

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-359

29.4.2024

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

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

Ny avhendingslov – "ekstremt markert" knirkelyd i bygård fra 1895 – opplyst om "stedvis knirk" – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet i en bygård fra 1895 ble solgt for kr 9,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.4.22. Ved salget ble boligen omtalt som et oppussingsobjekt, og etasjeskiller ble vurdert til TG 3, mens overflater ble gitt TG 2. Takstmannen opplyste bl.a. om skjevheter, samt stedvis knirk i gulv. Kjøper oppdaget etter overtakelsen uvanlig høye knirkelyder fra etasjen over, og anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at lydene uansett var langt utover hva som var påregnelig, også i en eldre bygård. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at lyden på sitt høyeste fortsatt var innenfor de aktuelle grenseverdiene i relevante byggeforskrifter, samt at hverken selger eller selgers leietaker hadde hørt andre lyder enn hva som måtte forventes i en eldre bygård. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 82 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet sentralt på Østlandet, i en bygård oppført i 1895.

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

Klassisk 4-roms oppussingsobjekt - Rosetter, stukkatur og 3m takhøyde - (...)

Byggemåte

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass og 2-lags isolerglass. (...)

Følgende har fått TG 3:

Vinduer/balkongdører: Flere vinduer går ikke an å åpne samt tunge videre på flere vinduer.

Etasjeskille: Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken: Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Det er mye eldre fuktskader i gulvet og det er fortsatt høye verdier av fukt ved kjøleskapet. (...)

Kjøkkenet er av eldre dato og oppussing må påregnes. (...)

I tilstandsrapporten datert 5.4.22 fremgikk:

EGNE PREMISER

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. (...)

Generell beskrivelse av boligen

Leiligheten bærer preg av slitasje og eldre installasjoner og leiligheten er å se på som total oppussing selv om den fungerer med dagens tilstand.

(...)

Etasjeskille TG 3

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type: Tre/bjelkelag

Skjevheter/svanker/kuler/svikt: Ja

Kommentarer

Ved enkel nivellering registreres det et avvik på Ca. 5cm over 3,3m på stuen. Det registreres stedvis knirk i gulv.

Totalvurdering

Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader Ingen umiddelbar kostnad (...)

Kjøkken TG 3

(...)

Kommentarer

Det registreres fuktskade på gulvet. Det er høye verdier av fukt ved kjøleskap i parketten.

(...)

Overflater TG 2

Beskriv

Parkett på gulvene og malte overflater på vegg og i himling.

Totalvurdering

Parketten bærer preg av høy slitasje og skader

Tiltak: Ja

Kommentarer

Det anbefales å bytte gulvene i de rommene som har høyest slitasje, og å se på muligheten for å slippe gulvet der det ikke er like høy slitasje.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk at selger kjøpte boligen i 2016. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: "Nei"

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt for kr 9 450 000 ved kjøpekontrakt datert 22.4.22, og overtatt av kjøper den 25.5.22.

Kjøper reklamerte den 21.7.22 over "*kraftige lyder fra tak/takkonstruksjonen*", samt nabobråk.

I e-post fra B. AS 6.9.22 fremgikk bl.a.:

Det er uten tvil knirk i vegg eller opp mot bjelkelag mot loft. Knirken er kun merkbar når man går på gulvet i etasjen over. Rundt pipen. Knirken er så generende og høy at den går ut over bokvaliteten.

Dette kan rettes og finner man knirken vil det med stor sannsynlighet la seg kunne utbedres.

Siden knirken er tydelig i vegg/opp på bjelkelag mot loft, anbefales:

- Åpne vegg på kjøkken der knirk høres tydelig.
- Finne ut hvor knirken er og rette/reparere dette.
- Finner man stedet der det er knirk vil dette enkelt la seg rette.
- Sette vegg tilbake til den stand den var i før den ble åpnet.
- Dette har en risiko ved seg. Lyd kan komme fra andre steder enn der den oppleves fra. Vi antar dette kan rettes, men fullt ansvar for risiko tar vi ikke.

Estimerte kostnader var på kr 125 438 inkl. mva.

I inspeksjonsrapport fra Mycoteam av 3.5.23 fremgikk bl.a.:

I byggeforskrift fra 1985 oppgis det et maksimumskrav til trinnlyd mellom boenheter i boligblokk på 63 dB, mens minimumskravet til lydreduksjon er 52 dB. (...)

Det ble foretatt gjentatte 6-sekunders målinger av bakgrunnsstøyen i leiligheten - i kjøkken og spisestue. Under målingene var det ingen framtrедende støykilder utenom begrenset med trafikkstøy. Målingene viser et gjennomsnittlig bakgrunnslydtrykk på 19 – 21 dB.

Tilsvarende ble det foretatt gjentatte 6-sekunders målinger mens beboer gikk på gulvet i loftsleiligheten, i et område inn mot pipeløpet. Det oppstod en svært tydelig knirkelyd i underliggende leilighet i denne situasjonen (video kan oversendes ved behov), og målingene viser et gjennomsnittlig lydtrykk på 55 – 60 dB i kjøkken og spisestue. Dette er økning på ca. 40 dB sammenliknet med lydtrykket uten at man går på gulvet, en svært høy økning i lydtrykk.

Det virker som hovedkilden til lyden er forhold i gulvkonstruksjonen inn mot pipeløp og nærliggende delevegg. Dette må undersøkes nærmere og utbedres. (...)

3. Oppsummering / tiltak

Gange i et bestemt område inn mot pipe og delevegg i stue/kjøkken i loftsleiligheten fører til en ekstremt markert knirkelyd i underliggende leilighet. En slik økning i lydtrykk på ca. 40 dB ved aktivitet i deler av loftsleiligheten er noe som er svært hørbart og forstyrrende, og konstruksjonsendringer og lydreduserende tiltak må gjennomføres. En slik helt konkret og sterk lyd er ikke noe man skal forvente, selv ikke i en gammel bygård. Det virker ikke sannsynlig at dette er en lydproblematikk som nylig har oppstått, og vi antar at forholdene var de samme mens tidligere eier bodde i leiligheten.

Vi antar lydgjennomgangen har sammenheng med bjelkelagskonstruksjonen inn mot pipe/delevegg, og at man må åpne gulvet i dette området for å få full oversikt over årsaken og hvilke konstruksjonstiltak som er hensiktsmessige for fjerning av lydproblemet.

Målinger av trinnlyd og lydreduksjon generelt gjennom etasjeskillet mellom loftsleilighet og (kjøpers) leilighet i 4. etasje viser verdier som er innenfor grenseverdiene gjeldende på byggetidspunktet for loftsleiligheten. Dette betyr at man bør konsentrere seg om lokale tiltak i gulvkonstruksjonen i området der over nevnte knirkelyd lages.

Vedlagt rapporten var graf som viste test utført 21.3.23.

Kjøper opplyste i brev av 12.7.23 at boligen hadde vært leid ut, og i perioder til et familiemedlem av selger.

Foretaket har gjengitt forklaringer fra selgeren og fra megleren som gjennomførte salget:

Selger har i tilbakemelding til oss forklart at hun ikke har opplevd eventuelle lyder som utpreget høye, eller avvikende fra det som må anses som normalt i en leilighet fra 1980-tallet. Selger opplyser at hun heller aldri har fått noen klager fra leietakere på at det skal ha vært unormalt høye lyder i leiligheten. Vi opplever selgers tilbakemelding som troverdig da de målte verdiene ligger innenfor grenseverdiene i byggeforskriften fra 1985.

(...)

Megler opplyste at selger hadde leid ut leiligheten i flere år, og at hun derfor muligens kunne ha noe begrenset kunnskap om leiligheten. Selger opplyste at hun ikke hadde merket noe som hun opplevde som feil eller avvikende. Hun hadde hørt noen lyder av og til, men hadde ikke oppfattet at lydene lå på et nivå som kunne karakteriseres som "ekstremt" eller "uvanlig". Selger påpekte videre i tilbakemeldingen at det i en eldre bygård må være forventbart med noen lyder fra de andre enhetene.

Foretaket opplyste også at leietakeren til selger hadde opplyst å ikke kjenne til forholdet som kjøper beskrev.

Kjøper har sendt inn flere lydfiler.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at fagkyndige beskrev en "*ekstremt markant knirkelyd*", og antok at forholdene var de samme mens tidligere eier bodde i leiligheten. Selger måtte ha kjent til lyden, og kjøper viste til at knirkelydene oppsto gjentatte ganger gjennom uken og forårsaket ubehag og dårlig livskvalitet for kjøper. Lydnivået på knirkelyden var såpass sterk at kjøper hadde vært nødt til å medberegne betydelige kostnader for umiddelbar utbedring etter overtakelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 82 000, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen var omtalt som et oppussingsobjekt, etasjeskillet var vurdert til TG 3 og takstmannen bemerket skjevheter i etasjeskillet og stedvis knirk i gulvet. Leilighetens overflater ble vurdert til TG 2, og parketten bar preg av høy slitasje og skader. Resultatene fra Mycoteam viste at lyden på sitt høyeste fortsatt var innenfor de aktuelle grenseverdiene i den relevante byggeforskriften fra 1985. Både selger og selgers leietaker har opplyst å ikke høre andre lyder enn det som er forventbart i en eldre bygård.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7, og at det på bakgrunn av boligens alder og opplysningene gitt ved salget heller ikke forelå et upåregnelig avvik iht. avhl. § 3-2. Sekretariatet viste til sammenligning til bl.a. FinKN 2024-110.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet "*ekstremt markert*" knirkelyd fra gulvet i leiligheten over kjøpers leilighet.

Sekretariatet fremholdt følgende om avhl. § 3-7:

Ved vurderingen av hvorvidt takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende må det tas utgangspunkt i takstmannens mandat. Takstmannen har gitt etasjeskiller TG 3 og opplyst "stedvis knirk i gulv". Overflater var gitt TG 2 og det var opplyst om generell slitasje. Slik saken er dokumentert, kan vi ikke se at takstmannen har tilbakeholdt opplysninger om knirk ved gulvet.

Selger har ifølge foretaket opplyst at hun ikke har opplevd eventuelle lyder som utpreget høye, eller avvikende fra det som må anses som normalt i en leilighet fra 1980-tallet. Selger opplyser videre at hun heller aldri har fått noen klager fra leietakere på at det skal ha vært unormalt høye lyder i leiligheten. Hun hadde

hørt noen lyder av og til, men hadde ikke oppfattet at lydene lå på et nivå som kunne karakteriseres som "ekstremt" eller "uvanlig".

Sett i lys av at boligen ble omtalt som et oppussingsobjekt, hvor det var opplyst om knirk, fremstår det som uklart for oss om selger kjente til forholdet. Slik selger skal ha påpekt, må det langt på vei i en eldre bygård være forventbart med noen lyder fra de andre enhetene og knirk/slitasje. Videre er knirk i form av lyd/støy et subjektivt forhold. Foretaket har også vist til uttalelse fra personen som hadde leid leiligheten i perioden høsten 2018 frem til våren 2022 som skal ha opplyst ikke å ha kjennskap til problemene som kjøper beskrev.

Nemnda er enig i dette. Slik saken er forelagt nemnda, som må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter, kan den ikke se at det foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Ved vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerker:

Flertallet har funnet det krevende å ta stilling til mangelsspørsmålet, særlig fordi nemndas saksbehandling er skriftlig. Flertallet har under tvil kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, og kan i det vesentlige slutte seg til sekretariatets drøftelse:

Ved salget ble boligen omtalt som et oppussingsobjekt, hvor etasjeskiller fikk TG 3 med opplysning om skjevheter og knirk. Overflater fikk TG 2 og det var opplyst om generell slitasje på boligen. Boligen er eldre, oppført i 1895. Opplysningsbildet ved salget tilsa at kjøper dermed hadde akseptert risikoen for knirk og større slitasje.

Vi har merket oss at lyden kan fremstå som markert, ref. rapport og lydfil, samt at det fremstår som et noe upåregnelig element at knirket knytter seg til loftsleiligheten over, men har på bakgrunn av opplysningsbildet, samt vår skriftlige saksbehandling funnet det utfordrende å legge til grunn at forholdet avviker fra det kjøper kunne forvente. Foretaket har også vist til at verdier er innenfor grenseverdiene gjeldende på byggetidspunktet for loftsleiligheten, og at denne også er eldre. Vi viser også til at vi ikke besitter teknisk kompetanse, og at det også for oss fremstår som noe utfordrende å få et inntrykk av forholdets art og omfang, herunder hvor ofte knirk oppleves og om lydene skiller seg markant fra de opplysninger som ble gitt ved salget.

Sekretariatet vil bemerke at saken kan stille seg annerledes ved en muntlig bevisførsel hvor partenes anførsler kan ettergås nærmere, se bl.a. motsatt resultat i LB-2023-438, som bl.a. gjaldt selgers opplysningssvikt om lydgjennomgang fra naboileilighet.

Nemnda har tidligere tatt stilling til sammenliknbare saker. Vi viser i den forbindelse til FinKN 2024-110 som gjaldt en leilighet i en bygård fra 1895 lokalisert i en sentral handlegate, og som var beskrevet som "urban", "rolig og usjenert", og hvor selger opplyste om "vanlig feststøy" fra utesteder flere kvelder i uken, men ikke opplevde støyen som sjenerende. Kjøper opplevde etter overtakelsen sjenerende støy fra bl.a. utesteder. Nemndas flertall kom til at boligen ikke hadde en mangel og uttalte:

"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."

Flertallet er altså enig i dette. Kjøper har vist til at støyen/knirkelydene fra leiligheten over *"ikke er sporadiske, men skjer regelmessig og uforutsigbart, spesielt når loftsnaboen beveger seg rundt i sin egen bolig"*. I Mycoteams rapport av 3.3.23 heter det under punkt 2.1, at det *"virker som hovedkilden til lyden er forhold i gulvkonstruksjonen inn mot pipeløp og nærliggende vegg"*. Flertallet forstår rapporten slik at lyden oppstår når beboeren i leiligheten over går *"på gulvet i loftsleiligheten, i et område inn mot pipeløpet"*, jf. samme rapport punkt 2.1. Slik saken er opplyst, er det noe uklart hvor ofte den sjenerende lyden oppstår ut over at det oppstår *"regelmessig og*

uforutsigbart". Flertallet viser i denne forbindelse også til at selger har opplyst at selgers leietaker, som har bebodd den solgte leiligheten, ikke har klaget over unormalt høye lyder eller støy. Slik flertallet ser det, er det ikke grunnlag for å se bort fra selgers opplysninger på dette punktet. Det faktum at leietakeren ikke har påpekt eller klaget over støy fra leiligheten i etasjen over, kan – slik flertallet ser det – tale for at problematikken ikke er upåregnelig – særlig sett i lys av at bygget er oppført i 1895.

Etter en samlet vurdering er flertallet – dog under noe tvil – kommet til at det ikke er sannsynliggjort at leiligheten ikke er i samsvar med de krav til kvalitet som følger av avtalen, eller at den ikke er i samsvar med kjøpers forventninger på bakgrunn av *"eigedomens type, alder og synlege tilstand"*. Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Mindretallet – Sørli – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Mindretallet er av den oppfatning at kjøper måtte forvente en viss risiko for knirk, tatt i betraktning bygårdens alder og de risikoopplysninger som ble gitt i salgsoppgaven og tilstandsrapporten om skjevheter i etasjeskillet. Under punktet *"etasjeskille"* i tilstandsrapporten ble det opplyst at *"det registreres stedvis knirk i gulv"*.

Når mindretallet likevel har kommet til at knirkproblematikken ikke er i samsvar med hva kjøper kunne forvente, vises det til de objektive lydmålingene som er foretatt, herunder beskrivelsen av problemet i inspeksjonsrapporten datert 3.5.23. Det fremgår av rapporten at *"det oppstod en svært tydelig knirkelyd i underliggende leilighet i denne situasjonen ..., og målingene viser et gjennomsnittlig lydtrykk på 55 – 60 dB i kjøkken og spisestue."* Videre ble det konkludert med at det innebar en *"økning i lydtrykk på ca. 40 dB ved aktivitet i deler av loftsleiligheten ... noe som er svært hørbart og forstyrrende, og konstruksjonsendringer og lydreduserende tiltak må gjennomføres."* Det ble også presisert at *"en slik helt konkret og sterk lyd er ikke noe man skal forvente, selv ikke i en gammel bygård"*. Mindretallet har etter dette kommet til at lydproblematikken representerer et avvik fra det forventbare.

Mindretallet finner det ikke nødvendig å ta nærmere stilling til hva som vil være et rimelig prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).