

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-110

12.2.2024

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

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

Ny avhendingslov – støy fra utesteder og utleieboliger – uriktig opplysning om *"rolig og usjenert"* beliggenhet? – opplyst ved salget om *"vanlig feststøy"* – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

En leilighet i en bygård fra 1895 ble solgt for kr 8,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.8.22. Boligen ligger i en sentral handlegate i bydel Frogner i Oslo, og ble markedsført som *"rålekker"* med en *"meget attraktiv og urban beliggenhet"*, og *"kort gangavstand til 'alt'"*, men likevel en *"rolig og usjenert"* beliggenhet i byggets 3. etasje. I forkant av salget uttrykte kjøper bekymring over støy fra utestedene i nærheten. Selger opplyste om *"vanlig feststøy"* fra utestedene flere kvelder i uken, men at selger ikke opplevde støyen som sjenerende. Etter overtakelsen opplevde kjøper sjenerende støy fra utesteder, samt omfattende utleievirksomhet i sameiet, og kjøper reklamerte til foretaket. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 996 350.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av støy fra utesteder og utleieboliger, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms leilighet i bydel Frogner i Oslo, i en bygning oppført i 1895.

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

Rålekker og stor 3(4) roms selveier i ærverdig bygård med attraktiv beliggenhet

(...) denne flotte og romslige 3-roms leiligheten med en meget attraktiv og urban beliggenhet (...) Boligen ligger i populære [Stedsnavn] med kort gangavstand til "alt" av bymessige fasiliteter. Til tross for den sentrale beliggenhet, så er det rolig og usjenert i byggets 3. etasje.

(...)

Meget sentral og attraktiv beliggenhet i [Stedsnavn]. Beliggenheten anses som det ypperste med gangavstand til det meste av hva hovedstaden har å tilby i form av restaurant- og kafeliv, en rekke forretninger og servicetilbud, flere parker samt god offentlig kommunikasjon.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en tilstandsrapport og fylt ut egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten ble vinduene fra 1988 gitt "mørk" TG 2 (*"Avvik som kan kreve tiltak"*). Det ble opplyst at vinduene hadde vedlikeholdsbehov, at karmene var værslitte utvendig, og at det var sprekker i trevirket.

Forut for avtaleinngåelsen uttrykte kjøper bekymring om støy bl.a. fra utesteder i nærheten. I SMS-dialog med megler datert 12.5.22 ble bl.a. beliggenhet og utesteder omtalt.

Boligen ble trukket fra markedet, og lagt ut på nytt i juli 2022 med redusert prisantydning.

Boligen ble solgt for kr 8,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.8.22, og overtatt av kjøper den 7.9.22.

I februar 2023 reklamerte kjøper som følge av problematikk rundt støy og omfattende utleie i sameiet. Kjøper har fremlagt en artikkel fra Avisa Oslo der det fremgikk at flere naboer var plaget av støy fra et utested i nærområdet.

Kjøper kontaktet styreleder i sameiet, som i e-post av 10.2.23 opplyste følgende:

1. Hva angår "hyblifisering" hadde styret dette til behandling, da disse leiligheten ble bygget om. Dette ikke etter søknad fra seksjonseier, men på styrets eget initiativ. Styret ønsket å forsøke å stanse ombygningen, men man hadde på det tidspunkt dessverre ingen hjemmel til å gjøre det. Man har i ettertid fått hjemmel i eierseksjonsloven, men den gjelder kun for fremtidige tiltak. De som allerede er etablert, får vi derfor dessverre ikke gjort noe med. Man har i tillegg fått hjemmel i plan- og bygningsloven, som du har beskrevet i ditt innspill til sak på agendaen på årsmøtet, men denne hjemmelen forutsetter at kommunen innarbeider dette i sitt planverk. Det har så langt ikke skjedd i Oslo kommune.
2. Støyutfordringer fra uteliv (...) har så vidt jeg vet ikke tidligere vært opp til særskilt behandling i årsmøtet. Vi har hatt en sak i forhold til støy fra et ventilasjonsanlegg (...), som ble klaget inn til Bydelsoverlegen. I tillegg har vi levert inn merknader til nabovarsler, der det har vært søkt om etablering av nye utesteder, eller utvidelser av eksisterende. Jeg kan heller ikke huske at seksjonseiere har fremmet noen formell klaget over denne type støy til styret.
3. Det har, så vidt meg bekjent, ikke kommet innspill fra andre seksjonseiere knyttet til denne problemstillingen. Styret har dog reflektert over den store andelen med utleie, og konkludert med at dette nok skyldes at støy fra et utelivsområde som (...) gjør at eierne heller leier ut, enn å bosette seg der selv.

Kjøper sendte inn klage til bydelen den 24.10.22. I bydelens svarbrev av 16.1.23 ble det opplyst at det måtte gjennomføres støymålinger for videre behandling etter forskrift om miljørettet helsevern.

Kjøper har i tillegg opplevd støy og ubehagelige hendelser internt i bygget. Etter mye støy fra etasjen over, tok kjøper kontakt og fikk en omvisning i leiligheten som var bygget om til 7 hybler. Kjøper opplevde videre stor trafikk til og fra leiligheter og ukjente besøkende, samt omfattende støy knyttet til fester i bygget. Ifølge kjøper var det omfattende utleievirksomhet i omkringliggende leiligheter. Kjøper har vist til at det i prospektet til naboleiligheten som nylig ble solgt fremgikk at leiligheten *"har blitt bygget om i senere tid med tanke på utleie og det har blitt oppført et svært høyt antall soverom i leiligheten"*.

Kjøper har innhentet et pristilbud fra K. Bygg AS på kr 496 350 for lydisolerte vinduer, som ville avhjelpe støy inn i leiligheten.

Ifølge foretaket har selger ikke opplevd sjenerende støy eller reagert på unormal utleieaktivitet i sin eiertid. Foretaket har fremlagt selgers forklaring i saken:

Leiligheten ble lagt ut til salg i begynnelsen av mai 2022, med visning 8. og 10. mai. Prisantydning 10,4 millioner kr. Kjøper var på visning uten øvrig familie, men var veldig usikker på om de ville kjøpe. Det ble derfor gitt en privat visning 11. mai hvor kone og datter møtte. Konen var da veldig opptatt av om det var støy fra de to utestedene (X) og (Y) på andre siden av gaten. Hun ga uttrykk for at hun kjente godt til utestedet (Y) fra tidligere. Hun må derfor ha vært klar over at slike utesteder gir noe lyd på kveld og natt frem til stengetid. På grunn av usikkerhet omkring dette forholdet ga hun uttrykk for at ved kjøp vurderte de sterkt å bygge om leiligheten for å kunne få soverommet vekk fra [Gatenavn]. På spørsmål til meg som selger fikk hun tydelig bekreftet at det var utelivsaktivitet på de to nevnte stedene flere kvelder i uken, med vanlig feststøy fra folk som sto i kø eller var ute og luftet seg. Vi sa også at dette ikke var noe som plaget oss, og at vi fikk sove greit, men at dette var noe hver enkelt måtte vurdere. Poenget her er at kjøper var fullstendig bevisst på at det kunne være noe lyd de ville oppleve som støy selv om det ikke sjenerte oss som selger.

Til tross for dette vurderte kjøper å legge inn bud på leiligheten slik som sms-tråden mellom kjøper og megler viser. I siste liten ble imidlertid kjøper klar over at det skulle kommet et nytt utestedskonsept rett over gaten, og trakk seg da umiddelbart fra videre salgsforberedelser. Kjøper mente at med denne siste etableringen ville

det samlet bli alt for mye støyende aktivitet til at de ville kjøpe leiligheten.

Leiligheten ble lagt ut for visning på nytt i siste del av mai, med sterkt nedsatt pris, ca. 9,6 mill. kr. Denne visningen ga ingen respons. Vi forventet derfor at vi måtte gjøre en større endring i prospektet før den skulle legges ut på nytt, etter planen i august. I løpet av sommeren kom imidlertid kjøper med bud likevel. Det var langt lavere enn hva vi ville selge for, men etter forhandlinger landet vi imidlertid en avtale på 8,7 millioner kr.

(...) Kjøper valgte altså å by på leiligheten selv om det kjente godt til at det var utesteder med nattaktivitet på andre siden av gaten, og de hadde trukket seg fra potensielt kjøp tidligere på sommeren nettopp av den grunn. Kjøper kan derfor umulig ha vært i god tro når de mente at de ikke hadde forutsetninger for å kunne forvente så mye støy som de gir uttrykk for.

Foretaket har fremlagt uttalelse fra meglerforetaket datert 15.5.23, hvor det bl.a. ble påpekt at ett av utestedene ble lagt ned i 2023.

Kjøper har fremlagt rapport fra Bymiljøetaten datert 11.1.24, etter støymåling gjennomført natt til 2.12.23. I rapporten fremgikk bl.a. følgende:

Kommentarer til målingene

Det ble gjennomført støymålinger innendørs i stue i 2.etasje i [Adresse]. Lyden besto av høy elektronisk musikk med relativt tung bass. Det var noe utfordrende måleforhold med forstyrrende støytopper fra trikk, taxi og mennesker, men det var likevel mulig å måle rytmiske mønstre fra basslyd fra utestedet, uten forstyrrelser fra andre kilder.

(...)

Konklusjon

Målingene viser gjentatte store overskridelser av grenseverdiene for A-veid lydnivå (LpA,max) og C-veid lydnivå (LpC,max) gitt i Helsedirektoratets veileder "IS-0327, Musikkanslegg og helse". Lydnivå fra musikk med fremtredende bass var på et nivå som må betegnes som svært sjenerende i leiligheten, særlig ved åpning av inngangsdør for å slippe gjester inn og ut av utestedet. Det ble observert lydnivåer LpC,max opp til 65 dB med utestedets inngangsdør lukket, og opp til 71 dB med inngangsdør åpen for innkommende og utgående gjester. Det var stort sett høyt lydnivå fra musikk gjennom hele måleperioden, med unntak av et fåtall pauser.

Rapporten ble oversendt fra Bymiljøetaten til Bydel Frogner i brev av 11.1.24.

Kjøper har anført at det foreligger et avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har også anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Kjøper har bemerket at visning ble avholdt på dagtid. Ifølge kjøper opplyste selger om "*vanlig feststøy fra folk som sto i kø, og at vi fikk sove greit*". Det var den høye musikken fra et utested som utgjorde hovedproblemet, og kjøper fremholdt at de ikke ble informert om dette. Kjøper var klar over at normal bystøy måtte påregnes. Kjøper har vist til at det i FinKN 2022-387 ble tilkjent et forholdsmessig prisavslag på kr 500 000, og har på denne bakgrunn fremsatt krav om tilsvarende verdiminus i denne saken.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på samlet kr 996 350.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har vist til at leiligheten var sentralt beliggende med aktivitet fra omkringliggende utesteder, noe som fremgikk av eiendommens plassering og bildene i salgsoppgaven. Selger hadde imidlertid ikke opplevd sjenerende støy, eller reagert på unormal utleieaktivitet i sin eiertid. Foretaket har videre vist til at opplevelsen av støy var subjektivt. Subsidiært anførte foretaket at reklamasjonen var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet viste til at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde kjennskap til et støynivå ut over det som ble opplyst ved salget, jf. bl.a. FinKN 2020-757 og FinKN 2023-18, og kunne ikke se at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tatt i betraktning boligens beliggenhet og opplysningen om "*vanlig feststøy*", kom sekretariatet til at det heller ikke forelå et upåregnelig forhold, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurderinger av det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder avhl. § 3-7 er nemnda enig i følgende betraktning:

Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til sjenerende støy fra utelivet eller utleieleiligheter i sameiet. Det må legges til grunn at selger muntlig opplyste om "*vanlig feststøy*", samt at kjøper måtte påregne noe støy grunnet leilighetens sentrale beliggenhet i umiddelbar nærhet til flere utesteder.

Med hensyn til avhl. § 3-8 er nemnda enig i at formuleringen "*rolig og usjenert i byggets 3. etasje*" ikke er tilstrekkelig konkret eller spesifisert, jf. bl.a. FinKN 2020-757.

Det springende punktet blir etter dette om det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd grunnet støy fra hhv. utested og utleievirksomhet. Kjøper har vist til at boligen ble markedsført som beliggende "*rolig og usjenert i byggets 3. etasje*", og at det er dokumentert støy som klart overstiger det som kjøper kunne forvente. Det er i brev av 19.1.24 bl.a. fremlagt støymåling fra Bymiljøetaten i Oslo av 11.1.24 med følgende konklusjon:

Målingene viser gjentatte store overskridelser av grenseverdiene for A-veid lydnivå (LpA,max) og C-veid lydnivå (LpC,max) gitt i Helsedirektoratets veileder "IS-0327, Musikkanlegg og helse". Lydnivå fra musikk med fremtredende bass var på et nivå som må betegnes som svært sjenerende i leiligheten, særlig ved åpning av inngangsdør for å slippe gjester inn og ut av utestedet. Det ble observert lydnivåer LpC,max opp til 65 dB med utestedets inngangsdør lukket, og opp til 71 dB med inngangsdør åpen for innkommende og utgående gjester. Det var stort sett høyt lydnivå fra musikk gjennom hele måleperioden, med unntak av et fåtall pauser.

Nemnda har delt seg i spørsmålet om hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Flertallet – Jakobsen, Bones, Andersen og Gløersen – bemerk:

Flertallet har etter en samlet vurdering kommet til at det til tross for den dokumenterte støymålingen ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd i denne saken.

Nemndas flertall viser til at leiligheten ligger sentralt i Oslo, vendt ut mot en gate med betydelig utelivsaktivitet. Leilighetens beliggenhet, med gangavstand til bl.a. flere utdanningsinstitusjoner, tilsier at det neppe kan ha vært overraskende for en kjøper med høy grad av utleievirksomhet bl.a. til studenter. Flertallet viser videre til at kjøper var oppmerksom på støyproblematikken og i første omgang unnlot å inngi bud nettopp av denne grunn. Når da kjøper, etter lengre tids overveielse, likevel bestemmer seg for å inngi bud på leiligheten, mener flertallet at kjøper selv må bære risikoen for at støyutfordringen ble høyere enn forventet. I helhetsvurderingen tilkommer også at budet som til slutt ble akseptert var kr 1 700 000 lavere enn opprinnelig prisantydning.

Flertallet understreker at upåregnelig støyproblematikk etter omstendighetene kan utgjøre en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, også der noe støy måtte forventes. Bestemmelsen fordrer imidlertid en helhetsvurdering, der den samlede kjøpsprosessen vil kunne hensyntas. I dette tilfellet hadde kjøper både tid og mulighet til å vurdere risikoen ved å kjøpe en leilighet i en av Norges travleste gater. Det var også mulig å foreta konkrete observasjoner, for eksempel på

kveldstid, dersom forholdet var av avgjørende betydning. Opplysningen i salgsoppgaven om "*rolig og usjenert*" beliggenhet i byggets tredje etasje må uansett leses i sammenheng med opplysningene om "*sentral*" og "*urban*" beliggenhet, samt boligens faktiske adresse og konkrete nærhet til flere utesteder.

Flertallet tilføyer at det også kan reises spørsmål ved om reklamasjonen er fremsatt i rett tid, samt at det er en viss usikkerhet om hvorvidt støymålingen er representativt for den støy som forelå ved risikoovergangen, og som selger dermed hefter for. I tillegg peker flertallet på utfordringen ved å utmåle et ev. prisavslag for støy som nå gjennom oversendelse av saken fra Bymiljøetaten til Bydel Frogner formodentlig vil bli regulert/sanksjonert ned til et akseptabelt nivå. Flertallet finner det dog ikke avgjørende å gå nærmere inn på dette.

Mindretallet – Sandvik – bemerk:

Mindretallet har under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Mindretallet viser til at kjøper var oppmerksom over risikoen for støy fra utesteder nærliggende leiligheten. I utgangspunktet vil dermed støy være en kjent ulempe ved eiendommen, som ikke gir grunnlag for mangel. Imidlertid må dette utgangspunktet nyanseres der forholdet viser seg å være av en vesentlig annen art enn det kjøper med rimelighet kunne regne med på bakgrunn av markedsføringen av boligen, og forhold som kjøper for øvrig måtte regnes å være kjent med. Hvor terskelen går vil være vanskelig å oppstille i hvert enkelt tilfelle, men mindretallet finner at denne er overskredet i foreliggende sak.

Mindretallet viser til at kjøper og selger i forkant av kjøpet hadde dialog om støy fra utestedene. Selger skal da ha uttalt at det var "*vanlig feststøy*" i forbindelse med utestedene flere kvelder i uken fra gjester som sto i kø eller var ute og luftet seg. Selger tilkjennega at dette ikke plaget de, at de fikk sove greit, men at dette var noe hver enkelt måtte vurdere.

Sett opp mot lydmålingen gir dette etter mindretallets syn et vesentlig annet bilde. Støymålingen viste C-veid støy inne i leilighetens stue på rundt 60 desibel med utestedets utgangsdør lukket, og opp mot 70 desibel når døren var åpnet. Sett opp mot grenseverdien på 47 desibel, samt erkjennelsen av at for hver tredje desibel er støyen det dobbelte, finner mindretallet at støyens art må karakteriseres som svært sjenerende slik Bymiljøetatens utførende representant ga uttrykk for i sin målerapport. Det er anført av foretaket at tidsmomentet mellom salget og lydmålingen taler for at mangel ikke kan anses å foreligge. Da det ikke foreligger noen holdepunkter, slik saken er opplyst, for at utestedets aktivitet har endret seg i tidsperioden, legger mindretallet til grunn at lydmålingen er representativ. Etter dette er ikke boligen i samsvar med det kjøper kunne forvente, og det foreligger en mangel jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Mindretallet har imidlertid kommet til at kjøpers mangelskrav må anses tapt etter reklamasjonsbestemmelsen i avhl. § 4-19 første ledd. Mindretallet viser til at det i fravær av holdepunkter for noe annet må legges til grunn at støyen fra utestedet har vært så å si det samme fra overtakelsen. Mindretallet finner derfor at kjøper kort tid etter overtakelse i september burde ha blitt klar over avviket. For å forfølge et krav mot selger må kjøper reklamere "*innan rimeleg tid*". Da reklamasjon først ble fremmet fem måneder senere, er reklamasjonsfristen oversittet. Mindretallet finner ikke at selger har opptrådt grovt uaktsomt slik at unntaksregelen jf. avhl. § 4-19 tredje ledd aktualiseres.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant), Pål Martin Frenningsmoen Andersen (bransjerepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).