

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-796

3.9.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Støy fra skianlegg – ikke godkjent varig oppholdsrom i kjeller – takstansvar/megleransvar – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En rekkehusleilighet i Bærum oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 5,25 mill. ved kjøpekontrakt av 16.5.19. Boligen lå i nærheten av et skianlegg, og i salgsprospektet var det blant annet opplyst om "*ski-in/ski-out*". Det ble videre opplyst om en kjellerstue (P-rom). Spørsmål om lyd fra skibakken var et tema på visning. Etter overtakelsen reagerte kjøper på støy fra skibakken, og reklamerte til selskapet. Det ble også oppdaget at kjelleren ikke var godkjent for varig opphold. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper måtte være forberedt på støy fra skianlegget på grunn av boligens beliggenhet, og at selger uansett ikke hadde kjennskap til unormal støy. Nemnda kom til at manglende godkjenning av rom i kjeller utgjorde en mangel, men ikke støy fra skibakken. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag til sammen kr 1 114 233, i tillegg til kostnader til fagkyndig og juridisk bistand på kr 105 469.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av støy fra skianlegg og at rom i kjeller ikke var godkjent for varig opphold, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

Saken omhandler en rekkehusleilighet i Bærum kommune oppført i 1974.

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

Delikat 2 plans rekkehus innerst i blindvei. (....)

KORT FORTALT

(...)

- Landlige omgivelser med Vestmarka rett ved
- Ski-in/Ski-out til (Skibakken)

(...)

Denne boligen har også en kjellerstue i underetasjen. En familie har mange forskjellige interesser og behov, så det er godt å ha et ekstra oppholdsrom.

(...)

Arealer og fordeling per etasje
Primærrom: 123 kvm, Bruksareal: 123 kvm

- U. etasje: P-rom på 61 m2 som består av: Bad, gang, 2 soverom og vaskerom.
1. etasje: P-rom på 62 m2 som består av: Bad, kjøkken, stue og soverom

(...)

P-rom: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

S-rom: sekundære rom som boder, kott mv.

Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3950:2021 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014". Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og liknende, regnes ikke med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Rekkehus oppført over to boligplan med bærende konstruksjoner i betong og registrert tatt i bruk 1974. Huset fremstår generelt godt vedlikeholdt og er siden 2003 fornyet på en rekke områder. Blant annet ble et bad og vaskerom fornyet, 2009, kjøkkenet ble skiftet 2006, yttertekking av tak var nytt 2012 med mer. Fukt sikring av grunnmur er opprinnelig. Vinduer og terrassedør er opprinnelig og dels bærer disse preg av alder. Normale oppgraderinger av kosmetisk/overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtakelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskiftning/vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forvist med mindre annet er opplyst.

Bygningsdeler og systemer innenfor rør, ventilasjonssystemer og elektrisk er ikke tilstandevurdert da det fordrer spesialkompetanse.

Videre fremgikk det under punktet "*Arealer*" at underetasjen, herunder bad, gang, vaskerom og 2 soverom, hadde et bruksareal (BRA) på totalt 61, hvorav 61 var P-rom. Første etasje, herunder bad, kjøkken, stue og soverom hadde et bruksareal (BRA) på totalt 62, hvorav 62 var P-rom. Under "*Kommentar areal*" var det nevnt at seksjonen hadde en ekstern bod.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2014. Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til innredet/bruksendret kjeller, manglende brukstillatelse eller ferdigattest. Videre svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak, etc., og på spørsmål om kjennskap til skaderapporter/tilstandsvurderinger.

Ifølge kjøper var lyd og støy et tema på visning, og det ble spurt spesifikt om selger hørte noe fra skibakken. Kjøper skal ha vært åpne om at dette var veldig viktig for dem, da en av kjøperne var støysensitiv. Ifølge kjøper svarte selger at de ikke hørte noe fra skianlegget, annet enn tråkkemaskinen av og til.

Ifølge selskapet har selger bestridt at kjøper på visning spurte spesifikt om hva de hørte fra skibakken. Selger har opplyst at kjøper på visning spurte om de hadde vært plaget med støy/av lydene fra skibakken, og selger svarte at de ikke hadde vært plaget med støy, med unntak av tråkkemaskinens ryggesensor.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.5.19, og overtatt av kjøper den 1.7.19.

1. Støy fra skianlegg.

Da høsten kom reagerte kjøper på mye støy fra skianlegget. Lyden kom fra snøkanoner som kunne stå på hele natta.

Det ble fremsatt reklamasjon over forholdet den 7.11.19.

Selskapet besvarte reklamasjonen i e-post av 15.11.19, og viste bl.a. til følgende:

Selger har opplyst til selskapet at de ikke er kjent med de forhold det reklameres på. Deres beskrivelse av støyen er ikke i tråd med selges opplevelse. Videre bekrefter selger at støy var et tema på visning, og at selgers subjektive oppfattelse ble formidlet til dere. Det bestrides av selger at det ble sagt at de ikke hørte noe fra alpinbakken. Selger sier at det på visning ble formidlet at de på de fem årene de bodde i boligen ikke hadde oppfattet lyden fra de eksisterende snøkanonene/rørene som sjenerende og at den ikke hadde plaget dem i det daglige. Videre sier selger at det på visning ble informert om at de hadde oppfattet lyden fra tråkkemaskinen på nattestid som påtrengende, da den lagde en markant pipende lyd ved rygging.

Det ble foretatt lydmålinger 19.11.19. Ifølge kjøper viste lydmålingene lydnivået når snøkanonene produserte snø. Gjennomsnittet (90 % av tiden) viste et lydnivå på 60,6 dB. Høyeste måling var på 62,44 dB. Det ble også fremlagt en forklaring på lydmålingene.

Det ble fremsatt en oppfølgende reklamasjon 21.2.20, hvor kjøper bl.a. fremholdt følgende:

Vi er utsatt for betydelig støy når viftekanonene står på, noe de gjør så fort det er minusgrader ute. Lydnivået er målt til over 60dBA utenfor boligen, og det er en økning på 10dBA inne når kanonene står på (i forhold til når de er av), se vedlagt måling gjort i slutten av november 2019. Den gule linjen i vedlegg "LAeq15Measurement" er et gjennomsnittlig lydnivå over 15 minutter og ligger rett i overkant av 60dBA. Vedlegg "Frekvenser K." viser viftekanonenes soniske fotavtrykk og deres frekvens skiller seg klart ut fra bakgrunns lyder forøvrig.

Kjøper har fremlagt en rapport fra tømrmester B. datert 3.6.20:

Boligen ligger i et område som er plaget av støy fra nærliggende skibakke. Denne skibakken har i senere tid oppgradert anlegget uten å ha fulgt retningslinjer og kommunikasjon gitt under søknadsprosessen. Dette har medført en økning av støynivået fra anlegget mot de nærliggende boligene. (...)

(...)

Da boligen ble bygget i 1974, så ble den oppført som nabo i nærhet med (skibakken). Fra oppføringstidspunktet og frem til dags dato har skibakken blitt oppgradert og utbedret flere ganger. Skibakken har til stadighet kommet nærmere boligene og høyere i terrenget. I 2016 ble de siste endringene utført. Da ble de siste trærne og buskene mellom bakken og boligene fjernet, bakken ble plassert høyere i terrenget og anlegget fikk nye snøkanoner som ble satt ut på nye plasseringer.

I denne anledningen fikk (skibakken) skisenter godkjent tillatelsen med begrunnelse fra kommunen at de nye snøkanonene ville utvikle et lavere støynivå enn de eksisterende. I samtale mellom sameie og (skibakken) skisenter ble det på forhånd uttalt at snøkanonene i det nye anlegget ville bli stillegående. Ved søknadsprosessen ble det i tillegg opplyst om informasjon vedrørende lydstyrke, målt i dB på de nye kanonene.

Men disse tallene oppga ikke hvilken lydstyrke, (dB) de lager samlet når flere er i gang samtidig. Etter rapport utarbeidet av "S., 12.05.2019" for skianlegg i U. kommune, lager flere kanoner som benyttes samtidig en høyere lydstyrke enn det en gjør alene. Denne verdien har ikke blitt lagt til grunn ved opplysningen gitt i den kommunale søknaden. Etter følgende rapport vil lydstyrken dersom flere er i bruk ikke ligge under grenseverdiene for lyd, som er gitt etter direktiver av statlige helsemyndigheter.

Skibakken oppgir at de nye kanonene vil være mer stillegående enn tidligere. Men de har ikke tatt høyde for at de nye kanonene er plassert høyere i terrenget enn tidligere. Slik at nærliggende terreng ikke lenger fungerer som en brytningsdel for lyd mot boligene. I tillegg har utbyggelsen medført at all vegetasjon mellom bakken og boligene har blitt fjernet, dette var vegetasjon som tidligere forhindret mye av lyden fra bakken og kanonene som var plassert der. Slik at det nye anlegget nå produserer et høyere støynivå nå enn tidligere.

Som tiltak har tømrmester B. anbefalt at det ble utarbeidet en støyrapport og at boligen ble lydisolert etter grenseverdiene. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 993 750 inkl. mva.

Det ble videre fremlagt situasjonskart, skianleggets søknad om byggetillatelse fra 2016, inkludert merknader fra naboer og berørte, og tillatelse/dispensasjon fra kommunen fra 2016. Det ble også fremlagt brev med merknader til utbyggingen fra styret i K. Sameie, hvor det ble gitt uttrykk for bekymring knyttet til bl.a. lyd fra skianlegget.

Videre ble det fremlagt e-postkorrespondanse mellom Bærum kommune og styreleder i skisenteret. I e-post av 28.10.20 har overingeniør L. i Bærum kommune bl.a. fremholdt følgende:

Folkehelsekontoret anser flere av tilbakemeldingene fra styremøtet som rimelige og har forståelse for at dere er avhengig av å produsere snø når det er minusgrader, og at det ved noen norske vintre er flest netter der det er minusgrader. I slike saker må man foreta avveininger om forholdsmessighet og se økonomiske hensyn opp mot helsehensyn. Man må akseptere en viss støy når man bosetter seg ved en skibakke. Samtidig må alpinbakken innrette seg etter naboene og forsøke å skape så lite støy som mulig i omgivelsene.

Vi må derfor undersøke nærmere om det er mulig å i større grad hensynta naboene samtidig som man kan gjennomføre gunstig drift av bakken. Dette er allerede redegjort for i tidligere henvendelser til naboer, samt i søknad om oppgradering av bakken.

I henhold til NS 8175 skal støy fra tekniske installasjoner ikke overskride 45 dB (dag) og 35 dB (natt) på uteareal eller utenfor vinduer. De tekniske installasjonene avgir støy over grenseverdiene som redegjort for i søknad om oppgradering av (skibakken) fra 2016.

(...)

I godkjenningen som er blitt gitt på bakgrunn av søknaden er det tatt høyde for at nytt snøproduksjonsutstyr er kjøpt inn og vil generere mindre støy enn gammelt utstyr.

Kjøper kontaktet Norsk forening mot støy, og det ble foretatt nye lydmålinger 27.1.21. Fra rapporten hitsettes:

1: Sammendrag

(...) Når det er kuldegrader foregår snøproduksjonen dag, kveld og natt. Beboene er særlig plaget av snøkanonene. Rapporten dokumenterer høye støynivåer over grenseverdier sen kveld/begynnende natt. Både utenfor boligen og inne i boligens stille rom. (...)

3: Konklusjoner

Snøproduksjon om natten må stoppes

Fordi snøproduksjonen i anlegget står på om natten, representerer støyen fra anlegget en vedvarende forstyrrelse gjennom natten, og representerer dermed en betydelig helserisiko. Den fratar beboerne muligheten til uforstyrret søvn og restitusjon i egen bolig. Støynivået som er målt om natten: 58,5 dB (!) utenfor vindu – er 23,5 dB høyere enn pålegg fra kommunens helsemyndigheter, og utgjør 250 ganger (!) mer lydenergi enn pålagt grense på 35 dB. Dagen praksis hensetter boligen i rød støysone. Det følger av det at den må stoppes i sin nåværende form.

Ifølge kjøper har støyen fra snøkanonene medført redusert livskvalitet, og en av kjøperne fikk bl.a. problemer med amming som en følge av manglende nattesøvn.

Det ble videre fremlagt e-poster fra flere naboer, som ga uttrykk for at de opplevde sjenerende støy som forstyrret nattesøvnen, samt at dette hadde vært et problem i flere år. Det ble også fremlagt klage datert 10.12.19 over støynivået fra snøkanonene fra naboer av skianlegget, herunder kjøper. Kjøper har videre fremlagt en film for å vise støynivået. Filmen er tatt rett utenfor boligen.

Selger har tatt kontakt med naboer for å belyse at lydnivået ikke hadde vært et problem for andre, og at nattesøvnen ikke har blitt forstyrret. Flere av de samme naboene har signert på klagen 10.12.19.

Selskapet har fremlagt uttalelser fra naboer som uttalte at de ikke hadde vært plaget av støy fra skibakken.

Partene var også uenige om beplantning rundt boligen hadde betydning for støynivået, og når denne beplantningen hadde blitt endret/fjernet. Det ble fremlagt bilder.

Ifølge selskapet har de vært i kontakt med styrelederen i skisenteret, som skal ha opplyst at de hadde et langsiktig investeringsprogram for fornyelse av utstyr til snølegging, herunder viftekanonene.

2. Rom i kjelleretasje ikke godkjent for varig opphold.

Ifølge kjøper ble det i forbindelse med innhenting av sakkyndig vurderinger knyttet til støyproblematikken, oppdaget at kjelleren ikke var godkjent for varig opphold.

I reklamasjonsrapporten fra tømremester B. ble det konkludert med følgende:

For å få rommet oppført etter tekniske forskrifter må rommet tilleggs isoleres, det må settes inn vindu i yttervegg etter minimumskrav og det må etableres en lysgrop på utsiden for å slippe inn nok lys.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 120 483. Ifølge kjøper kom det i tillegg til dette utgifter til søknad etter plan- og bygningsloven, anslått til kr 30 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av tilbakeholdte opplysninger om støy fra skianlegg, herunder sjenerende støy fra snøkanoner på nattestid. Det ble anført at selger måtte kjenne til støynivået, og kjøper viste til de fremlagte lydmålingene, samt at støy hadde vært et tema i sameiet. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 som en følge av at kjelleren uriktig var omtalt som P-rom og som godkjent for varig opphold. Videre har kjøper anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og det ble i hovedsak vist til at den vedvarende støyen døgnet rundt, var i stor kontrast til de opplysningene kjøper fikk før avtaleinngåelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 1 114 233. I tillegg krevde kjøper å få dekket kostnader til fagkyndig og juridisk bistand på kr 105 469.

Selskapet har avvist kravet. Når det gjaldt støy fra skianlegget har selskapet anført at kjøper var eller måtte være kjent med at skianlegget benyttet utstyr på nattestid, jf. avhl. § 3-10. Selskapet mente at det uansett ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, ettersom selger ikke hadde vært kjent med støy fra skianlegget som plaget nattesøvnen, eller som på andre måter var unormalt eller plagsomt. Når det gjaldt kjelleretasjen, har selskapet anført at det ikke var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Det var heller ikke innenfor takstmannens mandat å vurdere lovligheten av arealet. Selskapet har videre anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at manglende godkjennelse av kjellerstuen var noe selgers takstmann og megler måtte kjenne til, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet under tvil til at selger "måtte kjenne til" støy fra skibakken, og at kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om dette før salget, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for manglende godkjenning av kjellerstuen som varig oppholdsrom. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Det er på det rene at selger etter bestemmelsen identifiseres med sine kontraktsmedhjelpere, herunder takstmann og megler. Dersom en kontraktsmedhjelper har holdt tilbake opplysninger om eiendommen som vedkommende kjente eller måtte kjenne til, kan selger følgelig holdes ansvarlig for dette.

Sekretariatet bemerker at boligen ble markedsført med kjellerstue. Vi viser innledningsvis til LG-2013-119867, der lagmannsretten uttalte at "en kjøper må kunne gå ut fra at den faktiske bruken av en eiendom er godkjent".

Det fremgår av reklamasjonsrapporten utarbeidet av tømrmester B. at boligen opprinnelig ble innredet med boder i den innerste delen av kjelleren da den ble bygget i 1974 og senere fikk ferdigattest 2 år senere. Disse bodene har i senere tid blitt bygget om, og fremstår i dag som kjellerstue og vaskerom. I den nærmere vurderingen av om forskriftskravene for rom for varig opphold er oppfylt, omtaler B. tilsynelatende kun ett rom. Vi viser til at tømrmester B. har konkludert med at "rommet" mangler vindu og ikke er tilpasset energikravene som gjelder for bruksareal, og at "rommet" må bygges om. Av de to rommene er det kun kjellerstuen som er avbildet i rapporten, og sekretariatet forstår det dermed slik at tømrmester B. kun har konkludert med at kjellerstuen er innredet i strid med forskriftskravene.

På bakgrunn av kjellerstuens utforming er sekretariatet av den oppfatning at både takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget og megleren som var ansvarlig for salget, måtte kjenne til at bruken var ulovlig. Det er klart synlig at det ikke er vindu i kjellerstuen, og at den dermed mangler lysinnslipp. På denne bakgrunn er sekretariatet av den oppfatning at takstmannen og megleren, som profesjonelle aktører, måtte forstå at rommet ikke tilfredsstiller kravene for varig opphold, og dermed var ulovlig innredet.

Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Som sekretariatet, viser nemnda til tilsvarende saker i bl.a. FinKN 2020-597 og FinKN 2020-711. Nemnda er også enig i at innvirkningsvilkåret er oppfylt, samt at det ikke er sannsynliggjort noe avvik ved vaskerommet.

Sekretariatet har videre i sin vurdering – under noe tvil – kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt fra selgers side om støy fra snøkanonene i skibakken ved eiendommen. Om dette har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Når man bosetter seg i nærheten av et skianlegg må det påregnes noe støy. Samtidig vil sjenerende støy som overstiger det som i alminnelighet kan anses som påregnelig, være et forhold som selger har plikt til å opplyse om. Til sammenligning viser vi til FinKN 2012-118 og FinKN 2019-490. Vi viser også til at selgers opplysningsplikt skjerpes når kjøper stiller spørsmål knyttet til forholdet før avtaleinngåelsen. Vi vil videre påpeke at selgers subjektive oppfatning ikke er avgjørende for hvorvidt det foreligger en opplysningsplikt, se bl.a. FinKN 2013-153 og FinKN 2014-096.

Det ble ikke gitt særskilte opplysninger om støy fra skianlegget i den skriftlige salgsdokumentasjonen. Det er, som nevnt, på det rene at lyd fra skianlegget var et samtaleemne på visning. Slik saken er opplyst synes det å være enighet om hva selger i hovedsak formidlet på visning, herunder at de ikke hadde vært plaget av støy/lyd, med unntak av lyd fra tråkkemaskinens ryggensensor. Selger og kjøper synes imidlertid å være uenige om hvordan kjøper har formulert seg da det ble stilt spørsmål knyttet til lyd fra skianlegget, og dermed også hva selger svarte på. Hva som nøyaktig ble kommunisert på visning er ikke egnet for avklaring basert på sakens dokumenter.

Vi kan heller ikke se at dette er av noen avgjørende betydning for saken. Selv om partene på hver sin side mener at de har ordlagt seg på en bestemt måte, er det ikke unaturlig at man likevel sitter igjen med en ulik oppfattelse av hva som ble kommunisert.

Spørsmålet er om det bevismessig kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til støy fra skianlegget, utover lyd fra tråkkemaskinen, som var av en slik karakter at dette var noe de skulle ha opplyst om ved salget.

Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger kjente til en omstendighet, jf. bl.a. FinKN 2017-773. Bestemmelsen rammer også forhold selger "måtte kjenne til", og er således ikke begrenset til omstendigheter som selger beviselig har hatt kunnskap om.

Det avgjørende i vurderingen vil være om omstendigheten er av en slik art og karakter at det kan oppstilles en berettiget forventning om at en normalt aktsom selger er kjent med den. Dersom det ikke foreligger noen rimelig grunn for selger til å være uvitende om omstendigheten, vil vilkåret være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 89.

Selskapet har i hovedsak vist til at selger har opplyst at de ikke har vært plaget med lyd fra skianlegget. Sekretariatet forstår det slik at det er foretatt lydmålinger sen kveld/begynnende natt på soverom og utenfor vinduer til soverom, stue og barnerom.

Videre forstår vi det slik at det er målt lydnivå som ligger godt over grenseverdiene for støy fra tekniske installasjoner. Vi viser her til lydmålingene foretatt i 2019, rapporten fra Norsk forening mot støy og uttalelsene fra overingeniør L. Når flere i nabolaget har gitt uttrykk for at støy fra skianlegget har utgjort et problem over lengre tid, som går utover nattesøvnen, og det er foretatt lydmålinger som viser et lydnivå som ligger godt over grenseverdiene, finner sekretariatet det påfallende at selger aldri har vært plaget av lyden, eller opplevd dette som sjenerende. Samtidig vil vi igjen bemerke at oppfattelse av lyd er subjektivt, og det kan være særskilte forhold som gjør at selger ikke har oppfattet lydene som sjenerende. Til sammenligning vil vi vise til FinKN 2016-464, FinKN 2018-276 og FinKN 2020-757.

På bakgrunn av sakens dokumenter, forstår vi det slik at støyproblematikk knyttet til skianlegget har vært et tema i nabolaget, og særlig i forbindelse med oppgraderingen av anlegget i 2016. Vi forstår det slik at det ved søknad om oppgradering av skianlegget ble redegjort for at de tekniske installasjonene avgir støy over grenseverdiene, og at det i godkjenningen som ble gitt ble tatt høyde for at det var kjøpt inn snøproduksjonsutstyr som ville generere mindre støy enn det gamle.

Ifølge selskapet har styreleder for skianlegget informert om at de har et langsiktig investeringsprogram for fornyelse av utstyr til snølegging, samt at skianlegget vil søke å flytte kanoner, og at de har i planene å søke å installere en form for støyskjerming. Dette underbygger at det foreligger et kjent problem med støy fra skianlegget. Vi forstår det videre slik at det er avholdt informasjonsmøter og sendt ut nabovarsler i forbindelse med utbyggingen av skianlegget. Det er imidlertid ikke dokumentert eller sannsynliggjort at selger før avtaleinngåelsen, gjennom nabovarsler, informasjonsmøter, eller på annen måte, har fått informasjon om at andre har opplevd plagsom og sjenerende støy fra skianlegget.

Slik saken er opplyst har vi under noe tvil kommet til at det ikke kan anses sannsynliggjort at selger kjente til støy fra skianlegget, utover lyd fra tråkkemaskinen, som var av en slik karakter at dette var noe de skulle ha opplyst om ved salget. Vi bemerker at vi har funnet vurderingen vanskelig.

Det at verken selger eller selskapet har redegjort nærmere for i hvilken grad selger har hørt lyder fra skianlegget på kvelds- og nattestid, og spesifikt fra snøkanonene, vanskeliggjør vurderingen.

Det kan ikke utelukkes at saken vil stå i et annet lys ved umiddelbar bevisførsel.

Sekretariatet har imidlertid funnet det sannsynliggjort at det har vært et lydnivå av en slik art og karakter at dette er noe selger "måtte kjenne til". Vi bemerker at flere av momentene nevnt over gjør seg gjeldende også i denne vurderingen.

Gjennom lydmålingene i og ved boligen er det dokumentert et støynivå på kvelds-/nattestid av en slik styrke at det etter vår vurdering fremstår som usannsynlig at en alminnelig aktsomt person ikke har opplevd dette som sjenerende. Sekretariatet bemerker at det er en mulighet for at forholdene kan ha endret seg over tid. Det er flere forhold som vil påvirke omfanget av støy fra et skianlegg over tid, slik som værforhold, antall snøkanoner i bruk og plassering av snøkanoner. Vi kan imidlertid ikke se at det foreligger holdepunkter som tilsier at forholdene har endret seg i særlig grad etter overtakelsen. Slik saken er opplyst forstår vi det slik at det senest ble gjort større endringer i 2016 da skianlegget ble oppgradert. Det at flere i nabolaget har opplevd støynivået som sjenerende og forstyrrende for nattesøvnen, og har opplevd det slik i flere år, underbygger at det over lengre tid har foreligget et større problem med støy fra skianlegget. Det samme gjør uttalelsene fra overingeniør L. og uttalelsene fra styret i skianlegget.

Sekretariatet har funnet vurdering vanskelig. Under noe tvil har vi funnet det sannsynliggjort at det i selgers eiertid har vært et støynivå av en slik karakter at dette er noe selger "måtte kjenne til", og som selger skulle ha opplyst om ved salget.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets rettslige og faktiske utgangspunkt, men har som sekretariatet funnet den konkrete vurderingen av om det er sannsynliggjort en opplysningssvikt fra selgers side krevende.

Som et utgangspunkt er oppfatning av lyd et subjektivt anliggende. I tillegg vil en eiendoms beliggenhet og andre synlige faktorer ofte gi en klar indikasjon på at et visst støynivå må forventes. Nemnda mener derfor selgers opplysningsplikt om støy etter avhl. § 3-7 først og fremst gjelder forhold som den gjengse kjøper ikke kan forvente ut fra eiendommens beliggenhet, planlagte prosjekter i nærområdet og lignende. I tillegg innebærer det subjektive elementet at det må være tale om støy over en viss terskel. Som påpekt i FinKN 2016-464:

Hvor sjenerende man opplever støy er subjektivt, og at kjøperen opplever støyen annerledes er ikke ensbetydende med at selgeren har misligholdt sin opplysningsplikt.

I dette tilfellet fremstår det klart at kjøper var spesielt opptatt av støy og også spurte om dette på visningen. Selgers opplysningsplikt går som utgangspunkt alltid foran kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, men for et såpass subjektivt element som støy er det etter nemndas syn ikke unaturlig at kjøper må bære en noe større risiko for at egne forundersøkelser også foretas.

I tillegg er det utfordrende for nemnda med sin skriftlige behandling å vurdere et støyforhold utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken. Dette gjelder selv om kjøper har fremlagt en lydfil. Selger og kjøpers subjektive oppfatning av lyden fra snøkanonene står sterkt i motstrid til hverandre. Selger opplyser å ikke ha opplevd lyden fra snøkanonene som et problem i sin eiertid, mens kjøper både har fremlagt dokumentasjon på høyt lydnivå og legeerklæring til støtte for at lyden har hatt en uheldig helsemessig effekt. At støy kan oppfattes på ulikt måte, illustreres for så vidt også av at det eneste selger nevnte på visningen som plagsom støy var tråkkemaskinens ryggelyd – en støykilde kjøper på sin side ikke har angitt som spesielt utfordrende.

Nemnda slutter seg uansett til sekretariatets generelle utgangspunkt om at den som bosetter seg i nærheten av et skianlegg må påregne noe støy. Dette gjelder også støy fra snøkanoner, ikke minst i områder med lite naturlig snø. Selv om eiendomskjøpet i denne saken synes gjennomført på sommerstid, mener nemnda det var klart påregnelig med lyd fra snøkanoner i lys av eiendommens beliggenhet rett ved skibakken.

Hvorvidt støyen fra snøkanonene i dette tilfellet objektivt sett er særlig høy, langvarig og/eller plagsom, er som nevnt vanskelig for nemnda å vurdere kun ut fra dokumentene i saken. De fremlagte målingene trekker i retning av et nivå utover hva man i alminnelighet kan forvente. Nemnda ser også at støyproblematikk knyttet til skianlegget har vært et tema i nabolaget, og da særlig i forbindelse med oppgraderingen av anlegget i 2016.

På den andre siden har en rekke naboer – tilsynelatende med temmelig lik beliggenhet som kjøper – uttalt at de ikke oppfatter støy fra snøkanonene som noe problem. Tvert imot har snøproduksjon og nærhet til en skibakke blitt sett på som et gode. Dette illustrerer igjen at støy ofte er et subjektivt anliggende. Nemnda kan heller ikke se at saken fra 2016 utviklet seg videre utover den høringsuttalelsen som ble inngitt. Skianlegget har i diverse korrespondanse lovet ulike støydempende tiltak, og i hvilken grad dette er implementert fremstår også noe uklart for nemnda. Selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 kan uansett neppe strekkes så langt at et høringsinnspill fra naboer om lydnivå fra flere år tilbake i tid er omfattet.

Nemnda ser at saken igjen har blitt bragt frem for Bærum kommune nå nylig. Fremlagt korrespondanse fra høsten 2020 tilsier isolert sett at lydnivået fra snøkanonene er for høyt. Det fremgår for eksempel følgende i en av kommunens e-poster:

I henhold til NS 8175 skal støy fra tekniske installasjoner ikke overskride 45 dB (dag) og 35 dB (natt) på uteareal eller utenfor vinduer. De tekniske installasjonene avgir støy over grenseverdiene som redegjort for i søknad om oppgradering av (skibakken) fra 2016.

Samtidig oppfatter nemnda at det er kjøper selv som har initiert denne henvendelsen. Av kommunens e-post 24.9.20 fremgår således følgende:

Folkehelsekontoret har blitt kontaktet av (kjøper) angående støy fra viftekanon ved skisenteret. Hun har tidligere sendt inn en klage og blitt lovet at viftekanonen skal skrus av om natten, samt at skjermingstiltak skal iverksettes.

Nemnda er derfor noe i tvil om bevisverdien av denne korrespondansen for så vidt gjelder støynivået mer generelt. I tillegg er det for nemnda uklart om kommunen selv faktisk mener at lydnivået er ulovlig. Kommunens e-post til skianlegget synes i det alt vesentlige å være en henstilling om at skianlegget må forsøke å redusere støynivået av hensyn til naboene, samt følge opp tidligere løfter om ulike støydempende tiltak. Ulovlig høye støynivåer har imidlertid kommunen normalt hjemmel til å forby umiddelbart, utenom å gå veien om henstillinger og ytterligere dialog. Nemnda merker seg også at skianlegget i den siste e-posten har lovet snarlig bedring av støynivået, gjennom ulike tiltak. Selv om lavere støynivå i fremtiden ikke uten videre får betydning for om det forelå en mangel på overtakelsestidspunktet, vil dette momentet kunne få betydning for hvilken misligholdsbeføyelse kjøper ev. har krav på.

Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter for at det skal foreligge mangel etter avhl. § 3-7. Dette gjelder særlig i tilfeller der bevisumiddelbarhet er av stor betydning. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort en opplysningssvikt fra selgers side i denne saken. Det legges avgjørende vekt på at bevissituasjonen ikke i tilstrekkelig grad underbygger at det objektivt sett er tale om en type støy som i dette tilfellet – boligens beliggenhet, opplysninger om støynivået og partenes forutsetninger tatt i betraktning – var et forhold selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Nemnda understreker at den har vært i adskillig tvil, og at saken kan tenkes å stå i et annet lys ved en domstolsbehandling med full bevisføring.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til her det som tidligere er sagt om at støy fra skibakken var noe som lå innenfor hva kjøper måtte forvente. Den anførte utbedringskostnaden på dette punktet – full støyisolering – kan uansett ikke legges til grunn for så vidt gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Utbedringskostnaden knyttet til kjelleretasjen utgjør riktignok 2,29 % av kjøpesummen, men samlet sett mener nemnda at avviket fra det forventbare ikke kan anses som så åpenbart og utvilsomt som regelens forarbeider og rettspraksis krever, jf. Rt. 2010 s. 103. Dette selv om det legges til grunn at støyen i noen utstrekning overstiger det nivået kjøper kunne forvente.

Nemnda skal etter dette utmåle et prisavslag for ikke godkjent oppholdsrom i kjeller, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet har fastsatt dette til kr 150 483, og nemnda slutter seg til dette beløpet og begrunnelsen som er gitt.

Sekretariatet har i sin uttalelse utmålt kr 105 469 i erstatning etter avhl. § 4-14 første ledd for utgifter til advokat. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse for dette. Den konkrete utmålingen var imidlertid basert på at det forelå to mangelsforhold innenfor kjøpers kontrollsfære. I lys av nemndas konklusjon over skal det kun tilkjennes erstatning for påløpte utgifter til advokat for mangelen som gjelder ulovlig innredet kjellerstue. I mangel av andre opplysninger om advokatens timefordeling antar nemnda at utgiftene er noenlunde likt fordelt for de to forholdene. Erstatningen settes derfor til kr 55 000.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).