

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-471

25.5.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Lytt mot naboeilighet – parkering – megleransvar? – muntlige opplysninger på visning – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo oppført i 1898/1976 ble solgt "som den er" for kr 12,5 mill., og overtatt av kjøper den 15.6.21. Det ble opplyst ved salget at sameiet disponerte 8-9 biloppstillingsplasser. Ifølge kjøper opplyste megler under visningen at det kun var 10 leiligheter som kunne benytte disse plassene. Videre uttrykte naboen dagen etter overtakelsen overraskelse over at megleren ikke informerte om støyproblemene mellom leilighetene. Naboen forklarte at han informerte begge meglerne om dette under den første visningen. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at megleren benektet å ha gitt andre muntlige opplysninger om parkering enn det som fremgikk av salgsdokumentene, at selger ikke kjente til støyproblematikk, og at megleren heller ikke fikk opplysninger om unormal lydgjennomgang. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning totalt kr 342 859, herunder utbedringskostnader kr 227 921, verditap kr 100 000 og sakkyndigkostnader kr 14 938, samt forsinkelsesrente fra 22.10.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysning om parkering, og lydgjennomgang/støy fra naboeiligheten, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 4-roms eierseksjonsleilighet i Oslo oppført i 1898/1976.

I forkant av salget var kjøper på privatvisning med selger til stede. Videre ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

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

KORT OM BOLIGEN

(...) Herskkelig "toppleilighet" (hjørnet), med solrik balkong, peis, utsikt og parkering*

(...)

HØYDEPUNKTER

(...) 8 felles biloppstillingsplasser på egen grunn (...)

(...)

PARKERING

* Sameiet disponerer 8 biloppstillingsplasser på eiendommen til benyttelse for beboere med "førstemann til mølla"-prinsippet. Hver seksjon kan kun parkere 1 bil på fellesareal, slik at det som oftest er ledig plass. Gateparkering, med beboerparkering etter områdets bestemmelser.

(...)

STANDARD

(...) Spisestue og kjøkken: Delikat HTH-innredning fra 2014 (...)

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

(...) Sameiet disponerer 9 biloppstillingsplasser på eiendommen til benyttelse for beboere med "førstemann til mølla"-prinsippet i følge opplysninger gitt av eier. Forøvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

(...)

KJØKKENINNREDNING – 3. ETASJE

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning type HTH ny i 2014 med laminat front, laminat benkeplate, oppvaskkum, integrert stekeovn/platetopp/oppvaskmaskin, kullfilterventilator og glassplate over benk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble registrert rennemerker fra skjøt på avløpsrør i plast i kjøkkenbenken. Det er opplyst at lekkasjen er av eldre dato. Eventuell lekkasje kan utbedres ved å skifte pakning og skru sammen rørene bedre. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje er ikke kommentert. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer (...)

TG: 1

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE VEGGER – 3. ETASJE

Beskrivelse: Malte overflater

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje er ikke kommentert. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.

TG: 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden 2018.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12,5 mill. ved kjøpekontrakt signert hhv. 5.5.21 og 6.5.21, og overtatt av kjøper den 15.6.21.

Dagen etter overtakelsen mottok kjøper en SMS fra naboen hvor naboen ga uttrykk for overraskelse over at megleren ikke informerte om støyproblemene mellom leilighetene. Naboen forklarte følgende i en e-post samme dag:

Så rart ikke megler eller forrige eier nevnte dette for Dere, jeg var på visningen og nevnte dette for begge meglerne på den første visningen.

Jeg kan som sagt høre all aktivitet inne på kjøkkenet, inkludert samtalen og kaffekoppen som settes ned. Jeg mistenker videre at konstruksjonen er lettvegg anno 1982 etter seksjoneringen, med enkel glava isolasjon, noe som ikke er holdbart etter mitt skjønn for å sikre skille mellom kjøkken og andre seksjoner, både brannmessig og lydmessig.

Jeg vil sette pris på om vi oppgraderer denne vegg med en lydisolert plate pluss ny isolasjon, slik at kjøkken henger på en skikkelig vegg med tilstrekkelig lydisolasjon.

Hvorvidt Megler-/ forrige selger har informasjonsplikt vil jeg ikke blande meg bort i, men de har-/ må ha vært klart vært klar over dette problemet siden jeg nevnte dette da jeg var innom på visningen.

Naboen har senere forklart at:

Jeg informerte helt klart til megler om at dette originalt hadde vært en stor leilighet; og at det var svært lytt mellom enhetene etter at de var skilt ut med eget bnr. – og at skille mellom enhetene var av dårlig kvalitet.

Jeg har t.o. mitt soverom mot Deres kjøkkenvegg; det kan i så måte godt være at jeg opplever støyen som et større problem enn naboen; det har jeg ingen forutsetninger for å mene noe om.

Jeg ønsket å informere de nye naboene at det er lytt for å sikre privatlivets fred i Deres nye seksjon, og for å se på mulighetene til om vi sammen kunne utbedre dette da deres oppussing pågikk uansett – det var egentlig bare snakk om å skifte ut noen isolasjonsplater og sette inn ny, moderne isolering. Dette hadde vært en smal sak da de hadde tatt ned sitt kjøkken og drev med oppussing uansett; da det til tider er så lytt at man kan høre samtale fra naboseksjonen når de befinner seg på kjøkkenet. Det var utgangspunktet for min kontakt i første omgang da de flytte inn – det var voldsomt med støy under oppussing inn på mitt soverom, men det er forståelig.

Hvorvidt Megler har brutt sin opplysningsplikt ønsker jeg ikke å forholde meg til, – men jeg er sikker på at jeg ytret et problem med isoleringen mellom enhetene da jeg var innom på visningen, – fordi jeg dersom eiendommen skulle hendes fra min side, var det i så måte enkelt å åpne mellom enhetene igjen. Støyen var sett i et nåperspektiv - et større problem med den forrige eieren da hun hadde hund som bjeffet om natten fra kjøkkenet, men de generelle støyproblemene merket jeg jo daglig da forrige eier ofte var svært tidlig oppe til tider etter at hennes mann falt bort i fjor. Dette bekreftet også forrige eier "det føles ut som naboen står inne i stuen noen ganger – det er veldig lytt." Men dette har jeg vært klar over da jeg leide enheten i påvente av å få kjøpe den av forrige eier.

Mine planer om å slå sammen enhetene falt bort da jeg fant ut at man i sameie ikke kunne eie mer enn 2 enheter. Jeg eide på dette tidspunktet allerede 2 enheter i (...), og det var ikke sannsynlig at jeg ville rekke å selge en av disse i løpet av den tiden da den siste enheten kom til salg til den ble solgt, så muligheten lot seg dessverre ikke gjennomføre.

Det ble lagt frem en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann S., som konkluderte med at lydskillet mellom leilighetene var svekket i forbindelse med at kjøkkenet ble flyttet. Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 227 921 inkl. mva. Rapporten kostet kr 14 938 inkl. mva.

Selskapet har lagt frem en uttalelse fra en av de to meglerne som foresto salget:

Vår oppdragsgiver opplyser til oss at hun ikke har opplevd lyd fra naboileilighet som noe problem i tiden hun har bodd her. Nabo har heller ikke nevnt, eller tatt opp dette som et problem i vår selgers eiertid.

Naboen hevder at dette ble sagt som en del av en samtale med meglerne som avholdt visning. Men han hadde mange ulike utsagn underveis, også tidligere ved en lengre telefonsamtale med ansvarlig megler. Han oppga seg da som seriøs interessent. Han ønsket i samtalen med ansvarlig megler å ville kjøpe leiligheten, men sa aldri noe om støy. Det ble ikke foretatt noe ekstraordinært i forhold til dette etter visning, annet enn å avklare forholdet med vår oppdragsgiver. Han har også henvendt seg til vår oppdragsgiver direkte med spørsmål om kjøp, men nevnte heller aldri da at det fra hans leilighet ble opplevd å være unormalt lytt mellom leilighetene. Det kan også nevnes at naboen først har leid leiligheten han nå bor i, og deretter kjøpt den. Han har bodd her som nabo til vår selger i 1,5 år, men aldri nevnt støyproblematikken.

Oppdragsgiver opplyste til oss at hun ikke var kjent med konflikter eller diskusjoner med naboer som kunne påvirke ny eiers boforhold. Hun oppgir at det ikke har vært eller pågår noen diskusjoner med naboer, eller konflikter i sameiet, som vi burde være klar over. Hun har ikke opplevd det spesielt lytt her i forhold til byggetid og byggeteknikk. Hun har ikke fått noen klager, eller er kjent med at andre naboer har formidlet at det er spesielt lytt.

Selskapet har også lagt frem en uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten:

Det er anmerket fra kjøpers advokat at vi skal ha hatt kunnskap om brannskille og lydskillet var brutt. Dette begrunnes med at det fra min side ble registrert rennemerker fra skjøtt på avløpsrør.

Jeg kan bekrefte at det under befaringen ikke ble registrert forhold som indikerte at brann og lydskille var brutt.

Ifølge selskapet har selger forklart følgende:

Selger opplyser at hun aldri har registrert at det har vært lytt i boligen. Hun har aldri vært plaget av støy eller lydgjennomtrengning fra naboileilighetene. Selger har heller aldri, i de 1,5 årene naboen har bodd i naboileiligheten, blitt informert av nabo om at han er plaget med at det er lytt.

Selskapet har opplyst at de hadde snakket med takstmann S. på telefon, og at han fikk inntrykk av at lydgjennomtrengingen kun var et problem i naboens leilighet. Selskapet har også bemerket at det ikke var dokumentert at det var lytt mellom leilighetene, eller at arbeidene som ble gjort da kjøkkenet ble flyttet i 2009 var forskriftsstridige.

Meglerforetakets ansvarsforsikringsselskap Tryg Forsikring opplyste følgende i e-post av 1.11.21:

Megler fikk ingen opplysninger fra selger på unormal lytthet ved utarbeidelse av salgsmateriale. Megler fikk heller ingen opplysninger fra andre som ga grunn til å undersøke nærmere. Det bemerkes her at det relevante her er lydforhold i leiligheten som skulle selges. Om det eventuelt er unormale lytt i naboileiligheten vedrører altså ikke denne leiligheten. Det gjentas at nemndas praksis er klar på at megler ikke har ansvar for å vurdere bygningstekniske områder og at en viktig kilde til opplysninger er informasjon fra selger. Ansvarsgrunnlaget bestrides og kravet avises av den grunn.

Kjøper har opplyst følgende i saken:

Leiligheten ble pusset opp etter overtakelse. Ettersom kjøper ikke hadde flyttet inn i boligen da takstmannen var på befaring er det riktig som motparten sier at det på det tidspunktet var størst problem for naboen, men kjøper overhørte ved flere tilfeller før innflyttingen telefonsamtaler naboen hadde og da nabo hadde besøk av barna. Da kjøper flyttet inn i august overhørte de blant annet naboens samtaler når det var besøk, telefonsamtaler og alarmen som gikk av hver morgen 07.30, når kjøper ikke var borteist på jobb. Dette er et pågående problem til dags dato.

På den ene siden er det meget sjenerende og ubehagelig for kjøper at nabo sier han hører alle private samtaler kjøper har, at kaffekoppen settes på bordet eller at det skjæres brød. Nabo har sagt til kjøper at selger jobbet som sykepleier og ofte sto opp tidlig i 5tiden, og dette hørtes svært godt.

På den andre siden er det like sjenerende for kjøper å høre samtaler naboen har, både i telefon og når det er besøk, og hva naboen gjør eller når naboen står opp.

Når det gjaldt opplysningene om parkeringsmuligheter har kjøper forklart at de merket at det ble opplyst om 8 biloppstillingsplasser i prospektet og 9 biloppstillingsplasser i tilstandsrapporten. Ifølge kjøper spurte de megleren om parkeringssituasjonen, hvorpå megleren svarte at sameiet disponerte 8 parkeringsplasser og at det var 10 leiligheter som hadde anledning til å benytte disse. Kjøper har forklart at de etter overtakelsen avdekket at alle de 14 leilighetene i sameiet hadde rett til å disponere parkeringsplass. Kjøper opplevde derfor parkeringsmulighetene som langt dårligere enn hva de mente å ha blitt forespeilet ved kjøpet.

Kjøper har innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler T., som bl.a. uttalte at det var stor mangel på antall plasser og alt for få parkeringer i forhold til størrelsen på bilparken i området. Eiendomsmegler T. mente at det var "*meget sannsynlig*" at beboere i området kunne være villige til å betale mellom kr 400 000 og kr 500 000 for å ha en egen parkeringsplass.

Selskapet har forklart at megleren har tilbakevist kjøpers påstand om hva som ble formidlet muntlig før salget. Det ble vist til følgende uttalelse fra en kollega av megleren som foresto salget:

Det er 2 ting som er av betydning;

- 1) Kjøperne var kun på privatvisning med selger, så kjøper møtte ikke megler på visning og omvendt.
- 2) Budrunden varte over flere dager med bud og motbud. Det er kun her (megleren) og kjøperne har hatt kontakt. (megleren) bestrider å ha sagt annerledes enn det som står i salgsoppgaven. I salgsoppgaven er vedtekter tatt inn hvor det står at det er 14 enheter, alle tillates 1 parkering når det er mulighet + at det er 8 plasser.

Meglerforetaket viste videre til vedtektene som var lagt ved salgsprospektet.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig pekt på at selger, megler og takstmann ga mangelfulle opplysninger om lydgjennomgang mellom leilighetene, at det ble gitt uriktige opplysninger om parkeringssituasjonen, og at det samlet sett foreligger en vesentlig mangel. Når det gjaldt lydgjennomgang har kjøper vist til bl.a. FinKN 2014-445.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 227 921, kr 100 000 for verdireduksjon grunnet parkeringsmulighetene, samt kr 14 938 for sakkyndig bistand, samt forsinkelsesrente fra 22.10.21.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, andre pkt. Det ble bl.a. vist til at verken selger, megler eller takstmannen ga mangelfulle opplysninger om lydgjennomgang, og at det ikke var godt nok dokumentert at dette var et problem i kjøpers leilighet. Når det gjaldt parkeringsmulighetene hadde megler benektet å ha gitt andre muntlige opplysninger enn det som fremkommer av salgsdokumentene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet påpekte at saken reiste enkelte bevissspørsmål som trolig kunne avklares best ved muntlig bevisførsel, men fant det forsvarlig å ta saken til behandling. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet konkluderte imidlertid med at det var gitt mangelfulle opplysninger fra megler om at det var lytt mot naboileiligheten, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt parkeringsmulighetene fant ikke sekretariatet grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke foreligger tilstrekkelig skriftlig dokumentasjon til å underbygge kjøpers påstand om at selger eller megler ga uriktige opplysninger om at det kun var 10 av leilighetene som kunne benytte biloppstillingsplassene, jf. avhl. § 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet støy fra naboileiligheten, har sekretariatet lagt til grunn følgende i sin bevisvurdering:

Sekretariatet finner det ikke nødvendig å ta stilling til om selger selv kjente eller måtte ha kjent til at lydgjennomgang var et problem. Naboen har forklart at han under visningen informerte begge meglerne om at det var "svært lytt" mellom enhetene, samt at skillet mellom enhetene var av dårlig kvalitet. Meglerne har ikke bestridt dette, og selger identifiseres derfor med meglerens kunnskap om problemet, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Når meglerne først fikk informasjon om problemet, skulle denne informasjonen ha vært videreformidlet til interessentene. Vi legger til at meglerens opplysningsplikt i praksis innebærer et skriftlighetskrav, se bl.a. fremstillingen i NOU 2021:7.

Nemnda kan for sin del imidlertid ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at naboen under visning formidlet til megleren at det forelå et støyproblem mellom leilighetene. Nemnda oppfatter at selskapet nettopp bestrider at megler på noe tidspunkt fikk slike konkrete opplysninger om støy som de skulle ha videreformidlet til potensielle kjøpere. Megler har i stedet kun påpekt at naboen var aktiv på visningen, og ikke kan utelukke at han sa noe om støy. Dette var imidlertid ikke noe megler fanget opp. Under enhver omstendighet finner nemnda det ikke dokumentert at megler fikk opplysninger om et så omfattende støyproblem at den omfattes av selgers opplysningsplikt. Som sekretariatet også har vist til i sin begrunnelse er støy et utpreget subjektivt anliggende, jf. bl.a. FinKN 2016-464 og FinKN 2019-490. Nemnda kan

ikke se at støyproblematikken i herværende sak er dokumentert, ut over takstmann S. sin beskrivelse av et perforert lydskille i en vegg på kjøpers kjøkken. Nemnda viser i denne sammenheng til at det neppe kan ses bort fra at naboens opplevelse av støyproblematikken er en annen enn kjøpers, gitt veggens beliggenhet. Samlet sett finner nemnda derfor at de fremlagte dokumentene i saken ikke er tilstrekkelige til å underbygge et mangelskrav for støy etter avhl. § 3-7 i denne saken. Nemnda slutter seg for øvrig til sekretariatet vurdering av at flere av spørsmålene i saken trolig best kan belyses gjennom umiddelbar bevisføring, men at dette ikke i seg selv innebærer at det er grunnlag for å avvise saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).