

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-775

29.6.2026

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

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

Mangelfull lydisolasjon – avvisning.

En halvpart av en tomannsbolig oppført i 1958 ble solgt for kr 4,05 mill. ved kjøpekontrakt 20.6.23. I tilstandsrapporten ble innvendige overflater gitt TG 1 og det var opplyst om nye overflater/malte flater i 2015. Etasjeskille ble gitt TG 1 og opplyst å være i trebjelkelag. Etter overtakelsen avdekket kjøper at isolasjonen oppfylte vilkårene etter dagens standard, men at det forelå et avvik fra kravene på byggetidspunktet. Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen og vist til at opplysningene ved salget ga kjøper forventning om at boenheten var lydisolert i tråd med de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at lydisolasjonen ikke var i strid med gjeldende krav på salgstidspunktet. Nemndas flertall kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndbehandling. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 506 070, samt krav om forsinkelsesrenter fra 20.9.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en tomannsbolig i Innlandet oppført i 1958.

I salgsprospektet ble boligen markedsført med normal standard og god planløsning. Eiendommen opplyses å fremstå som godt vedlikeholdt, men at det alltid er behov for vedlikehold og moderniseringer etter egne preferanser ved kjøp av bruktbolig.

I tilstandsrapporten er innvendige overflater gitt TG 1. Det heter at innvendig er det gulv av laminat, fliser og tregulv. Veggene har tapet, malt trepanel og malt strie. Innvendige tak har malte plater og malt panel. Det opplyses om nye overflater/malte flater i 2015, med opplysning om noe sig på gulv ved terrassedør på stue. Etasjeskille/gulv mot grunn er gitt TG 1 og opplyst at etasjeskiller er av trebjelkelag.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2015.

Boligen ble solgt for kr 4,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.6.23, og overtatt av kjøper den 11.9.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at det var svært lytt mellom boligene. Forholdet ble utbedret som en del av oppussing, men kjøper opplevde fortsatt at det var svært lytt mellom boligene. Kjøper reklamerte 2.11.23.

Det er fremlagt redegjørelse for tilstanden i boligen før og etter oppussingen. Kjøper har lagt nye gipsplater, luftespalte og isolasjon i konstruksjonen. Det er fremlagt bilder av arbeidet. Kostnadene for arbeidet utgjorde kr 490 488.

Etter oppussingen merket kjøper fremdeles at det var lytt mellom boligene. Det ble i den forbindelse rekvirert skaderapport fra firma S, datert 4.6.24. Fra denne rapporten hitsettes:

Ifølge dagens krav, har alle veggene som ble målt tilfredsstillende luftlydisolasjon. Det er heller ikke noe man kan se fra målekurvene på resultatarkene i vedlegg 1 som tyder på at veggen har konstruksjonsfeil.

For kravene fra 1949 er verken baderomsveggen eller stueveggen tilfredsstillende.

At to av skilleflatene holder dagens krav, men ikke krav fra 1949 kan forklares som følger: (...)

Det er videre fremlagt beskrivelse og prisoverslag fra firma S.A, og kjøper har anført at gjenstående utbedringsarbeider utgjør kr 975 082.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at opplysningene ved salget ga kjøper forventning om at boenhetene var lydisolert i tråd med kravene på oppføringstidspunktet. Kravene til lydisolasjon oppfyller ikke datidens krav. Selger måtte kjenne til at det var svært lytt mellom boligene. Det bestrides at selgers rettingsadgang er krenket, og vises til at det ville ha medført en urimelig ulempe ved å unnlate å utbedre. Forholdet er tilstrekkelig dokumentert, og saken er egnet for skriftlig saksbehandling.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 506 070, samt krav om forsinkelsesrenter fra 20.9.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet til kjøper. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke er sannsynliggjort at veggene var i strid med gjeldende krav ved overtakelse. Det stilles spørsmål ved at kravet til lydisoleringen er oppfylt ut ifra dagens krav, samtidig som at det er i strid med kravene fra byggeåret. Det kan heller ikke utelukkes at utbedringen som kjøper har gjort har påvirket hvordan lyden oppleves. Det anføres at reklamasjonsretten er tapt, jf. avhl. § 4-10, og at forholdet har oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig behandling, og at vilkårene for avvisning var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at vilkårene for å avvise saken i medhold av godkjenningsloven § 14 og nemndsvedtektenes punkt 4.1 bokstav d var til stede, med følgende begrunnelse:

Vi bemerker at Finansklagenemnda bygger på skriftlig saksbehandling, og at det på bakgrunn av sakens dokumenter er vanskelig for oss å ta stilling til tilstanden slik den er i dag. Vi viser til 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. Hverken sekretariatet eller nemnda har anledning til å komme på befaring eller høre muntlige forklaringer.

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 1958, og var således 65 år gammel på salgstidspunktet og kjøper måtte regne med at eldre boliger kan ha dårligere isolasjon, uten at det nødvendigvis utløser mangelansvar. Vi er enig med foretaket at vi finner det underlig at firma S i skaderapporten påpekte at dagens ordning er i tråd med kravene etter TEK-17, men at de var i strid med byggekravene fra 1949. Det vises her til at alle veggene som ble målt tilfredsstilte kravet til lydisolasjon i henhold til dagens krav, og at det er ingen ting som tyder på veggen har konstruksjonsfeil.

Det sentrale er uansett at alt av målinger som er fremlagt i saken, er gjort etter at kjøper gjorde destruktive inngrep i boligen, og at tilstand på salgstidspunktet ikke fremstår som tilstrekkelig dokumentert.

Etter en samlet vurdering, kan vi ikke se at saken er fremstilt på en slik måte at det gjør det mulig å foreta en forsvarlig behandling.

Nemnda har funnet avvisningsspørsmålet noe mer tvilsomt, og har i vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet viser til at firma S sin rapport i utgangspunktet kan tilsi at kjøper ikke har fått en lydisolasjon i tråd med det som kunne forventes ut fra boligens byggeår, og at det dermed er et betimelig spørsmål om det ikke foreligger et forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd. Selv om lydisolasjonen skulle tilfredsstillte dagens krav etter TEK 17, er det ikke dermed sagt at dette er til kjøpers fordel. De regler om krav til bygg som løpende blir utviklet, vil til enhver tid være basert på en rekke kryssende – og noen ganger motstridende – hensyn.

På den andre siden er flertallet enig med foretaket i at det er en kompliserende faktor at kjøper allerede har gjort destruktive inngrep i boligen. Lyd er også til en viss grad et subjektivt anliggende, der umiddelbar bevisføring gjennom befaring av eiendommen vil ha stor betydning for vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd. Endelig er tvistesummen i saken betydelig: Det er fremsatt krav om kr 1 506 070 i prisavslag etter avhl. § 4-12 i en sak der boligen er solgt for kr 4 050 000.

Som nemnda også har påpekt bl.a. i FinKN 2024-816 er det i seg selv en viktig målsetting å unngå å treffe en uriktig avgjørelse. Slik denne saken ligger an, har flertallet derfor kommet til samme konklusjon som sekretariatet – nemlig at saken bør avvises.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at saken ikke bør avvises. Det vises til Prop. 32 L (2015-16) pkt. 10.6.1.3 der det er lagt til grunn at det etter godkjenningsloven § 14 første ledd bokstav f skal være en «høy terskel» for å avvise saker grunnet manglende egnethet, herunder på grunn av bevissspørsmål. Etter mindretallets syn er det fullt mulig og forsvarlig å ta stilling til saken basert på dokumentene som foreligger i saken – uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet.

Flertallet og sekretariatet har bl.a. vist til at lyd er et subjektivt anliggende og at det fordrer umiddelbar bevisføring som f.eks. befaring av eiendommen. Mindretallet kan ikke se at dette forholdet er relevant for vurderingen som kreves for å kunne konstatere mangel etter avhl. § 3-1, og at det heller ikke er nødvendig for å forsvarlig vurdere om det foreligger en mangel etter § 3-2. En vurdering av om de byggetekniske kravene til lydisolasjon i henhold til normene i byggeforskriftene er oppfylt, bygger på en vurdering av objektive kriterier og objektive målemetoder som er detaljert beskrevet i regelverket. Det vises til kjøpers rapport utarbeidet av firma S, der det oppgis å ha blitt gjennomført luftlydmålinger i tråd med «gjeldende standard ISO 16283 del 1 og vurdert etter gjeldende standard NS-EN ISO 717 del 1». Videre oppgis det at målingene av luftlydisolasjon «er også i tråd med målemetoden som er beskrevet i byggeforskriften fra 1949». Rapporten har inntatt utklipp fra byggeforskriften som gjaldt i 1949 der kravet til luftlydisolasjon fremgår. Det oppgis videre en omstendelig formel som skal brukes for å beregne luftlydisolasjonsverdier i tråd med forskriften. Firma S konkluderer bl.a. med at det foreligger avvik fra kravene i byggeforskriften som gjaldt på byggetidspunktet hva gjelder både baderomsveggen (2. etg. – som ikke er bygget opp på nytt) og stueveggen (1. etg. – oppbygd på nytt).

Gitt dokumentene som foreligger i saken mener mindretallet at det er fullt mulig og forsvarlig – uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet – å ta stilling til om boligen er i henhold til det som var avtalt (jf. § 3-1) og om det foreligger et avvik fra det kjøperen kunne forvente (jf. § 3-2).

Videre er det som begrunnelse for avvisning pekt på at kjøper har utbedret deler av boligen og at dette utgjør en kompliserende faktor. Mindretallet bemerker at det aktuelle beviskravet er alminnelig sannsynlighetsovervekt. Kjøper har bl.a. inngitt dokumentasjon som belyser hvordan ny vegg er oppbygd, og hvordan gamle vegger var oppbygd. I tillegg er det fremlagt måleverdier fra firma S som konkluderer med at det er avvik fra kravene som gjaldt ved byggeåret, både på vegg som er gjenoppbygd og på vegg som ikke er gjenoppbygd. Etter mindretallets syn byr det ikke på større utfordringer enn vanlig å vurdere om kjøper har klart å sannsynliggjøre en mangel i denne saken. Mindretallet ser ikke behov for å gjennomføre befaring for å kunne ta forsvarlig stilling til om det foreligger en mangel i saken, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Mindretallet er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for å avvise saken, jf. godkjenningsloven § 14 første ledd bokstav f.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).