

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-490

19.6.2019

AmTrust Europe Limited

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

Lytt/støy fra nabo – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En leilighet oppført i 1900 i Hamar ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. og overtatt av kjøper den 1.3.18. Etter innflytting opplevde kjøper sjenerende lydgjennomgang fra naboileilighetene. Det ble foretatt lydmålinger som viste at lydgjennomgangen var betydelig. Kjøper gjorde gjeldende at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om problematikken, og at forholdene var så inngripende at avviket uansett var vesentlig. Selskapet avviste mangelsansvar, og viste til at selger ikke var kjent med at det var lytt mellom seksjonene, og at endringer i bruken kunne være av betydning for støyen kjøper opplevde. På bakgrunn av bygningens alder måtte kjøper påregne lydgjennomgang, og forholdet utgjorde dermed heller ikke et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 230 513 og erstatning kr 4000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av støy/lydgjennomgang, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet oppført i 1900. I prospektet ble leiligheten bl.a. beskrevet som:

Klassisk 3-roms selveierleilighet (...). Bygget ble oppført i 1900 og flere av de opprinnelige detaljene er bevart som for eksempel god takhøyde, brede lister og store, høye vinduer som gir et meget godt lysinnfall. Den gode takhøyden bidrar til en ekstra god romfølelse.

Fra opplysninger i verdi- og lånetaksten hitsettes:

3- roms leilighet i 2. etg i et eldre leilighetsbygg med 6 leiligheter.

...

Ny eier må være oppmerksom på at boligen er oppført ihht andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr i dag. Bygningen har bla. dårligere varmeisolering og tetthet enn det byggeforskrifter krever for nybygg i dag.

...

Det gjøres oppmerksom på at dette dokument er en verditakst og ingen tilstandsrapport som er mere uttømmende og som mere i detalj beskriver den tekniske og vedlikeholdsmessige tilstanden.

...

Etasjeskiller med trebjelkelag, antatt isolert med flis og/ eller stubbloftsleire.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2014. I skjemaet ble det for øvrig ikke gitt opplysninger av relevans for den aktuelle saken.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var unormalt lytt til underliggende etasje og den 14.6.18 ble det sendt reklamasjon til selskapet. Ifølge kjøper ble han etter samtaler med naboer kjent med to tidligere eierskiftesaker i sameiet knyttet til lydgjennomgang. Den ene ble behandlet av tingretten i 2007 og gjaldt en leilighet i kjøpers sameie. I saken for tingretten ble det lagt til grunn at den vertikale lydgjennomgangen i den aktuelle leiligheten utgjorde et avvik fra det forventbare, og det ble også funnet grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Lydgjennomgangen horisontalt ble imidlertid funnet tilfredsstillende iht. referansenivå.

Kjøper innhentet målerapport utarbeidet av fagkyndig K. Fra hans rapport datert 12.7.18 hitsettes:

Etter avtale med (kjøper) er det foretatt kontrollmåling av lydforholdene i utvalgte rom i boliger i seksmannsbolig i (adresse). Målingene ble foretatt 05.07.2018. Det ble foretatt lydmålinger av etasjeskiller mellom leilighet i 2 etasje og leilighet i 1. etasje.

...

Kravene hentet fra Norsk Standard NS8175:2012 kap. 5 for Boliger.

...

Kravene til luftlydisolasjon fremgår av tabell 1. hver av de to målingene skal vurderes:

Stue 2. etg. - Soverom 1. etg.: Måleresultatet viste R w er lik 53 dB. Kravet til lydisolasjon er R w er lik 55 dB og kravet er følgelig ikke oppfylt. Måleverdien er 2 dB dårligere enn kravet.

Soverom 2. etg. - Stue 1. etg.: Måleresultatet viste R w er lik 44 dB. Kravet til lydisolasjon er R w er lik 55 dB og kravet er følgelig ikke oppfylt. Måleverdien er 11 dB dårligere enn kravet.

Kjøper innhentet prisoverslag på kr 217 138 for lydtetting mellom etasjene.

Fra selgers tilbakemeldinger i saken hitsettes:

Huset leiligheten ligger i ble bygd 1900. I både prospektet og i taksten er det opplyst om at det er etasjeskiller med trebjelkelag, antatt isolert med flis og / eller stubbloftsleire. Jeg opplyste om at huset opprinnelig var en villa som ble gjort om til leiligheter på 2000- tallet, men at jeg ikke hadde informasjon om materialer som ble brukt eller hva som var bærende vegger og ikke. Jeg har i de årene jeg bodde der ikke klagt til noen av mine naboer angående støy og har ikke vært plaget av det. Jeg hadde ved salg soverommet mitt der kjøper nå har stue og stue der han nå har soverom. Det er målt høyere støynivå der han nå har soverommet sitt, det er over stuen til de som bor under. Det kan være en grunn til at han føler det er mer støy. Jeg fikk melding av kjøper 23. Mai med spørsmål om jeg hadde opplevd støy fra naboene under og hvordan jeg hadde løst det. Jeg svarte at jeg ikke hadde hatt problemer med de, og at jeg i så fall hørte de i leiligheten ved siden av. Skrev også at hun som tidligere bodde ved siden av dem pleide å si i fra, for hun hørte musikken av og til. Da hadde de dempet seg med en gang. Jeg sa han bare burde gå ned og spørre om de kunne dempe seg. Jeg har ikke gjort noen endringer på gulvet i leiligheten mens jeg bodde der fordi jeg ikke var plaget av støy.

...

Jeg var ikke klar over at dette har vært oppe i Hedmark tingrett og har ikke noe informasjon om det. Når var dette? Og gjaldt det mellom de samme to leilighetene eller noen av de andre i bygget? Leiligheten oppfyller ikke dagens byggekrav, men jeg var ikke plaget av støy. Har aldri klagt til de som bodde under eller bedt de dempe seg.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med problematikken kjøper nå opplevde, og at avviket uansett var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på totalt kr 230 513, og erstatning på kr 4 000 for juridisk bistand, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd, 4-14 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Det ble i hovedsak anført at selger ikke hadde kjent til forholdene og at et ev. avvik uansett ikke var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert, kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det er sjenerende lydgjennomgang mellom leilighetene i bygget. Etter bestemmelsen 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. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger var kjent med det aktuelle forholdet før salget. Det følger av nemndspraksis at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. FinKN-2014-304. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering må følgelig bygge på sakens dokumenter.

Nemnda bemerker at dersom selger kjente eller måtte kjenne til at det var en urimelig lydgjennomgang mellom boenhetene, er dette et forhold som selger pliktet å opplyse om. Selger har opplyst å være ukjent med forholdene kjøper anfører som en mangel.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering vedrørende avhl. § 3-7:

Sekretariatet vil vise til at forskjellige personer kan oppfatte lyd ulikt. Det kan dermed ikke utelukkes at selger har vært ukjent med støyen som nå oppleves. Som nevnt er saksbehandlingen hos Finansklagenemnda skriftlig, og det vil være tilnærmet umulig for oss å vurdere om graden av støy er av et slikt omfang at selger enten kjente eller måtte kjenne til forholdene. (...)

Det er riktignok et moment at kjøper oppdaget støyen kort tid etter at naboen kom hjem fra ferie, og at det tidligere har vært eierskiftesaker i sameiet vedrørende støy. Dette er imidlertid ikke alene nok til at vi ved en skriftlig saksbehandling finner det sannsynliggjort at kunnskapsvilkåret er oppfylt. Den fremlagte tingrettsdommen skiller seg også fra faktum i denne saken. Den gjaldt oppgang B og de faktiske forholdene rundt lydproblematikken var, slik vi leser dommen, ikke nødvendigvis sammenfallende med denne saken. Det må også bemerkes at selger eide og bebodde boligen en lengre periode før salget, og det fremstår påfallende at tiltak og undersøkelser ikke ble iverksatt dersom lydgjennomgangen var slik kjøper nå anfører.

Slik saken er forelagt sekretariatet, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger – i strid med sin forklaring etter salget – kjente eller måtte kjenne til de anførte forhold.

Slik saken er dokumentert, kan vi dermed ikke se at det foreligger brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder da det er dekkende for også slik nemnda vurderer saken. Nemnda bemerker at den har funnet saken vanskelig, men basert på sakens dokumenter har nemnda kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til det anførte forholdet. Det er i vurderingen blant annet sett hen til at kjøper har sitt soverom der selger hadde sin stue, og det fremgår av de foretatte støymålingene at det er i dette rommet – altså kjøpers soverom – det er høyest støynivå. Nemnda finner det på bakgrunn av sakens dokumenter vanskelig å se bort fra at den endrede bruken av rommet *kan* være en mulig forklaring på kjøpers og selgers ulike opplevelse av lydgjennomgangen. Videre bemerker nemnda at den ikke finner å kunne legge avgjørende vekt på tidligere rettsavgjørelser om andre leiligheter i det samme bygget ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, hvor vurderingstemaet er om selger kjente eller måtte kjenne til det

anførte forholdet. De faktiske omstendighetene i tidligere rettsavgjørelser er ikke fullt ut overensstemmende med faktum i den foreliggende saken.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går etter dette over til å drøfte om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har både en kvantitativ og en kvalitativ side, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29.

Sekretariatet vurderte om det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum slik:

På bakgrunn av fremlagte fagkyndigvurderinger, har vi kommet til at avviket i prosent av kjøpesummen isolert sett er tilstrekkelig stort til å tilfredsstille bestemmelsens kvantitative side.

Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget.

Etter vårt syn må byggeåret i denne saken legges til grunn som referansenivå. Valg av referansenivå kan imidlertid stille seg annerledes i enkelte saker. Etter hva vi forstår skal selger ha opplyst før salget at bygget ble bruksendret på 2000-tallet, men at det var usikkert hvilke tiltak som ble gjort i den forbindelse, ref. selgers kommentar til selskapet. Grunnet opplysningsbildet i salgsoppgaven og usikkerheten rundt hva som ble uttrykt muntlig ved salget, foreligger det ikke grunnlag for å endre referansenivå. Byggeåret legges til grunn.

I den kvalitative vurderingen har vi funnet særlig å vektlegge byggets alder og opplysninger gitt ved salget. I salgsoppgaven ble det klart opplyst at boligen var bygget etter andre forskrifter og krav enn dagens standard knyttet til bl.a. "tetthet", og at etasjeskillet var "antatt isolert med flis og/eller stubbloftsleire". Oppbyggingen var følgelig usikker. Kjøper måtte i tråd med byggeåret påregne avvik og lydgjennomgang langt utover hva som er vanlig i nyere bygg. Oppgraderingstiltak kunne dermed ikke utelukkes. Som det fremgår over finner vi å legge selgers tilbakemelding i saken til grunn, hvor det fastholdes at hun i de årene hun har bodd i leiligheten ikke har opplevd støy utover det forventbare. I mangel av andre konkrete holdepunkter er det vår oppfatning at lydmålingene basert på krav fra 2012 alene gir liten veiledning i vesentlighetsvurderingen.

Sett i lys av ovennevnte finner vi det ikke sannsynliggjort at forholdene avviker i vesentlig grad fra det man kan forvente av lydgjennomgang i en leilighet fra 1900.

Slik saken er dokumentert, er dermed vår vurdering at det ikke foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda har i vurderingen særlig sett hen til de opplysninger som var gitt ved salget, herunder opplysningene om boligens byggeår, at den er oppført i henhold til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder i dag samt at etasjeskiller er antatt isolert med flis og/eller stubbloftsleire. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en endret vurdering, og bemerker i denne forbindelse at nemndas vurdering av saken er basert på sakens dokumenter.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).