

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-522

23.5.2025

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

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

Støy fra skytebane – opplyst om «rolig og tilbaketrukket beliggenhet» – selgers opplysningsplikt – verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

En fritidsbolig på Østlandet oppført i 1936 ble solgt for 1,58 mill. Ved salget ble det bl.a. opplyst at eiendommen hadde en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, og at den lå i et rolig boligfelt rett ved et vann. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over støy fra en skytebane i nærheten av hytta. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at forholdet uansett var upåregnelig for kjøper. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til bl.a. til at skytebanen var allment kjent, at den kom opp på internettsøk, og at det var skiltet til skytebanen i begge retninger på vei til eiendommen. Foretaket viste videre til at selger aldri hadde vært plaget av støy fra skytebanen eller ansett dette som et problem. Nemnda kom til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 250 000, advokatkostnader kr 4 000 samt forsinkelsesrente fra 22.12.23.

Saksfremstilling

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

Boligen er fritidsbolig i Telemark oppført i 1936.

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

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet ved «navn vann» i S. Med naturskjønne omgivelser tilbyr denne eiendommen på et flertall av særdeles fine turområder. Med utsikt over «navn vann» kan man nyte gode solforhold på den vestvendte verandaen. I umiddelbar nærhet finner vi flere badeplasser, turstier med mer. Det er kun en liten kjøretur til bl.a. X campingplass, Y barnehage, Z barneskole og idrettsanlegg.

(...)

... en fin fritidsbolig som ligger i et rolig boligfelt rett ved X-vannet i [Sted].

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det bl.a. at selger hadde kjøpt boligen i 2014.

Boligen ble solgt for kr 1,58 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.2.23, og overtatt av kjøper den 13.4.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen støy fra skytebane i nærheten av fritidsboligen, og fremsatte reklamasjon over forholdet 19.6.23.

Kjøper har fremlagt vurdering av 17.6.24 fra megler K, hvor det fremgikk:

Det er etter min oppfatning klart at informasjon om skytebane i nærområdet vil ha påvirkning på markedsprisen. Jeg mener at denne verdiforringelsen utgjør opp mot kr 250 000,-.

Ifølge foretaket har selger forklart at de har brukt fritidsboligen som helårsbolig/fast bopel i åtte år, og aldri vært plaget av støy fra skytebanen eller ansett dette som et problem. Selger skal videre ha opplyst at skytebanen var allmennekjent og godt skiltet på vei inn til eiendommen, samt at det var tilgjengelig informasjon om skytebanen i området og på nett.

Foretaket har fremlagt e-post av 24.9.24 fra eiendomsmegler S, hvor det bl.a. fremgikk at:

Jeg kan på en måte ikke helt forstå [megler K] sin vurdering om at skytebanen gir eiendommen en verdiforringelse på 250 000,- I tillegg er skytebanen skiltet i begge retninger og et kjapt søk på google kommer det informasjon om denne skytebanen. Jeg vil vurdere det slik at det ikke vil være noe verdiforringelse av eiendommen.

Foretaket fremla senere en ny e-post fra megler S av 1.4.25, hvor det ble vist til sammenlignbare salg i nærområdet, og megleren opprettholdt at skytebanen ikke utgjorde en verdiforringelse.

Foretaket har fremlagt flere skjermbilder fra Google som viste eiendommens nærhet til skytebanen og skilting i nærområdet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter både §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det var upåregnelig for kjøper at det lå en skytebane i nærheten av fritidsboligen, samt at det foreligger opplysningssvikt hos selger når det gjaldt skytebanen og støy fra denne. Kjøper har bestridt at det ble gitt muntlige opplysninger om forholdet ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 250 000, krav om erstatning for advokatkostnader (egenandel) på kr 4 000, og forsinkelsesrente fra 22.12.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Når det gjaldt avhl. § 3-2 har foretaket i hovedsak vist til at skytebanen var allment kjent, at det var skilt til skytebanen i nærheten av eiendommen, at Google-søk og at ulike navigasjonssystemer viste at det var en skytebane i området. Det kunne dermed ikke ha vært upåregnelig for kjøper at det var en skytebane i nærheten av eiendommen. Når det gjaldt avhl. § 3-7 har foretaket i hovedsak vist til at selger ikke hadde vært plaget av støy, og at megler opplyste muntlig om skytebanen før salget. Foretaket bemerket at støy var et subjektivt forhold. I alle tilfeller var det ikke sannsynliggjort noe verdiminus ved eiendommen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger etter avhl. § 3-7, og viste bl.a. til FinKN 2022-613 (skyttebane) og FinKN 2021-796 (skianlegg), samt LB-2023-161270 (støy fra nabo).

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet støy fra en skytebane i nærheten av fritidsboligen.

Sekretariatet, som fant at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, fremholdt følgende:

Det er på det rene at det ikke fremgikk av salgsdokumentene at fritidsboligen lå i nærheten av en skytebane. Fritidsboligen ble bl.a. markedsført med at den hadde en rolig og tilbaketrukket beliggenhet.

Selger har ifølge foretaket forklart at de har brukt fritidsboligen som helårsbolig/fast bopel i åtte år, og at de aldri har vært plaget av støy fra skytebanen eller ansett dette som et problem. Ifølge foretaket skal selger skal ha opplyst at megler skal ha informert om skytebanen i samtaler med kjøper. Dette har kjøper avvist.

Slik vi oppfatter kjøper i klagen, passerer ikke avkjøringen til skytebanen på veien fra kjøpers hjemadresse og til fritidsboligen. Kjøper er etter det opplyste ikke bosatt i området. Når det gjelder hva som skal ha blitt

opplyst muntlig om forholdet fra megler til kjøper, viser vi til at spørsmålet om kjøpers eller selgers forklaring er korrekt, er lite egnet for avklaring basert på sakens dokumenter. Det er selger som har bevisbyrden for at det ble gitt muntlige opplysninger før salget, jf. bl.a. FinKN 2019-908 og FinKN 2020-101. Når det står ord mot ord, kan det ikke anses sannsynliggjort at selger, eller noen selger identifiseres med, har gitt muntlige opplysninger om forholdet før avtaleinngåelsen. Det er heller ikke fremlagt noen uttalelse fra megleren i saken.

Sekretariatet bemerker at kjøper ikke har dokumentert at og eventuelt i hvilken grad man hører lyder fra skytebanen fra fritidsboligen. Det er ikke fremlagt noen form for lydmålinger eller lignende som kan gi veiledning i vurderingen av hvorvidt fritidsboligen er utsatt for støy fra skytebanen som objektivt sett er særlig høy eller sjenerende. Det må også legges til at Finansklagenemnda i flere saker, bl.a. i FinKN 2024-151, har lagt til grunn at lyd er et utpreget subjektivt forhold.

Den geografiske nærheten mellom fritidsboligen og skytebanen sammenholdt med at selger ser ut til å anerkjenne noe støy ved å opplyse at støyen ikke er ansett som noe problem, sannsynliggjør imidlertid, slik vi ser det, at skytebanen genererer støy som høres fra fritidsboligen. Sekretariatet vil til sammenligning vise til nemndsavgjørelser i FinKN 2022-613 (skyttebane) og FinKN 2021-796 (skianlegg). I begge sakene kom nemnda til at støy ikke utgjorde en mangel. Til forskjell fra vår sak, var det imidlertid opplyst om at det befant seg en skytebane og et skianlegg i nærheten av de aktuelle boligene før salget, og vi vurderer derfor at vår sak skiller seg fra disse. Vi har også sett hen til FinKN 2021-306 (rusomsorg/psykiatri-klinikk i nabolaget), hvor nemnda kom til at mangelfulle opplysninger om en institusjon i nabolaget ikke utgjorde en mangel. Til forskjell fra vår sak, lå den aktuelle boligen midt i Oslo, og ble ikke som i vår sak markedsført med "en rolig og tilbaketrukket beliggenhet".

Vi har kommet til at opplysninger om at det lå en skytebane med tilhørende støy i nærheten av fritidsboligen er en omstendighet ved eiendommen selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Vi vurderer videre at innvirkningsvilkåret er oppfylt, og vi har kommet til at det foreligger opplysningssvikt hos selger, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er gitt ufullstendige opplysninger i denne saken og at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Nemnda tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Selv om det er krevende ut fra sakens dokumenter å ta stilling til hvor merkbar aktiviteten på skytebanen var for fritidsboligen på salgstidspunktet, finner nemnda det altså sannsynliggjort at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om skytebanen. Det vises til den geografiske nærheten, at selger må forstås slik at de anerkjenner at aktiviteten fra skytebanen høres/er merkbar på eiendommen, samt at eiendommen var markedsført med å ha en rolig og tilbaketrukket beliggenhet. I likhet med sekretariatet finner nemnda at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda finner det ikke nødvendig å vurdere hvorvidt det foreligger opplysningssvikt hos megler, jf. avhl. § 3-7, eller om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Det er fremlagt tre meglervurderinger i saken av den verdimessige betydningen av mangelen. En svakhet ved uttalelsene er at ingen av meglerne har vært på befaring. Meglervurderingen fra megler K innhentet av kjøper legger bl.a. til grunn at fremlagt informasjon fra skytebanen viser stor aktivitet og at støy har en negativ påvirkning på markedsprisen. Verdiforringelsen anses av megler å utgjøre opp mot kr 250 000, men nemnda kan ikke se at anslaget er forklart eller begrunnet i nevneverdig grad, herunder vurdert opp mot prisantydningen og salgssummen.

Foretakets innhentede vurdering fra megler S vurderer at det ikke vil være noe verdiforringelse av eiendommen, jf. også meglerens e-post av 1.4.25.

Nemnda må vurdere saken basert på sakens dokumenter alene. Slik saken er forelagt nemnda, foreligger det etter nemndas skjønn ikke et forsvarlig grunnlag for å ta stilling til utmålingen av

prisavslaget. Det vises til at ingen av de fremlagte megleruttalelsene er basert på befaring på eiendommen. Videre foreligger det ingen støy målinger eller andre fagkyndige vurderinger som kan belyse hvor stor påvirkning aktiviteten på skytebanen hadde på eiendommen på salgstidspunktet.

Nemnda er følgelig kommet til at den ut over å konkludere med at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, ikke har forsvarlig grunnlag for å kunne ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

Kjøper har krevd erstattet egenandelen for advokatutgifter med kr 4 000, og kravet tas til følge, jf. avhl. § 4-14.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).