

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-726

9.10.2023

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

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

Støy/lytt i bygårdsleilighet – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En leilighet oppført i 1922 ble solgt "som den er" for kr 7,8 mill., og overtatt av kjøper 24.1.22. Ved salget ble det bl.a. opplyst om uoverensstemmelser med et firma som hadde utført bygningsmessige arbeider i bygården, og at det var dialog med dette firmaet om gjenstående arbeid. Etter overtakelsen har kjøper reklamert over at det var svært lytt i leiligheten, samt lydlekasje som følge av mangelfull montering av ytterdør. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til støy eller lydgjennomgang utover det som måtte anses normalt i en eldre bygårdsleilighet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 314 358, takstutgifter kr 11 574, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av støy/lydgjennomgang og mangelfull montering av ytterdør, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en aksjeleilighet sentralt på Østlandet oppført i 1922.

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

Luftig, gjennomgående 3-R i veldrevet gård (...).

(...) Som kompensasjon for muligheten til å bygge leiligheter på råloftet ble selskapet og B. enige om noen betingelser som dreide seg om opprusting av gården (...) Det har underveis vært en del uoverensstemmelser mellom selskapet og B. Dette har dreid seg om kvaliteten på arbeidet som ble utført og hva som skulle utføres. Det meste av dette er ryddet opp i og de fleste arbeidene som ble påpekt er nå utbedret, heiser er installert og loftsleilighetene er ferdigstilt. Det er imidlertid fortsatt noen uoverensstemmelser vedr. noen detaljer som selskapet mener at B. skal utbedre eller ferdigstille. Dette gjelder så vidt megler kan se i hovedsak taket. Denne dialogen pågår fortsatt

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere i henhold til dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder blant annet tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at alder anses også som et symptom. (...)

Klassisk boligård fra 1922. Gården er oppført over 4 etasjer pluss kjeller og loft. Loftet er utbygget med leiligheter. Gården fremstår som meget pen og velholdt. Hovedtrapp og baktrapp er nylig pusset opp og det er installert nye flotte spesiallagde inngangsdører i original stil til alle leilighetene. Både hoveddør og til baktrapp. Fasaden er pusset opp.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2014. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om sameiet/laget/selskapet var involvert i tvister av noe slag, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

(Selskapet) er i dialog med B. AS om gjenstående arbeider

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.11.21, og overtatt av kjøper den 24.1.22.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at det var svært lytt i leiligheten, og at de hørte sjenerende støy fra andre leiligheter svært godt. Fra klagen hitsettes:

Kjøper hører for eksempel TV og prat fra begge naboene til leiligheten i samme etasje. Altså en leilighet i D-oppgangen og naboileiligheten i B oppgangen. Dersom naboen til soverommet mot gaten har på TV om kvelden, hører kjøper filmen som står på. Leiligheten ovenfra hører kjøper også beboeren går over gulvet i sokkelesten, og de hører prat og TV. Når denne naboen bruker vaskemaskinen høres buldring og risting, akkurat som en tung anleggsbil kjørte forbi.

Dersom naboileiligheten eller leiligheten ovenfor har på musikk på normalt volum, slår musikken rett gjennom og kjøper har ingen problemer med å høre hvilke sanger som står på.

I en mindre del av leiligheten, altså kjøkkenet og soverommet som vender ut mot bakgården, er støyen atskillig mindre og taket er der blitt senket tidligere. Forskjellen i leiligheten er påfallende. I annonsen ble takhøyden i rommene som ikke var senket framhevet som en kvalitet ved leiligheten, uten at det var opplyst om lytthet. Dette ble heller ikke opplyst om ved kjøpers spørsmål på visning til megler. Konsekvensen er at kjøper ikke kan sove på det store soverommet som er mest utsatt for støy, men må benytte det minste de egentlig tenkte å ha som hjemmekontor.

Kjøper har videre forklart at de var spesielt opptatt av lydforholdene, og at de spurte megler konkret om dette på visningen. Kjøper spurte også om hvordan naboene var, om det var bråk eller festing. Ifølge kjøper fikk de opplyst av megler at det var rolige og hyggelige folk i leilighetene. Etter overtakelsen har kjøper opplevd at det nesten hver helg var høy musikk og festing i flere av leilighetene.

Kjøper har fremlagt SMS-korrespondanse med naboene O.N. og G.C, som ifølge kjøper underbygget at selger var kjent med at det var lytt mellom leilighetene.

En del av årsaken til støyen skyldtes mangelfull innsetting av ytterdør mot gang. Ytterdører ble montert i selgers eiertid av B. AS i ca. 2017. Kjøper har anført at selger var kjent med at det hadde vært en tvist med B. etter deres arbeid, og at denne tvisten også omfattet reklamasjon på mangelfulle arbeider ved montering av ytterdører. Kjøper har vist til rapport (lydisolasjonsmåling av ytterdør) fra lydmålingsfirma datert 8.5.17, som ble innhentet av aksjeselskapet i selgers eiertid. I rapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Det er oppdaget lydlekkasjer for flere ytterdører. Hovedårsak til lydlekkasjer er manglende justering av ytterdører inntil karm og gummilister. Test med gaffa tape rundt dørblad viste at døren kan gi enda bedre lydisolering, forutsatt optimal tetting.

Kjøper innhentet takstrapport fra takstfirma F. av 19.9.22:

Beskrivelse av forhold:

Ved befaring ble vi mottatt av eier. Leiligheten var lite møblert. Møbler og tepper etc. vil kunne redusere noe av akustikken i rom generelt. Et tomt rom i betong/mur gir akustisk gjenklang i rommet. Dette vil øke inntrykket av støy. Befaring var gjort midt på dagen så vi hørte ingenting fra naboer da de muligens ikke var hjemme. Ved befaringen ble det observert piper som normalt vil kunne føre med seg lyd gjennom konstruksjonen. Ytterdør mot trappegang fra boligen er nylig satt inn, men det ble observert avvik med fagmessig montering. Det var glipper ved dørbladets anslag mot tetningslist som gjør at døren ikke er tett. Samt glippe rundt gerikter.

(...) Anbefalte utbedringer:

Det anbefales å bygge lydhimling i hele boligen og det anbefales å isolere mot gang og nabo. Det anbefales også å montere trinnlydplater i boligen, med tanke på overføring av lyd via konstruksjoner. Gulv og himlings areal 84m², veggareal ca. 45m². Videre bør det kontrolleres om det er dyttet tilstrekkelig rundt ytterdører og eventuelt komplettere mangler ved denne.

(...) Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:

Ingen forskrift stadfestet. Første byggeforskrift utgitt 1924. For ettermontering av heis og dører er TEK10 gjeldende forskrift.

Takstfirma F. estimerte utbedringskostnadene til kr 314 358.

Kjøper har også fremlagt lydopptak og video for å dokumentere støypproblemene.

Foretaket innhentet kommentarer fra selger. Ifølge foretaket har selger opplyst at hun ikke hadde kjennskap til at det var lytt i leiligheten, eller at leiligheten på andre måter var preget av støy og høy lyd. Selger opplyste at boligen hadde det lydnivået som var vanlig for slike eldre bygårdsleiligheter, og hun hadde ikke opplevd lydnivået som utfordrende eller problematisk. Selger opplyste at hun ikke hadde hatt problemer med støy og høy lyd, verken på kjøkken og soverom som vendte ut mot bakgård, eller på stue og soverom som vendte ut mot trafikkert vei. Selger hadde heller ikke erfart støy og høy lyd fra naboer over eller under boligen, eller fra trappeoppgang, hall/forstue og badrom.

Selger opplyste at diskusjonen om støy med nabo O.N. knyttet seg til høy musikk. Selger har fremlagt SMS-korrespondanse med O.N. vedrørende høy musikk/fest på nattestid i 2019-2021. Selger opplyste at O.N. hadde flyttet, og at det følgelig ikke var en utfordring med bråk og høylytt festing i den forbindelse.

Selger har også fremlagt korrespondanse med tidligere styreleder A., samt uttalelse fra tidligere nabo T. hvor det fremgikk at boligen verken var mer eller mindre lytt enn tilsvarende leiligheter som naboen har bodd i.

Megler opplyste i kommentar at han ikke reagerte på at det var spesielt lytt i boligen, og kunne heller ikke huske at kjøper eller andre interessenter spurte konkret om dette.

Foretaket har også fremlagt uttalelse fra takstmann datert 24.4.23. I uttalelsen opplyste takstmannen at han ikke la merke til unormal støy ved sin befarings, og at det etter hans vurdering heller ikke var forhold som tilsa at det skulle være unormalt lytt i denne leiligheten.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger kjente eller måtte kjenne til at det var unormalt lytt, at støy var et problem og hadde vært et tema i bygården, samt at det var en pågående tvist om ytterdører som også delvis var årsak til støyen. Subsidiært anførte kjøper at det også foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 314 358, samt krav om takstutgifter på kr 11 574, og forsinkelsesrente 26.10.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke var bevismessige holdepunkter for at boligen var lytt eller særlig utsatt for støy og høy lyd. Tvert imot hadde boligen et normalt lydnivå til å være en eldre bygårdsleilighet. Det hadde derimot vært enkelte episoder hvor en nabo festet og spilte høy musikk på natten, men dette hadde ikke sammenheng med at boligen i seg selv hadde behov for lydisolering. Når det gjaldt avvik ved montering av ytterdør var det ukjent hvilken betydning dette hadde for lydnivået, og i alle tilfeller kunne dette utbedres lokalt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum eller avhl. § 3-8. Dette er nemnda helt enig i. Sekretariatet har videre vurdert om det foreligger mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger om støy og tvist om ytterdør, jf. avhl. § 3-7. Heller ikke her har sekretariatet funnet grunn til å konkludere med mangelsansvar, og i begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at støy kan være omfattet av selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. For at det skal foreligge en mangel etter bestemmelsen, må det imidlertid være tilstrekkelig sannsynliggjort at det forelå støyproblematikk som selger kjente eller måtte kjenne til. Selger har på sin side bestridt kjennskap til sjenerende støy mellom leilighetene utover det som må anses normalt i en eldre bygårdsleilighet.

Både kjøper og selger har fremlagt en rekke uttalelser og korrespondanse med naboer i saken. Nemnda har i sin praksis vært restriktiv med å legge vekt på slike nabouttalelser, se til sml. FinKN 2020-757 og FinKN 2022-41. I sistnevnte avgjørelse påpekte nemnda at det på bakgrunn av nemndas skriftlige saksbehandling er 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. Selger har opplyst at det har vært enkeltepisoder hvor en nabo har festet og spilt høy musikk på natten, men har fastholdt at dette ikke har sammenheng med at det er unormalt lytt i boligen eller at boligen i seg selv har behov for lydisolering. Selger har opplyst at den aktuelle naboen har flyttet.

Sekretariatet bemerker at lyd er et utpreget subjektivt forhold, som vil være mer eller mindre merkbart for ulike personer. Det er således vanskelig for sekretariatet å vurdere et slikt forhold på bakgrunn av skriftlig saksbehandling. Vår saksbehandling er begrenset til sakens dokumenter, og i en ord-mot-ord-situasjon vil i utgangspunktet bevistvilen gå ut over kjøperen, jf. alminnelige bevisbyrderegler. Det er ikke dokumentert avvik fra dagjeldende forskriftskrav knyttet til lydisolering, og det er heller ikke innhentet lydmålinger som kan belyse problemenes omfang. Det fremgår av reklamasjonsrapporten fra takstfirma F. at kjøpers takstmann ikke registrerte støy ved sin befaring. Han bemerket også at leiligheten var lite møblert, noe som kunne økt inntrykket av støy. Sekretariatet kan heller ikke det at det er dokumentert at støyproblematikk har vært et tema i aksjeselskapet. Ut fra dokumentasjonen i saken kan det riktig nok legges til grunn at det har vært enkelte episoder med høylytt festing og musikk på nattestid i bygården, men vi kan likevel ikke se at omfanget er dokumentert i særlig grad. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det er dokumentert støyproblemer av et slikt omfang at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side.

(...)

Når det gjelder mangelfull tetting av ytterdør, kan vi ikke se at dette forholdet ville ha virket inn på avtalen. Kostnadene til tetting av glipper i ytterdør synes uansett å være svært begrensede.

Etter en samlet vurdering, der også kjøpers anførsler i nemndsansmodningen samt fremlagte lydfiler er hensyntatt, har nemnda kommet til samme resultat som sekretariatet. Ettersom nemndas saksbehandling er skriftlig og opplevelsen av støy ofte er et subjektivt anliggende, er terskelen for å oppstille mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger om støy relativt høy. Verken i FinKN 2019-490 (lydgjennomgang fra naboileiligheter), FinKN 2018-276 (støy fra naboens hund), FinKN 2020-757 (støy fra restaurant/utested), FinKN 2021-796 (støy fra skianlegg), FinKN 2022-471 (lytt mot naboileilighet) eller i FinKN 2022-545 (støy fra lagerhall) ble det funnet å foreligge mangel. Nemnda understreker dog at denne type saker naturligvis kan tenke seg å stille annerledes ved en bredere og mer umiddelbar bevisføring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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