

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-730

26.8.2024

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

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

Ny avhendingslov – lytt/ikke egnet til musikkøving – feil ved overflater – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

En leilighet oppført i 1962 ble solgt for kr 4,45 mill. ved kjøpekontrakt 11.5.22. Boligen ble omtalt som "*Rålekker*" og det var opplyst at den var oppusset i 2020/2021 med "*gode kvaliteter*".

Leiligheten hadde gjennomgått en "*betydelig oppgradering*" hvor bad, kjøkken og innvendige overflater ble oppgradert. Kjøper spurte megler før salget om hvor lytt det var i boligen, da kjøper drev med musikk, og ikke ville forstyrre naboene. Megler skulle forhøre seg med selger, og opplyste at det ikke var lagt merke til spesielt mye støy mellom etasjene. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at lydforholdene ikke var egnet til musikkøving, i tillegg til feil ved overflater og dører. Det var i saken vedlagt uttalelse fra styreleder og leieboer. Foretaket avsto kravet bl.a. under henvisning til at det ikke var dokumentert at det var et unormalt lydnivå eller mangelsansvar i den forbindelse, at feil ved overflater ble opplyst om ved salget, samt at vinduer og dører hadde oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 450 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at boligen er lytt, samt feil ved overflater og dører, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en andelsleilighet i Vestland fylke oppført i 1962.

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

Rålekker topp- og hjørneleilighet med 2 balkonger og 3 soverom. Oppusset 20/21 med gode kvaliteter. (...)

Innredningen er snekkerbygget. (...)

Store vinduer i front gir et fantastisk lysinnslipp og ingen innsyn.

Veggene er malt i behagelige og tidsriktige fargetoner (...)

- Grunnmur av betong/murkonstruksjon.

- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.

- Bygget er oppført med etasjeskiller i betong. (...)

Standard

Velkommen til ditt nye hjem. Dette er en stilren og trivelig leilighet med praktisk og smart utnyttelse, kombinert med tidsriktige og eksklusive kvaliteter. Leiligheten gjennomgikk en betydelig oppgradering i tidsperioden 2020-21, hvor bad, kjøkken og innvendige overflater ble oppgradert. (...)

Til info: Vegg mellom stue og soverom nr. 1 er en lettvegg som enkelt kan fjernes dersom ny eier bare har behov for 2 soverom. (...)

Alt i alt er dette en bra leilighet med oppgraderte kvaliteter som fremstår innflytningsklar. Her trenger ikke kommende kjøper å bekymre seg for oppussing.

I tilstandsrapport ble det opplyst om "oppgraderte" overflater i 2020 og 2021, herunder overflater på kjøkken, entré, soverom og stue. Det var opplyst om nye vinduer på soverom fra 2016, og ny altandør fra 2013. Vinduer/dører ble gitt TG 2, og det var opplyst at eldre vinduer og dører hadde nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det var opplyst at normalt vedlikehold måtte påregnes, og at utskiftninger burde planlegges. Etasjeskille ble gitt TG 1, og det var opplyst at det ikke ble avdekket vesentlige skjevheter.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2019, og hadde bodd 2 år og 3 måneder i boligen. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til skjeve gulv, utettheter i fasade, ufaglært arbeid som normalt utføres av faglærte, eller andre forhold som kunne være relevant for kjøper å vite om.

Før kjøpet, skrev kjøper SMS til megler:

Beklager maset, men eg skulle gjerne visst litt kor lydt det er, sidan eg driv med musikk og gjerne vil kunne øve utan å plage naboane for mykje. Har du eit nummer til ein av eigarane du kan dele?

Megler svarte samme dag:

Jeg skal forhøre meg med selger og gi deg en tilbakemelding på visning i morgen tidlig.

Vi solgte leiligheten i 1. etasje for 4 uker siden, og la ikke merket til spesielt mye støy mellom etasjene.

Er betong mellom etasjene, altså betydelig mindre støy enn for eksempel bjelkelag av tre.

Boligen ble solgt for kr 4 450 000 ved kjøpekontrakt signert 11.5.22, og overtatt av kjøper den 13.8.22. Bud ble ifølge kjøper akseptert 6.5.22.

Det er fremlagt en e-post fra selger datert 18.8.22:

Sender som avtalt mail. Det viser seg at oppløftsventilen til silkurven ikke fungerer. Når silkurven plasseres nede i kummen og man justerer på ventilen så skjer det ingenting. Hadde vært supert om dere kunne sett på det.

Kjøper skrev 19.8.22 til selger:

Tusen takk for at du tar tak i disse sakene! Det er dessverre eit par ting til som det undrar meg at ikkje sto i tilstandsrapporten, som de vel må ha visst om: Døra mellom stove og gang er ikkje mogleg å lukke + at ingen av ventilane på soveromma fungerer etter hensikten + ei relativt markant sprekk i muren på det midtre soverommet. Har de ikkje visst om dette - og kva synest du eg/vi bør gjere med det? Kjedeleg å "klage", men også litt kjedeleg å oppdage.

Selger skrev 19.8.22 til kjøper:

At døra ikke kan lukkes helt igjen skyldes at den flere ganger har blitt malt, og det nye laget oppå det andre har gjort at døren blir for stor til å kunne lukkes helt igjen. Dette har da takstmann ikke sjekket når han skrev tilstandsrapport, og det var heller ikke noe vi tenkte på å nevne da det ikke egentlig har vært en dør som vi har lukket opp og igjen. Det er jo gjerne også slik det blir med eldre dører. Den må evt. pusses ned hvis den skal kunne gå helt igjen.

Hva menes med at ventilene på soverommet ikke fungerer etter hensikten?

Jeg trodde de var helt i orden. Den relativt markante sprekken i muren er heller ikke noe vi har sett eller tenkt over, dessverre.

Megler har redegjort for hendelsesforløpet i e-post til kjøper av 31.1.23:

Jeg kan bekrefte at du sendte meg en SMS hvor du fremmet at du drev med musikk og gjerne ville øve uten å plage naboene for mye, og at du deretter ønsket å få tilsendt mobilnr til selger.

Jeg svarte deretter at vi solgte en lik leilighet i 1. etasje og hadde ikke opplevd spesielt mye støy mellom etasjene, og at det er betong mellom etasjene. Dette er betydelig mer støydempende enn etasjeskiller av tre. Men at jeg likevel skal forhøre meg med selgerne og gi deg en tilbakemelding på visning dagen etter.

Deretter bekreftet du med "tak for tilbakemelding, jeg kan jo ev. ringe selger selv" ettersom du hadde flere spørsmål.

Dette fremkommer av vedlagt bilde, som er datert torsdag 5. mai, dagen før privatvisning.

Deretter gjennomførte vi privatvisning tidlig fredag 6. mai, hvor vi også snakket om støy mellom etasjene, hvor jeg bekreftet at verken jeg eller selgerne hadde opplevd spesielt mye støy mellom etasjene.

Vi kan altså bekrefte at tema støy mellom etasjer har vært diskutert, og at vi ikke har opplevd dette som et problem, men dette er likevel et bygg fra 1962, så å forvente at leilighetene er komplett lydtett er ikke forsvarlig.

Deretter kontaktet du [selgerne] direkte og jeg fikk en telefon fra de sent fredagskveld om at du hadde kjøpt leiligheten.

Dersom du opplever at det har fremkommet ukorrekt informasjon står du helt fritt til å kontakte ditt forsikringsselskap og rette en formel reklamasjon på kjøpet :-)

I reklamasjonsrapport av 3.5.23 fra T. AS fremgikk:

Følgende forhold er reklamert

- Lydsmitte fra andre leiligheter i borettslaget
- Overflater og oppgradering av boligen på soverom, kjøkken og stue fremstår som egeninnsats med dårlig utførelse
- Dør mellom gang og stue tar i karm, sprekk i glassfelt
- Dør til fellesgang er ikke tett.
- Terrassedør fra 2013 er ikke tett
- Hull i gipsvegg i stue
- Sprekk i vegg på soverom og gang

Lydsmitte

Ett av kriteriene for ny eier var at det ikke måtte være lytt i leiligheten på bakgrunn av at hun er avhengig av å øve hjemme (musikk). Dette var noe hun tok opp med megler som videre formidlet spørsmålet til tidligere eier.

Tilbakemeldingen til ny eier var at det ikke var lytt i leiligheten. Det har vist seg i ettertid at dette ikke stemmer, det er ifølge eier svært lytt i leiligheten. Eier opplyser at hun kan høre når de snakker i leilighetene under. Hun fikk også skriv i fra styreleder som oppfordret beboere til å ta hensyn til hverandre da det er svært lytt i bygget. (...)

Overflater vegger, himlinger og gulv på soverom, gang, stue og kjøkken fremstår som egeninnsats med svært dårlig utførelse. Det er i hovedsak sparkel, maling og listverk som er dårlig utført. Sparkel er ikke slipt plant med vegg, men har kanter som er malt over. Lister gliper, det er brukt spiker med hode på dørlister. Gulvlist dekker ikke parkett slik at det oppstår glipe mellom list og parkett. Det er hull i vegg i stue og sprekk i vegg på soverom. Dør til stue er ikke mulig å lukke, tar i karm, sprekk i glassfelt. Dør til gang og terrassedør er ikke tett, synlig lysinnslipp mellom dør og karm. Ingenting av de påviste forhold fremstår som beskrevet i prospektet om eksklusive kvaliteter.

Ifølge eier er hun klar på at hun ikke hadde gitt bud på leilighet om hun viste at det var lytt i leilighet. Dette har sin bakgrunn i hennes yrke som musiker hvor hun er avhengig av å kunne øve hjemme. Ut fra de opplysningen hun fikk i prospektet og muntlig fikk tilbakemelding om, var leiligheten akkurat det hun var på jakt etter. Hun la også inn et bud som var høyere enn prisantydning for å sikre seg leiligheten. Skal eier selge leiligheten igjen vil det måtte opplyses at det er svært lytt i bygget. Det er etter min vurdering at dette vil medføre at leiligheten har en minusverdi i forhold til gitte opplysninger ved salget.

Det foreligger ingen opplysninger i prospekt, egenerklæring eller tilstandsrapport om at oppgraderinger i leiligheten er utført som egeninnsats. Egeninnsats som er utført i boligen fremstår som svært amatørmessig og gir ikke noe inntrykk av å være eksklusive kvaliteter på oppgraderinger.

Estimerte kostander

Minusverdi med bakgrunn i lydsmitte mellom leiligheter er den satt til å være lik kjøpesum – prisantydning kr 460.000

Utbedre overflater, dører og listverk opp til normale kvaliteter kr 250.000 inkl. mva.

Selger har fremlagt skjermbilde av en chat med styreleder i borettslaget, som bl.a. omhandlet hvorvidt det var lytt i bygget.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger opplyser de ikke er kjent med avvik ved ventilene, sprekk i dør, sprekk i vegg, kjøkkenvifte. (...)

Selger opplyser at de, som kjøper nevnte, har hørt musikk fra naboen når de har hatt fest, men at det ellers ikke har vært noen utfordringer med støy i leiligheten.

(...)

Det ble avholdt privatvisning med kjøper, selger og megler dagen etter. Det ble da opplyst at selger ikke hadde kjennskap til et unormalt lydnivå. Det ble presisert at noe lyd selvfølgelig er påregnelig, da det er et bygg fra 1962 hvor det ikke er utført konkrete lydempende tiltak.

Det fremgår også at selgerne ikke hadde kjennskap til unormalt lydnivå, jf. "ikke var plaget med det, og synes ikke det var særlig lytt, ikke mer enn hva man kan forvente av et betongbygg fra 60-tallet i alle fall". (...)

I e-post fra styreleder til kjøper 15.3.24 fremgikk bl.a.:

For å oppklare epost sendt for en stund tilbake rundt ferdsel på tørkeloft, har jeg ikke følt meg påvirket av deg til å skrive at det er lytt i bygget. Oppfordringen fra deg knyttes derimot til å begrense ferdsel på tørkeloft på kvelds-og nattestid som jeg tror de fleste har forståelse for.

Spørsmålet rundt hvorvidt det er lytt i bygget har vi vært gjennom før, og personlig opplever jeg å ikke plages med dette selv om man kan høre ferdsel i gangene fra tid til annen. Her vil jeg tro det er forskjell fra beboer til beboer og hvor i bygget leiligheten ligger.

Har forståelse for at denne situasjonen har opplevdes vanskelig, men ser helst at jeg fra nå av holdes utenfor dette. Har gjort det rimelig klart om hva jeg mener om støynivået i bygget.

Kjøper skrev 21.3.24 til selger:

Jeg fikk bare lyst til å si at jeg har lest gjennom salgsoppgaven igjen og forstår hvorfor jeg regnet med at de snekkerbygde hagemøblene fulgt med kjøpet. Det er ingen veldig stor sak, men det er en nokså misvisende formulering (kombinert med det som ble sagt muntlig) når det under "Standard" står hva leiligheten HAR - først informasjon om soverommene og så videre:

"Fra soverom nr. 1 er det også utgang til egen balkong. Balkongen er bygget i nyere tid og har snekkerbygget innredning med markise."

Så et spørsmål: Jeg håper det ikke er utidig å spørre, men jeg lurer på om det kan være mulig å få levert noen (sannsynligvis flatpakkete) garderober i en av bodene fredag før overtakelsen? Det ville hjelpe veldig i forhold til flyttelogistikken, siden jeg kan få hjelp til å bære og skru sammen på søndagen - parallelt med utvask. Hvis ikke det går, så forholder jeg meg selvsagt til det. (...)

Kjøper har videre opplyst om følgende:

Jeg vil melde at jeg i muntlig samtale med to beboere i (adresse) har fått bekreftet at de også opplever henholdsvis at det er lytt mellom etasjene og at lyd forplanter seg i bygget slik at det kan være vanskelig å lokalisere hvor lydene kommer fra. Jeg bor ikke lenger i bygget, men har forsøkt å komme i kontakt med dem for en bekreftelse, men har så langt ikke lyktes. Hvis jeg oppnår kontakt og de ønsker å brukes til å bekrefte, så ettersender jeg dette så snart jeg kan.

Kjøper opplyste at leiligheten var en hjørneleilighet i 4. etasje med tre yttervegger, ingen beboere over og ingen naboer vegg i vegg til aktuelle øvingsrom. Forholdene skulle derfor være svært gunstige. Videre opplyste kjøper at selger ikke var til stede på noen privat visning før avtalen ble inngått, men lydforholdene ble drøftet i telefonsamtale.

Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra sin leieboer:

Hei.

Vil informere om at det kommer mye klang fra gangen – vi hører det spesielt på badet, i gangen og det soverommet nærmest ytterdøren.

Spesielt når folk åpner/lukker dører, og når folk går i trappeoppgangen.

Kjøper har anført at boligen har en mangel. Kjøper har særlig vist til at det ble opplyst både av selger og megler at boligen ikke var lytt, og ville egne seg for musikkøving. Det var dermed gitt mangelfulle og misvisende opplysninger ved salget. Overflatefeil måtte også være kjent for selger som hadde bodd i leiligheten og sannsynligvis selv hadde utført arbeidet. Det var opplyst ved salget at boligen hadde "eksklusive kvaliteter" og at det var gjort "betydelige oppgraderinger" i perioden 2020-21, der blant annet innvendige overflater var spesifikt nevnt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 450 000.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at selger opplyste at boligen ikke hadde et unormalt lydnivå, da selger opplevde lydnivået som ordinært og uproblematisk. Lydnivået hadde heller ikke vært til bry for naboene eller vært et tema i sameiet for øvrig. Styreleder opplyste at det var kjøper selv som oppfordret til å opplyse om at det var lytt i boligen. Kjøpers forventning var en leilighet i en blokk fra 1962, uten utført lyddempende tiltak siden oppføring, jf. LB-2006-75433. Det var heller ingen spesifiserte og konkretiserte uriktige opplysninger om boligens lydnivå. Feil ved overflater fremsto som synlige forhold, jf. avhl. § 3-10. I alle tilfeller var det tale om forhold som selger påpekte ovenfor kjøper på privat visning før salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert for sekretariatet, var det ikke holdepunkter for at lydforholdene, overflatene eller dørene avvek fra kjøpers forventninger, jf. avhl. § 3-2, eller at det forelå opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge opplysningssvikt fra selgersiden om lydforholdene i leiligheten. Det er bl.a. vist til følgende i vurderingen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8:

Sekretariatet finner saken tvilsom, da saken reiser bevismessige spørsmål som det er noe krevende å ta stilling til ved middelbar bevisførsel. Slik saken er dokumentert for oss, fremstår det utfordrende å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at lydforholdene avvek fra både normale lydforhold i et eldre bygg med leiligheter, og lydnivåer som forutsatte at du kunne spille musikk uten at dette sjenerte naboer eller deg selv. Vi har merket oss at du før salget stilte spørsmål om lydnivåer, og at lydnivå i leiligheten var noe du var opptatt av ved salget. Vi viser også til at lydnivåer i leilighetsbygg kan oppleves ulikt. Reklamasjonsrapporten det er vist til, viser i hovedsak til din oppfatning av lydnivå, og det er, slik foretaket har anført, ikke vist til målinger eller konkrete nivåer sammenholdt med normal støy fra et eldre leilighetsbygg. Rapporten fremstår som knapp, hvor det kun er vist til et skjønnsmessig verdiminus, hvor det uttales at det ved et neste salg må opplyses som at leiligheten er "svært lytt".

Du har i senere tid vist til at naboer også opplever bygget som lytt. Finansklagenemnda Eierskifte har behandlet mange saker hvor det er fremlagt uttalelser om selgers kunnskap fra tredjepersoner, typisk fra

naboer og leietakere. I og med at det er vanskelig å foreta troverdighetsvurderinger ved skriftlig saksbehandling har nemnda vært varsomme med å legge slike uttalelser til grunn når disse er i strid med uttrykkelige utsagn fra selger, jf. bl.a. FinKN 2022-483, FinKN 2014-294, FinKN 2014-316, FinKN 2014-319, FinKN 2016-123, FinKN 2017-587, FinKN 2018-182, FinKN 2018-790 og FinKN 2020-757.

Slik saken er dokumentert, kan vi ikke se at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Når det gjelder takstmannen, må det tas utgangspunkt i hans mandat. Vi kan ikke se at det for takstmenn oppstilles et krav til at det skal opplyses som lydtetthet eller lydforhold i et bygg.

Når det gjelder megler, forstår vi det slik at du har forklart overfor megler at du stilte spørsmål om lydforhold i leiligheten, på bakgrunn av musikkøving. Meglers uttalelse må forstås nokså generell, hvor det vises til at leiligheten ikke oppleves som lite lydtett.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det er gitt mangelfulle/uriktige opplysninger om lydnivåer i leiligheten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemnsanmodning som røkter ved dette. Om – og ev. i hvilken grad – selger og/eller megler muntlig ga tilsikringer om lydforholdene utover det som fremkommer av dokumentene i saken, kan utelukkende avklares gjennom umiddelbar bevisføring. Nemnda har utelukkende dokumentene å basere sine konklusjoner på.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-2 første ledd har sekretariatet fremholdt følgende:

Slik saken er dokumentert for oss, er det iht. reklamasjonsrapporten uklart om de faktiske forholdene avviker fra avtale med selger/megler før salg, eller avviker fra det du som kjøper berettiget kunne forvente på bakgrunn av "eigedommens type, alder og synlege tilstand". Vi viser som nevnt over til at boligen er eldre, og selv om boligen er oppgradert, vil det normalt være noe lyd fra andre leiligheter eller lyd fra boligen i denne saken til andre leiligheter. Det fremstår som uklart for oss i hvor stor grad lyden faktisk hindrer deg i å spille musikk, og om forholdet utgjør et avvik ut fra hva en kjøper som spiller musikk i alminnelighet ved en henvendelse til selger/megler faktisk kan forvente.

Vi viser til sammenlikning til FinKN 2024-359 som gjaldt knirkelyder i leilighet (...).

Nemnda slutter seg også til dette. Slik saken er opplyst, kan det ikke ses å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd om lydforholdene i leilighetene. Det er tale om en leilighet i en eldre bygård, der det verken i salgsoppgave eller tilstandsrapport er fremhevet noe spesielt om lyd/lytthet, stille beliggenhet eller lignende. Lydtoleranse er i utgangspunktet et subjektivt anliggende, men det er uansett ikke fremlagt dokumentasjon på at det objektivt sett kan sies å foreligge et avvik mellom hva kjøper har fått og hva som med rimelighet kunne forventes ut fra boligens alder, synlige tilstand og forholdene for øvrig.

Når det gjelder de øvrige mangelsforholdene, er nemnda enig med sekretariatet at det heller ikke her er sannsynliggjort et mangelsansvar for selger. Forholdene er begrenset dokumentert, og kjøper svarer etter avhl. § 3-1 fjerde ledd uansett for tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).