

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2022-545

21.6.2022

**HDI Global Specialty SE (Co-assuransse HDI, Scor, Newline)**

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

Vibrasjoner/støy fra underjordisk lagerhall – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 3,28 mill. og overtatt av kjøper 23.4.20. I salgsprospektet var det bl.a. opplyst at leiligheten var beliggende i et meget rolig og barnevennlig område. Bydelen boligen ligger i har blandet bolig- og industribebyggelse, og boligblokken var bygget oppå en lagerhall. En tid etter overtakelsen reagerte kjøper på vibrasjoner i leiligheten. Kjøper ble også kjent med korrespondanse mellom beboere i sameiet og kommunen i perioden mellom 2002-2020 vedrørende støy/vibrasjoner fra virksomheten i lagerhallen. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger aldri hadde lagt merke til vibrasjoner i sin eiertid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 200 000, og forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

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

Boligen er en 3-romsleilighet i et boligsameie oppført i 1981. Boligen ligger i et område i Oslo der det er blandet bolig- og industribebyggelse.

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

Flott 3- roms over to plan. (...) Populær beliggenhet!

(...) Området er bilfritt, noe som gjør dette til et meget rolig og ikke minst et barnevennlig område. (Boligsameiet) fremstår som et veldrevet og trygt boligsameie som blant annet kan by på et flott og bilfritt område med flere lekeplasser og sittegrupper.

Det ble også utarbeidet boligsalgsrapport i forbindelse salget, og fra denne hitsettes bl.a.:

Selveierleilighet tilhører Boligsameiet (...) beliggende i bydel (...) i Oslo kommune. Sameiet består av 214 seksjoner, fordelt på 5 bygninger. Felles tomt for sameiet. Tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, sittegrupper, lekeplass og asfalterte internveier.

Boligblokk over 5.etasjer samt kjeller. Betongplate mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Tilnærmet flat takkonstruksjonen (ikke besiktiget). Utvendige fasader med pussede murflater (fra 2019).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2010. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger. Selger krysset også av "nei" på spørsmål om kjennskap til om sameiet var involvert i tvister av noe slag.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,28 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 23.4.20.

Høsten 2020 avdekket kjøper første gang skjelving/vibrasjoner i leiligheten. På dette tidspunktet var kjøper av den oppfatning at skjelvingen måtte stamme fra naboer. Først vinteren 2020/21 ble vibrasjonene av en slik karakter at de opplevdes unormale. Etter nærmere undersøkelser ble det avdekket at vibrasjonene stammet fra et lagerhus under leiligheten. Vibrasjonene var særlig sterke ved henting av varer om morgenen og kvelden.

Kjøper reklamerte til selskapet den 16.2.21.

Kjøper avdekket senere at vibrasjonene var kjent i sameiet, og kjøper har fremlagt diverse korrespondanse og dokumentasjon i denne forbindelse.

#### Korrespondanse vedrørende vibrasjoner og støy mellom 2002 og 2020.

Det ble fremlagt brev fra Oslo kommune v/bydelsoverlegen fra 2002, hvor det fremgikk at det hadde kommet klage fra beboere i sameiet på sjenerende støy fra virksomheten i lagerhallen, og kommunen varslet pålegg om støyreducerende tiltak.

I brev og målerapport fra Bymiljøetaten av 24.6.14 fremgikk bl.a. følgende:

Bakgrunnen for befaringen og støymålingen er at (Nabo B.) i (adresse Y.), som har leilighet rett over lagerhallen i (...). Leilighetene i (adresse X-Y) er bygget oppå taket til lagerhallen.

... Konklusjon: Målt maksimalt A-veid og C-veid lydtryknivå i leiligheten til (Nabo B.), som følge av støy fra virksomheten i lagerhallen (...), overstiger grenseverdiene for lydnivå fra tekniske installasjoner, herunder varelevering/traller etc, tilhørende nærings- og servicevirksomhet, som helsetjenesten i bydelene stiller som krav i tilsvarende saker.

Den 7.7.14 sendte kommunen anmodning om retting til firmaet som på den tiden drev virksomheten i lagerhallen.

I 2015-2016 ble det gjennomført en beboerundersøkelse om støy fra lagerhallene, og fra oppsummeringen av undersøkelsen hitsettes:

(adresse Y.):

7 svar, alle har opplevd risting i bygning og 4 har opplevd støy. Ganske god beskrivelse av opplevd støy/risting. Det er opplevd støy/risting av minst en bebore i alle tidsintervallene, samt søndager og helge- og høytidsdager. Det er i tillegg meldt om ulemper med trafikkstøy fra rampe og mye eksos. Noen melder om søvnproblemer, bl a barn som blir vekt på natta. Tre opplever at støyen kan ha helsemessige konsekvenser, en er usikker og en har svar nei på dette spørsmålet. En har opplyst at det i desember var så mye støy at vedkommende ikke sov en hel natt i strekk (NB: det kan godt være at flere opplevde det, men undersøkelsen gjalt perioden fra nyttår og første kvartal.) Et par mener at leiligheten er mindre attraktiv på markedet pga støy/risting.

... Svarprosenten er veldig lav, men likevel er undersøkelsen interessant ettersom noen faktisk har opplevd støy/risting og gitt relativt samsvarende tilbakemelding.

(Nabo B.) har supplert med følgende:

Til tross for et lavt antall svar, synes jeg det helt klart viser at støy og vibrasjoner fra lageret er en plage for dem det angår. Det er åpenbart ut fra konstruksjonen og plasseringen av blokkene at (adresse Y.) er mest berørt av problemet. Den ene enden av blokk, A oppgangen, står på toppen av den delen av lageret hvor aktiviteten er størst. Dette gjenspeiles i svarene. Personlig mener jeg undersøkelsen klart bekrefter at min opplevelse og beskrivelse av problemet deles av flere og viser at det et problem som må gjøres noe med.

Den 17.1.18 ble det gjennomført et møte vedrørende støy fra lagervirksomheten, der representanter fra kommunen, eier av eiendommen, firmaet som driver virksomheten i lagerhallen, Nabo B. og boligsameiet deltok. Fra møtereferatet hitsettes:

Referent redegjorde kort for bakgrunn for møteinvitasjonen, herunder henvendelser og klager fra beboere og styret i boligsameiet vedrørende støy fra lagervirksomhet i (...). Klagene dreier seg stort sett om støy fra lager, rystelser/vibrering i bygningskonstruksjonen, trafikkstøy samt eksos/luftforurensing. Saken er kjent for bydelen fra flere år tilbake og det erkjennes at saken er meget utfordrende

(...)

**(Nabo B.) – (...) (adresse Y.)**

Har bodd i boligsameiet siden oppstart (1981). Har i perioder vært svært plaget av støy, herunder vibrasjoner i bygningsmassen" Det er også plagsom støy knyttet til utkjøring i perioden 22:00 - 23:00 og på morgenen. Opplever redusert livskvalitet og trivsel på grunn av støyplagen. Ønsker at det settes konkrete nivåer for akseptabel støy (grenseverdier og tidsbegrensninger) og at det er konsekvenser dersom støynivået ikke overholdes.

**Boligsameiet (...) v/styreleder og nestleder**

Boligsameiet slutter seg til beskrivelser om vedvarende utfordringer med støy fra lagervirksomheten. Det har blitt gjennomført en beboerundersøkelse i 1. kvartal 2017. (...) Beskriver andel boenheter som er støyplaget i henhold til beboerundersøkelsen. Det er særlig beboere i (blokk Y.) som er sterkt berørt, her er det 30-35 leiligheter.

I løpet av 2018 ble det foretatt støyreduserende tiltak i lagerbygningen. Det ble deretter rekvirert et firma til å foreta støy- og vibrasjonsmålinger, og rapporten fra firmaet konkluderte med at det ikke ble funnet unormal støy fra lageret.

Den 24.6.20 vedtok kommunen at det ikke var grunnlag for pålegg om retting av forholdet.

Kjøper har fremlagt et udatert notat fra nabo B. med kommentarer til støymålingene foretatt i 2019. Nabo B. bemerket bl.a. at ettersom støy og vibrasjoner varierte over tid, måtte situasjonen bekreftes av kontinuerlige målinger over lengre tid.

**Etter avtaleinnngåelsen**

Kjøper har anført at beboere i sameiet fremdeles opplevde vibrasjoner på et slikt nivå at det ble opplevd som svært plagsomt. Kjøper anførte på denne bakgrunn at saken fremdeles var pågående, og det var ønske om å foreta nye målinger over tid.

Kjøper har innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler N., som la til grunn at opplysninger om støy ville medføre en verdiforringelse på ca. kr 200 000.

Selskapet har fremlagt selgers forklaringer i saken:

Vi har ikke lagt merke til noe vibrasjoner eller skjelving når vi bodde i leiligheten (...). Vi har bodd der i 10 år, og hvis det hadde vært vibrasjoner/skjelving hadde vi selvfølgelig ikke klart å bo der i 10 år, og i tillegg sendt klage til utbygger, og nevnt om forholdet til megler ved salg. Men som sagt, vi kjenner oss ikke igjen at det var vibrasjoner/skjelving i leiligheten under vår tid der.

(...)

Som nevnt tidligere har jeg ikke opplevd det kjøper snakker om. At andre naboer som bor i lavere etasjer nærmere lageret har opplevd problemet kan godt hende (ut ifra hva kjøpet opplyser), og jeg regner med de har vært pådrivere av saken med sameiet og (eier av eiendommen). For min del har jeg aldri opplevd noen problemer med dette, og heller ikke vært engasjert i saken på noen som helst måte. Jeg kjenner heller ikke til støy undersøkelsen som det henvises til. Det var heller ikke noe som ble nevnt som et problem når jeg kjøpte leiligheten, og heller ikke vært noe problem for meg så lenge jeg har bodd her.

Selskapet har i klagesvaret bestridt at selger selv fikk opplysning om det påberopte forholdet ved sitt eget kjøp av boligen, og har fremlagt kopi av salgsdokumentasjon fra selgers kjøp.

**Kjøper** har i hovedsak anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om vibrasjoner, jf. § 3-7. Videre ble det anført at forholdet utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verdiminuset på kr 200 000, og forsinkelsesrente.

**Selskapet** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selger har opplyst at han aldri hadde opplevd noen skjelvinger eller rystelser slik kjøper opplevde. Selskapet bemerket i den sammenheng at det syntes å være holdepunkter for at forholdet kunne ha tiltatt i kjøpers eiertid. Dette både på bakgrunn av opplysning i reklamasjonen, men også at det tok lang tid fra overtakelsen til kjøper reklamerte på forholdet.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Kjøper har etter overtakelsen reklamert på vibrasjoner som stammer fra et lagerhus under leiligheten. Leilighetene i (adresse nr. X-Y) er bygget opp på taket til lagerhallen. Det ble ikke gitt opplysninger om vibrasjoner ved salget. Kjøper har anført at vibrasjonene var godt kjent i sameiet, og at selger har tilbakeholdt opplysninger om forholdet.

Det er fremlagt diverse korrespondanse vedrørende denne saken mellom 2002 og 2020. Det fremgår av korrespondansen at det særlig er en beboer (B.) som har vært pådriver i saken og som har sendt klager til kommunen. B. eier leilighet rett over lagerhallen.

Det fremgår også av dokumentene at B. sto bak beboerundersøkelsen gjennomført i sameiet i 2016-2017 som ble sendt ut til beboere i (adresse Y, Z og A). Det fremgår av oppsummeringen at svarprosenten i undersøkelsen var veldig lav, men at det var blokk nr. Y var mest berørt av problemene. I blokk nr. Y kom det inn svar fra 7 beboere, og det fremgikk at alle disse hadde "opplevd risting i bygning og 4 har opplevd støy". Det fremgår av kommunens møtereferat fra 2018 at det er ca. 30-35 leiligheter i (adresse Y.).

I desember 2019 ble det foretatt støymålinger, og støymålingene ble foretatt i leilighet til beboer som har klaget på støy (B.). Støymålingene ble utført i etterkant av støyreducerende tiltak ved lageret, og målingene viste ingen overskridelse av grenseverdier. Saken ble etter dette avsluttet hos kommunen, jf. brev fra kommunen av 24.6.20.

Selger har forklart at de ikke har lagt merke til vibrasjoner i løpet av sin eiertid på 10 år. Videre har selger forklart følgende:

"At andre naboer som bor i lavere etasjer nærmere lageret har opplevd problemet kan godt hende (ut ifra hva kjøpet opplyser), og jeg regner med de har vært pådrivere av saken med sameiet og OBOS. For min del har jeg aldri opplevd noen problemer med dette, og heller ikke vært engasjert i saken på noen som helst måte.

Jeg kjenner heller ikke til støy undersøkelsen som det henvises til. Det var heller ikke noe som ble nevnt som et problem når jeg kjøpte leiligheten, og heller ikke vært noe problem for meg så lenge jeg har bodd her."

Sekretariatet har funnet vurderingen noe krevende. Saksbehandlingen hos Finansklagenemnda er som nevnt skriftlig, og vi kan vanskelig ta stilling til omfanget av vibrasjonene. Det er heller ikke fremlagt målinger som dokumenterer vibrasjoner eller støy i den aktuelle leiligheten.

På bakgrunn av sakens dokumenter kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til problemer med vibrasjoner i sin eiertid.

Sekretariatet bemerker at den enkeltes opplevelse av støy og vibrasjoner er subjektiv, samt at det også kan være forskjeller i forhold til de ulike leilighetenes beliggenhet. Se til sml. FinKN 2021-796 som gjaldt spørsmålet om det forelå opplysningssvikt som følge av støy fra en skibakke ved eiendommen.

Det bemerkes for øvrig at det tok noe tid fra kjøper overtok leiligheten i juli 2020, og frem til reklamasjon ble fremsatt i februar 2021. Kjøper har forklart at det først var vinteren 2020/21 at vibrasjonene ble av en slik karakter at de opplevdes unormale. Dette kan tale for at vibrasjonene kan ha økt i kjøpers eiertid. Videre legges til grunn at omfanget av vibrasjoner og støy vil være avhengig av virksomheten i som til enhver tid drives i lagerhallen.

Nemnda har merket seg de nye anførselene som fremkommer i brev av 21.4.22 fra kjøpers advokat om leilighetens plassering og øvrige leiligheters opplevelser av støyen, samt opplysningen om at megler har vært på befaring. Etter en samlet vurdering har nemnda likevel kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Bevisituasjonen gjør det vanskelig for nemnda å vurdere støyen kun ut i fra dokumentene i saken, i alle fall når det ikke er fremlagt målinger som viser at grenseverdier er overskredet eller lignende. Det er klart nok påfallende at selger ikke skal ha vært kjent med støysaken, gitt at den i lengre tid skal ha blitt diskutert i nabolaget og alle dessuten mottok en beboerundersøkelse om den. Samtidig er tålegrensen for støy ulik, og svarprosenten på undersøkelsen lav. Det kan f.eks. være at selger ikke tok særlig notis av denne. Nemndas skriftlige behandling gjør det uansett vanskelig å foreta noen troverdighetsvurdering på dette punktet.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, finner nemnda det klart at det ikke er grunnlag for noe vesentlig forventningsavvik. Det vises her til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).*