

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-18

9.1.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Støy fra vifte/kjøleanlegg fra butikk – uriktig opplysning om leilighet "uten støy"? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo oppført i 1966 ble solgt "som den er" for kr 3,47 mill., og overtatt av kjøper den 25.4.21. I salgsprospektet var det opplyst at "*leiligheten er vestvendt uten støy fra [Hovedvei]*" og "*vestvendt uten støy*". Etter overtakelsen reklamerte kjøper over sjenerende støy fra kjølevifte på taket tilhørende et næringslokale i første etasje, og kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om at leiligheten var uten støy. Selger forklarte at han ikke hadde kjennskap til støy eller sjenerende lyd. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det samlede opplysningsbildet måtte forstås slik at leiligheten ikke var direkte berørt av støy fra hovedveien og trafikken som gikk rett utenfor bygningen, men at kjøper ikke kunne forvente at leiligheten som sådan var helt uten støy. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens ved vesentlighetsvurderingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 296 000, takstutgifter kr 12 500, krav om erstatning for meglerutgifter kr 124 952.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 2-roms leilighet i Oslo oppført i 1966.

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

Dette er en lys og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet i 6.etasje med heis. Boligen er høyt beliggende uten innsyn (...). Leiligheten er vestvendt uten støy fra [Hovedveien] og byr på utsikt (...). Sentralt og populært boligområde på [Bydel] med nærhet til offentlig kommunikasjon, gode rekreasjonsområder (...).

- Perfekt førstegangskjøp
- Beliggende uten innsyn i 6.etg
- Arealeffektiv planløsning
- Vestvendt uten støy
- Attraktiv beliggenhet
- Varmtvann inkl
- Vinduer fra 2011

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,47 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.2.21, og overtatt av kjøper den 25.4.21.

Etter overtakelsen reagerte kjøper på sjenerende støy fra kjølevifte på taket, tilhørende en dagligvarebutikk i første etasje. Kjøper reklamerte til foretaket den 28.10.21.

Kjøper innhentet lydmålinger og rapport fra firma E. datert 22.12.21. Det fremgikk av rapporten at støyen fra kjøleanlegget på taket overskred grenseverdier for teknisk støy. Fra rapporten hitsettes:

Målingene utenfor vindu viser et maksnivå på 51 dB (Lp,AF,max)- Kravet til maks 35 dB fra teknisk støy på natt er dermed oversteget med 16 dB. Dette er en betydelig overskridelse. Eksempelvis vil 10 dB økning subjektivt oppfattes som en dobling av lydnivå.

Lydkrav på kveld (40 dB) og dagtid (45 dB) er også oversteget med det målte støynivaet.

Nærmalingene bekrefter at den målte støyen i hovedsak kommer fra viftene. Refleksjoner fra murveggen på motstående fasade vil også bidra til å øke støynivaet (...)

Foretaket har fremlagt teknisk notat fra takstmann J.:

I rapporten fra E. henvises det til TEK og NS 8175 uten at det redegjøres for hvilke versjoner som er lagt til grunn i vurderingene. Det er ikke utført støymålinger innvendig som dokumenterer om støynivaet som måles utvendig overstiger verdiene som er satt i Teknisk Forskrift som E. henviser til. Leiligheten har heller ikke egne uteoppholdsarealer, dette gjør at kravene til utvendig støy ikke er relevant.

Oppfattelsen av lyd er individuell fra person til person, som nevnt over har selger eid leiligheten siden 2016. Bruken av vindu i åpen eller lukket posisjon vil påvirke hvordan støyen fra viften oppleves innvendig.

Rapporten fra E. handler ikke om byggets kvalitet, men en ekstern utvendig installasjon. Dersom man ønsker å gjøre tiltak for å redusere utvendig støy, kan det gjøres tiltak i forbindelse med viften i tråd med beskrivelse fra E. Kostnader til det foreslåtte tiltaket anslås til kr. 50 000 inklusive merverdiavgift.

Kjøper innhentet ny rapport fra firma E. med kommentarer til skadenotatet fra takstmann J., og det ble påpekt flere feiltolkninger i skadenotatet fra J. med hensyn til hvilke krav som gjaldt, og hvor det skulle foretas målinger.

Kjøper innhentet også en verdivurdering fra megler S. som anslo en verdireduksjon på kr 350 000 – 500 000 som en følge av støy.

Ifølge foretaket benektet selger kjennskap til støy utover hva som var påregnelig i byen, og foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Dette er helt ukjent for oss. Vi har aldri opplevd støy eller sjenerende lyd.

Kjøper har opplyst at boligen ble videresolgt på grunn av støyproblemet. I mai 2022 ble boligen solgt for kr 3 555 000 (med opplysninger om støy fra vifte).

Kjøper innhentet verdivurdering fra meglerfirma E., og hvor det ble lagt til grunn en prisstigning på 11 % i kjøpers eiertid.

Partene var uenige i om kjøper hadde dokumentert et verditap ved videresalget av boligen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8 som en følge av at det i salgsprospektet var gitt en uriktig opplysning om at leiligheten var "*vestvendt uten støy*". Kjøper har bl.a. vist til at opplysningen om fravær av støy var helt avgjørende for kjøper. Subsidiært påberopte kjøper også avhl. § 3-2 andre ledd, da eiendommen ikke var i samsvar med offentligrettslige krav og nivåer for utvendig støy regulert i TEK 17.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 296 000, takstutgifter på kr 12 500, samt erstatning på kr 124 952 for meglerutgifter, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Foretaket viste til at "*uten støy*" måtte leses i sammenheng med at leiligheten var "*vestvendt uten støy fra [Hovedveien]*", herunder at leiligheten, som en følge av at den var vestvendt, ikke ble direkte

berørt av støyen fra biler og kollektivtrafikk som gikk rett utenfor leilighetens adresse. Det samlede informasjonsbildet tilsa ikke at leiligheten som sådan var uten støy.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN 2020-757. Sekretariatet bemerket at avhl. § 3-2 andre ledd ga ikke grunnlag for mangelsansvar når boligen var solgt "som den er", jf. Rt. 2005 s. 1281.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er gitt en uriktig opplysning ved salget om støyforholdene i leiligheten, som ligger sentralt i Oslo, jf. avhl. §§ 3-2 andre ledd, 3-7 og 3-8.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen etter avhl. § 3-8:

Denne saken gjelder en leilighet oppført i 1966 sentralt beliggende i Oslo. I salgsprospektet var det bl.a. opplyst at "leiligheten er vestvendt uten støy fra [Hovedveien]". I kulepunktet nedenfor var det opplyst "vestvendt uten støy".

Etter overtakelsen har kjøper reklamert på sjenerende støy fra en vifte tilknyttet næringslokale i første etasje. Kjøper har innhentet rapport fra firma E. der det fremgår at støyen fra vifteanlegget på taket overskrider grenseverdier for teknisk støy. Kjøper har anført at opplysningen om fravær av støy var avgjørende for at kjøper valgte å kjøpe boligen.

Sekretariatet er enig med kjøper i at formuleringen "vestvendt uten støy" isolert sett fremstår noe uheldig. Det er imidlertid det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for om det er gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Sekretariatet er av den oppfatning opplysningen "vestvendt uten støy" – gitt i kulepunktsform – naturlig må ses i sammenheng med ovennevnte opplysning om at leiligheten er "vestvendt uten støy fra [Hovedveien]". Etter vår oppfatning fremstår opplysningene i kulepunktene som en kort oppsummering av de mer utfyllende opplysningene som fremkommer i avsnittet over. Vi ser det dermed ikke slik at opplysningen isolert sett kan leses som en garanti for at det ikke kan foreligge andre mulige støykilder i tilknytning til leiligheten, dette særlig tatt i betraktning leilighetens sentrale plassering i bybildet.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering, men nemnda bemerker for ordens skyld at den har merket seg at støyen kommer fra *"tre kjøleenheter med vifter, montert sammen på et stativ"*. Nemnda finner det følgelig ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda finner heller ikke at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til sjenerende støy, og det er etter nemndas syn ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Nemnda slutter seg også på dette punktet til sekretariatets begrunnelse. Det bemerkes at kjøper overtok leiligheten i april 2021 mens reklamasjonen først ble fremsatt i oktober samme år. Det er uklart for nemnda når kjøper flyttet inn i leiligheten, men tidsintervallet mellom kjøpers overtakelse og reklamasjonstidspunktet gir i seg selv ikke grunnlag for å sette til side selgers forklaring om at han ikke kjente til sjenerende støy i leiligheten.

Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt. har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerket:

Flertallet bemerket at det er noe uklart om kjøper anfører at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Flertallet kan uansett ikke se at det foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet. Selv om den utvendige støyen i noen utstrekning overstiger det nivået som kjøper kunne forvente, var det ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget påregnelig med noe støy fra bybildet. Det

vises til at leiligheten ligger sentralt i Oslo. Videre er det ikke foretatt målinger av det innvendige støynivået i leiligheten. Ut fra de foreliggende opplysningene, er det etter nemndas syn også uklart i hvilken grad det foreligger et verdiminus på grunn av støynivået. 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 kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Det er etter dette heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 andre ledd. Også ved brudd på offentligrettslige krav som er stilt i lov eller forskrift – ved salg av boligeiendom *"som den er"* – må vilkårene i avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum være oppfylt for at det skal foreligge en kjøpsrettslig mangel, jf. Rt. 2005 s. 1281.

Mindretallet – Bernhardsen – bemerker:

Mindretallet har, under noe tvil, kommet til at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet viser til rapporten fra firma E. som konkluderer med at støynivået utenfor kjøpers vindu utgjør en *"betydelig overskridelse"* av tillatt maksnivå, og at støynivået dermed representerer et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. Mindretallet er enig med flertallet i at det var påregnelig med noe støy fra bybildet, men påpeker at det er en betydelig forskjell på støy fra et yrende byliv, og mekanisk støy fra en teknisk installasjon.

Flertallet har vist til at det ikke er foretatt målinger av det innvendige støynivået i leiligheten. Ideelt sett hadde det vært en fordel om det forelå en slik måling. Mindretallet viser imidlertid til rapporten fra firma E. hvor det fremgår at målingen gjelder krav til lydnivå *"utenfor vindu fra tekniske installasjoner"*. Det er i TEK 10 fastsatt krav til lydnivå utenfor vinduer fra tekniske installasjoner ved boliger, og målingene i saken er gjort iht. NS 8172:2009. Det fremgår av rapporten at *"kravet utenfor vindu skal ivaretas uavhengig av innendørs lydnivå"*. Det avgjørende må derfor være at det er målt et lydnivå som overskrider grenseverdiene for støy fra tekniske installasjoner ved boliger. Kjøper beskriver støyen som svært sjenerende, og forklarer at støyen også høres godt selv om vinduet er lukket. Støy fra tekniske installasjoner utenfor boligen vil trenge inn i leiligheten når det overskrider et visst nivå, slik som i denne saken.

Når det gjelder det kvantitative elementet har kjøper fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør et verditap ved salget av boligen. Kjøper har fremlagt en vurdering fra en megler som anslår en verdireduksjon på mellom kr 350 000 og kr 500 000 som følge av støy. Videre er det fremlagt en oversikt som viser at lignende boliger i området hadde en prisstigning på ca. 11 % i den perioden kjøper eide leiligheten. Kjøper solgte boligen i mai 2022 for omtrent det samme som den ble kjøpt for i mai 2021. Vurderingene av boligens verditap underbygges følgelig av den faktiske salgssummen. Mindretallet kan heller ikke se at det foreligger andre forhold ved eiendommen som tilsier at den ikke skulle gjennomgått den samme prisveksten som de øvrige eiendommene i området. Mindretallet mener at den fremlagte dokumentasjonen sannsynliggjør at kjøper har hatt et verditap som utgjør ca. 8,5 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er dermed oppfylt.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Forsikringsforetaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).

