

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-276

23.4.2018

Protector Forsikring ASA

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

Støy fra nabohund – muntlige opplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En rekkehusleilighet i Trondheim fra 1997 ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill., og overtatt av kjøper den 1.6.17. Kjøper spurte megler før kjøpet om det kunne høres støy fra naboene, noe megleren avkreftet. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at naboens hund bjeffet og ulte ofte, særlig på dagtid når eieren var borte. Ifølge kjøper, forklarte selger på overtakelsen om naboens hund, men dette ble senere bestridt av selger. Kjøper har i hovedsak anført at selger har brutt sin opplysningsplikt ved salget. Selskapet har avvist kravet, og vist til at selger ikke har opplevd problemer med støy i sin eiertid. Nemnda kom til at det ut ifra en skriftlig saksbehandling ikke var sannsynliggjort mangelsansvar, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 120 000

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av støy fra nabohund, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 1997. I salgsdokumentasjonen ble det ikke gitt negative opplysninger vedrørende støy. Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 2010. Kjøper spurte megleren som gjennomførte salget i forkant av kjøpet om det kunne høres lyder eller støy fra naboene. Dette ble avkreftet av megler. Megleren har forklart følgende i senere e-post:

Kan bekrefte at kjøper (...) spurte om det var støy eller lyder mellom naboene før de la inn bud på eiendommen. Selger bekreftet deretter at dette ikke var tilfelle. Dette videreformidlet jeg til (kjøper) før bud ble lagt inn.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 14.2.17. Kjøpesummen var kr 3.950.000.

Før overtakelsen oppdaget kjøper at naboen hadde hund. Ifølge kjøper, forklarte selger på overtakelsen at naboens hund ulte og bjeffet, spesielt på dagtid når eierne var borte.

Boligen ble overtatt av kjøper 1.6.17. Like etter overtakelsen opplevde kjøper sjenerende støy fra naboens hund.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selgerne har ikke opplevd problemer med støy i sin eiertid. Det opplyses at selgerne opplevd lydisoleringen mellom boenhetene som meget god. De har aldri vært plaget av støy fra verken musikk, TV, stemmer eller andre lyder fra naboene. Selgerne opplyser videre at kjøper stilte dem spørsmål om støy fra naboens hund, og at selgerne svarte de ikke opplevde støy fra naboens hund som var til sjenanse eller forstyrrelse. Det bemerkes at oppfatning av hva som er støy er svært subjektivt. Da selgerne ikke har opplevd problemer med støy i boligen, hadde de heller ingen forutsetninger for å videreformidle forholdet til kjøper.

Kjøper har i hovedsak anført at selger hadde tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om støyforholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre har kjøper anført at avviket fra det forventbare var så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har forklart at de må flytte på grunn av støyen, og fremsatt krav om erstatning for kostnader/tap dette medfører på kr 120.000.

Selskapet har anført at selger ikke var kjent med forholdet, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets vurdering:

Sekretariatet ga selskapet medhold, og bemerket bl.a. at opplevelsen av lyd er subjektivt, slik at det på bakgrunn av en skriftlig saksbehandling ikke kunne utelukkes at selger hadde vært ukjent med støy fra naboen, jf. bl.a. FinKN-2016-464. Det forelå dermed ikke et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det var heller ikke dokumentert et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel i avhendingslovens forstand grunnet støy fra naboens hund.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Det er en forutsetning for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet før salget. Som det fremgår av sekretariatets vurdering i saken, er det i nemndspraksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel.

Dersom selger kjente eller måtte kjenne til at det var urimelig lydgjennomgang mellom boenhetene — herunder at det var urimelig støy fra naboens hund — er det et forhold som selger plikter å opplyse om. Nemnda bemerker i denne forbindelse at dens saksbehandling er skriftlig, og avgjørelsen i saken er følgelig basert på sakens dokumenter. Dette gir visse begrensninger ved vurderingen av den typen spørsmål som denne saken reiser, hvor umiddelbar bevisførsel kan være av betydning. Selger har i forbindelse med reklamasjonen opplyst at de "*ikke opplevde støy fra naboens hund som var til sjanse eller forstyrrelse*". Megler har også opplyst at selger før salget ga uttrykk for at de ikke hadde opplevd støy fra naboene. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger — i strid med sin forklaring før og etter salget — kjente eller måtte kjenne til det av kjøper anførte forhold.

Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge mangelsansvar dersom det er gitt en uriktig opplysning ved salget. Forut for kjøpet opplyste selger at vedkommende ikke hadde opplevd støy fra naboen. Da det — slik denne saken ligger an — ikke er sannsynliggjort at selger har vært kjent med støy fra naboen, er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Slik saken er opplyst, kan nemnda heller ikke se at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Ole Smedsrud (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).