvidt selger her tok forbehold, eller gav uttrykk for at opplysningen stammet fra en tredjepart. Sekretariatet er dermed av den

oppfatning at man må se hen til bevisbyrdereglene med den følge at vi ikke anser det tilstrekkelig bevist at det er gitt en uriktig opplysning som gir grunnlag for mangelsansvar for selger i medhold av avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholdt, og viser til dets begrunnelse da den også er dekkende for nemndas syn. Det bemerkes i denne forbindelse at kjøper var på visning i boligen i mars 2015 og kjøpekontrakten er signert i april 2015. Kjøper har i brev til Finansklagenemnda i mars 2017 opplyst at t-banen var *"under omfattende ombygging på dette tidspunkt. Det var derfor ikke mulig å erfare støynivået på vanlig måte"*. Slik nemnda ser det, må det legges til grunn — slik saken er forelagt nemnda — at selgers muntlige opplysninger ved salget uansett fremsto som klart usikker for kjøper.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).