

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-757

28.10.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Støy fra restaurant/utested – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i bydel Frogner i Oslo i en bygård fra 1900 ble solgt "som den er" for kr 9,7 mill., og overtatt av kjøper 21.7.17. I tilstandsrapporten ble det blant annet opplyst at eiendommen lå i et veletablert, rolig og attraktivt område. Fem måneder etter overtakelsen reagerte kjøper på støy fra en restaurant/utested i nabobygningen. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og viste bl.a. til uttalelser fra naboer. Selskapet avslo kravet, og viste til at selger hadde forklart at utestedet hadde fått nye eiere, og at selger etter dette ikke hadde opplevd støy. Selskapet viste også til at støy var subjektivt og at risikoen for støyplager lå hos kjøper ved kjøp av en leilighet i en eldre bygning. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet for utbedringskostnader og verditap kr 594 500.

Saksfremstilling

Saken for nemnda gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av støy, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en leilighet i en bygård i Oslo oppført i 1900.

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

BELIGGENHET:

(Boligen) ligger i veletablerte og attraktive omgivelser (..) på Frogner, og har nærhet til alle bydelens forretninger og gode spisesteder. Her vil du bo i historiske og bevaringsverdige omgivelser, preget av ulike arkitektoniske stilretninger fra de siste to hundre år, vakre fasader, gateløp, hager og parkanlegg.

Det hitsettes videre følgende fra tilstandsrapportens punkt "*Eiendomsopplysninger*":

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i et veletablert, rolig og attraktivt område på Frogner. Offentlig kommunikasjon, forretninger, kafeer, restauranter og alle typer servicetilbud i umiddelbart nærhet. (..). Fine tur- og rekreasjonsmuligheter (..).

Bebyggelsen:

Eierleilighet over 2 plan beliggende i klassisk bygård, oppført i 1900. Loftsetasje innredet i ca. 1989.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2004.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.3.17 og overtatt av kjøper den 21.7.17.

Etter 5 måneder begynte kjøper å bli plaget av støy fra en restaurant/utested i nabobygget, og reklamerte til selskapet.

Kjøper innhentet en verdivurdering som en følge av støy fra en megler datert 21.3.18:

Eier opplever betydelig støy fra nattklubben i kjellerlokalet i nabobygget (...). Dette skyldes høy musikk med kraftig bass som forplanter seg oppover i murveggen som forbinder de to bygningene. Dette oppleves som svært sjenerende for eier.

Statens Vegvesen utførte i 2005 en undersøkelse på hvordan støy fra trafikk påvirker boligpriser. Resultatet fra denne undersøkelsen viste at i snitt ble prisene redusert med 0,43 % for hver desibel i intervallet 55-70, altså en betydelig prisreduksjon. Det legges til grunn at nattklubb må kunne sies å være enda mer reduserende enn trafikkstøy, da støy i hovedsak forløper seg i sene kveldstimer og utover til 03:30 i det aktuelle tilfellet, flere dager i uken.

Videre vet vi av erfaring at betydelig støy reduserer prisene med 10-20 % i området.

I det aktuelle tilfellet er støyen svært sjenerende og vi har lagt til grunn at prisen ville blitt redusert med 10 % ved salgstidspunktet, dersom det hadde vært opplyst om de faktiske forhold (noe det ikke var).

Verditap forløper seg da til kr 970 000.

Kommunen har foretatt støymåling i kjøpers bolig. Målingen ble foretatt natt til 10.6.18 mellom kl. 23.00 og kl. 03.00 på soverommet i leiligheten til kjøper. Måling 1 gjaldt musikk fra utestedet kl. 02.27 i kjøpers stue, og det ble oppgitt verdier på 29 dB og 53 dB for hhv. A-veid og C-veid lydtrykknivå. Dette var over grenseverdiene. I rapporten fremgikk:

Leiligheten ligger i 6. etasje i (...) gate, dvs. nabobygningen til (utested). Det ble målt i stue og soverom. Før kl. 02 var det til tider svakt hørbar musikk i stue og soverom, men ingen målbare overskridelser av grenseverdiene. Etter kl. 02 var det hørbare støytopper i stue, men vanskelige måleforhold pga. forstyrrende støy fra trafikk. Måleresultatet indikerer en overskridelse av grenseverdiene. I følge beboer var støynivået ikke representativt, da hun opplevde at det var mindre støy fra utestedet enn på en vanlig lørdagskveld.

Anbefalte grenseverdier

Etter Bymiljøetatens erfaring opplever mange det som plagsomt når støy fra musikkanlegg på utesteder overstiger følgende lydnivå innendørs i bolig:

LpA, eqT er lik 25 dB

LpA, max er lik 27 dB

LpC, max er lik 47 dB

Konklusjon

Målingen indikerer at lydnivået fra musikken hos (utested) overstiger grenseverdiene som helsetjenesten i bydelene bruker som krav i tilsvarende saker. Grenseverdiene gjelder innendørs i bolig, i rom for varig opphold. På grunn av vanskelige måleforhold ellers i måleperioden foreligger det kun en kort måling med et begrenset målegrunnlag.

Kjøper har også lagt frem en uttalelse fra nabo S. i e-post datert 28.5.18:

I forbindelse med (kjøpers) klage på støy fra restaurant/bar i nabobygg i (gate B.) bekreftes det herved at denne støyen har eksistert siden undertegnede flyttet inn i (gate G.) i november 2014. Eneste periode det ikke har vært støy fra gjeldende sted var i perioden april – desember 2017 da det ikke var drift i lokalet. Det bekreftes også at forrige eier av (kjøpers) leilighet – (selger) – også ble plaget av støyen ifølge ham selv i samtaler med undertegnede. Han hadde bl.a. telefonnummeret til barens eier hvor han ringte nå støyen ble for ille i følge ham selv.

Kjøper har fremlagt et prisoverslag fra byggmester U. for lydisolering av boligen i e-post av 11.2.19. Samlede kostnader utgjorde kr 255 000 inkl. mva. Kjøper fremla senere e-post fra byggmester U. datert 8.9.20, hvor det ble bekreftet at lydisolering ville medføre et arealtap på ca. 3,5 kvm, og det fremgikk at det ikke kunne garanteres at lydisolering av veggene ville hjelpe.

Selger har i e-post av 1.3.18 til selskapet forklart følgende:

I perioden restaurantene i nabogården var eiet og drevet av B. var det i perioder mye støy. Noe jeg den gangen tok opp med hovmester, eier etc. Etter at B. flyttet til (...) for tre-fire år siden og restauranten fikk ny eier har det ikke vært noe problemer med støy derfra. At stedet nå tydeligvis er tatt over av nye eiere som driver annerledes er ikke noe jeg har kjennskap til.

Kjøper fremla deretter en e-post fra nabo H. datert 8.9.20:

STØY FRA NATTKLUBB I NABOBYGGET.

Det bekreftes herved at (selger) fortalte meg at hans kone var plaget av støyen fra nattklubben i nabogården, (gate B.), som ligger vegg-i-vegg. Når støyen ble for plagsom ringte han til utestedet og ba dem om å dempe musikken. Noen ganger måtte han ringe flere ganger før det ble gjort.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 på grunn av misligholdt opplysningsplikt om støy fra utested i nabogården. Kjøpers krav mot selskapet for lydisolering og verditap var kr 594 500.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var dokumentert at selger hadde tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet viste også til at støy var subjektivt og at risikoen for støyplager lå hos kjøper ved kjøp av en leilighet i en ca. 120 år gammel bolig med murkonstruksjon.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til støy fra utestedet, jf. avhl. § 3-7, eller at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt om støy. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Når det gjelder spørsmålet om selger har holdt tilbake opplysninger om støy, forklarer selger at han ikke opplevde utfordringer med støy de siste årene, etter at restauranten fikk ny eier.

Vitneuttalelsen fra naboen fremlagt av kjøper gir likevel et annet bilde. I uttalelsen fra mai 2018 uttaler naboen at den eneste perioden fra 2014 til 2018 når det ikke har vært støy fra (utestedet) er i perioden april-desember 2017 da det ikke var drift i lokalet.

Finansklagenemnda Eierskifte har i flere saker vurdert saker hvor det er anført misligholdt opplysningsplikt fra kjøper om støy. I FinKN 2018-276 fremsatte kjøper krav basert på at selger hadde holdt tilbake opplysninger om bjeffing og uling fra naboens hund. Nemnda kom til at det på bakgrunn av nemndas skriftlige saksbehandling ikke var sannsynliggjort mangelsansvar.

(...)

I FinKN 2016-464 reklamerte kjøper over støy mellom etasjene i en horisontaldelt tomannsbolig fra 1953. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om støyen ved salget. Kjøper fikk ikke medhold i at det forelå en mangel.

Den siste nemndsavgjørelsen legger vekt på at oppfattelsen av lyd er subjektiv. Ettersom nemndas saksbehandling er skriftlig, og det stilles krav om klare bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger har gitt uriktige opplysninger, kan ikke sekretariatet i nærværende sak se at det tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har gitt manglende opplysninger om støy.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda finner grunn til å påpeke at nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er derfor vanskelig gå inn i noen troverdighetsvurdering av om selger i saken overfor naboer eller andre har uttrykt seg på en slik måte at det må sies å foreligge tilbakeholdt kunnskap om støynivået. Nemnda har merket seg kjøpers e-post av 9.9.20 med vedlagte

vitneuttalelser, men finner ikke at dette endrer nemndas syn. Det foreligger for nemnda ikke klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger, og dermed heller ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 blir det spørsmål om opplysningene i salgsoppgaven var så konkrete at kjøper må anses å ha fått en berettiget forventning om et lavt støynivå. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Når det gjelder kjøpers henvisning til at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen, forstår sekretariatet det dithen at selger mener det er gitt en uriktig opplysning når det står at "Eiendommen ligger i et veletablert, rolig og attraktivt område på Frogner." For å legge til grunn at det er gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 er det en forutsetning at opplysningen er tilstrekkelig konkret og spesifisert. Sekretariatet kan ikke se at formuleringen tilfredsstiller kriteriet som avhl. § 3-8 oppstiller. I FinKN 2015-022 anførte kjøper at en opplysning om at boligen lå i en "stille gate med lite trafikk" var uriktig, men dette førte ikke frem. Det er ikke dokumentert at det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg også til dette. Nemnda tilføyer at det i det samlede opplysningsbilde må tas i betraktning at den konkrete adressen, med umiddelbart nærhet til en sentral gate, innebærer at kjøper uansett måtte forvente noe støy fra gatens restaurant- og forretningsliv. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Endelig blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om dette har sekretariatet i sin vurdering lagt til grunn følgende:

Kjøper har lagt frem kostnadsoverslag både knyttet til verditap på kr 970 000 og kr 255 000 knyttet til lydisolering. Det følger av fast nemndspraksis at kjøper må akseptere den rimeligste utbedringsmetode som er forsvarlig, selv om denne ikke alltid fremstår som den optimale, se eksempelvis FinKN 2016-293 og FinKN 2018-650.

Kjøper har vist til at lydisolering vil medføre at leiligheten vil bli mindre og at leiligheten vil få et endret preg. I tillegg opplyser kjøper at hun har blitt frarådet lydisolering av flere fagfolk da det er usikkert om det vil fjerne problemet som sitter i den bærende konstruksjonen.

Med unntak av at byggmester U. har tatt forbehold om effekten av tiltaket, kan ikke sekretariatet se at de betenkelighetene kjøper har uttalt knyttet til fysiske tiltak er dokumentert.

Sekretariatet legger derfor i det videre til grunn at utbedringskostnader som kan inngå i vesentlighetsvurderingen er kr 255 000 inkl. mva.

Utbedringskostnader knyttet til lydisolering utgjør ca. 2,63 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative vesentlighetskravet er dermed ikke oppfylt. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Det skal i utgangspunktet vurderes hva kjøper kan forvente basert på boligens opprinnelige oppføringsår, med mindre annet er opplyst. I nærværende sak er det snakk om en leilighet i en bygård fra 1900. Det er etter gjeldende rett påregnelig at en brukt eldre bolig på over 100 år ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk eller dagens byggeforskrifter, herunder lydisolering. Videre er det også påregnelig at enkelte bygningsdeler på en bolig av denne alderen må påregnes utbedret ut i fra levetidsbetraktninger.

Det er i tilstandsrapporten opplyst at loftsetasjen er innredet i 1989, noe som tilsier at en kjøper vil ha forventninger om at lydisoleringen er bedre enn i eldre enheter. Man må etter sekretariatets vurdering likevel være forberedt på at ikke alle løsninger vil være optimale når bygningen og konstruksjonen ellers er så gammel. Det synes ikke å være anført at leiligheten er bygget opp i strid med de normale løsninger i 1989, men at det likevel er en utfordring med støy. Det synes videre som om problemene med lydisolering er knyttet til virksomhet med nattklubb og annet som medfører høy musikk, og måten dette forplanter seg gjennom bygningskonstruksjonen på.

Sekretariatet etter en konkret helhetsvurdering, basert på både kvantitative og kvalitative forhold, kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold slik dette er fastlagt i retts- og nemndspraksis.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Nemnda har merket seg klagers anførsler i e-post av 9.9.20, jf. også e-post av 5.10.20, men finner ikke at dette endrer nemndas oppfatning. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebø (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).