

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 231

06.12.10

Saken omhandler: Uriktige opplysninger om lydisolering avhl § 3-8

Enebolig oppført i 1997 ble i 2009 solgt ”som den er” for kr 2.580.000,-. I forbindelse med salget ble det utarbeidet både verdi- og lånetakst og boligsalgsrapport. I verdi- og lånetaksten var det opplyst om ”lydisolert etasjeskille”. I boligsalgsrapporten ble det opplyst om ”Godt etasjeskille som det ikke ble registrert knirk i under befaringen. Det er påberopt at etasjeskillet ikke tilfredsstillter kravene til lydisolert etasjeskille. Det er i verdi- og lånetaksten opplyst at det er mulig å leie ut når innredning av kjeller er ferdigstilt.

Antatt økonomisk omfang: fra kr 175.000,- til kr 233.453,94 inkl mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til avhendingsloven § 3-8, foreligger det en mangel dersom selger forut for avtaleinngåelsen har gitt kjøper en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Avgjørende for mangelsvurderingen er hvordan opplysningen i verdi- og lånetaksten om at etasjeskillet var ”lydisolert” er å forstå. Etter nemndas syn kan opplysningen forstås på to måter. Enten kan uttrykket forstås som et funksjonskrav, hvilket innebærer at etasjeskillet må dempe lyd mer enn det som er normalt. Alternativt kan uttrykket forstås som et utførelseskrav, som angir en spesifikk utførelsesmetode, gjerne i samsvar med anbefalinger i NBI-blader etc. Klager forstår opplysningen som en henvisning til det siste alternativet.

Når nemnda skal tolke opplysningen som er gitt, legger nemnda vekt på at opplysningen som er gitt kun er at etasjeskillet er lydisolert. Det heter for eksempel ikke at etasjeskillet er ”lydisolert i samsvar med anbefalinger fra Sintef Byggforsk”, at det er montert ”lydhimling” (som er et uttrykk som gir anvisning på en spesiell utførelsesmåte) eller at lydisoleringen tilfredsstillter kravene til lydisolering mellom to bruksenheter. Når dette er tilfellet kunne ikke klager forvente at lydisoleringen er utført i henhold til noen spesifikke tekniske vilkår, bare at etasjeskillet er lydisolert ut over det som er normalt. I henhold til Rambøll sin rapport av 16.11.09, bilag 7 til redegjørelsen, fremgår det at etasjeskillet er lydisolert utover gjeldende krav til boligen. De senere

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

takstdokumentene, Polarplan av 15.02.10 og Sweco Norge AS av 16.03.10, bestrider ikke dette. Av de sistnevnte rapportene fremgår det kun at lydisoleringen ikke er utført i henhold til en spesifikk utførelsesmetode.

Med bakgrunn i ovennevnte finner nemnda at det ikke er gitt en uriktig opplysning i lovens forstand. Forholdet utgjør derfor ingen mangel i henhold til avhendingsloven § 3-8.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak11874-002-755:

Enebolig fra 1997, ble i 2009 solgt "som den er" for kr 2.580.000,- jf kjøpekontrakt **(Bilag 1)**

Forut for avtaleinngåelsen utarbeidet megleren salgsoppgave over eiendommen **(Bilag 2)**

Det fremgår av salgsoppgaven at det er mulig å innrede deler av boligen for utleie, men at det må søkes kommunen om godkjennelse for egen risiko.

Forut for avtaleinngåelsen ble det også utarbeidet verdi- og lånetakst for eiendommen **(Bilag 3)**

Fra punkt om innvendige overflater hitsettes:

"Vinylgulv i hele 1. etg. Og bad i kjeller. Laminat på soverom i kjeller. Malt glassfiberstrie og trepanel på vegger. Våtromsplater på våtrom. Smartpanel på en del kjellervegger, for øvrig betong. Himlingsplater og lydisolert etasjeskille."

Det fremgår også at det er muligheter for leieinntekter dersom man fullfører innredning av kjelleren.

Det ble også utarbeidet boligsalgsrapport 11.08.2009. **(Bilag 4)**

Det fremgår av denne at det er mulig å innrede kjeller til en fullverdig leilighet med egen inngang. Det fremgår videre av rapporten under punkt om etasjeskillere:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”Godt etasjeskille som det ikke ble registrert knirk i under befaringen.”

Eiendommen overtas uten forbehold jf overtagelsesprotokoll (**Bilag 5**)

Øystein Hansen utarbeider rapport etter befaring 15.10.2009. Det fremkommer av rapporten at det ikke er montert lydredusert etasjeskille i boligens underetasje. Det uttales at det er montert gips rett på bjelkene i etasjeksillet, og i noen rom deretter lektet ned med 30x48 mm lekter og montert folierte takplater på lektene. Det uttales at det minimum må benyttes lydreduseringsbøyler og et lag gips som er fuget mot alle vegger og deretter et siste platelag for at noe skal kunne benevnes som lydreduserende etasjeskille. Det uttales at det ikke reduserer for trinnlyd ned. Vedlagt rapporten følger tilbud på utbedring. Utbedringen er kostnadsberegnet til kr 233.453,94 inkl mva.

Ved brev datert 16.10.2009 reklamerer kjøper over forholdet. (**Bilag 6**)

Fra reklamasjonen hitsettes:

”[opplysningen om lydisolert etasjeskille] var av vesensbetydning ifht at det i boligen var påbegynt utleiedel.”

Videre hitsettes det:

”Som det fremgår av beskrivelse og prisoverslag fra Firma Øystein Hansen, koster en utbedring av nevnte mangel ca 200.000 å utbedre, noe som utgjør opp mot 8 prosent av kjøpesum. Dette anser vi som en helt klar og vesentlig mangel, og vil representere en betydelig verdiforringelse uten utbedring. Det vil ikke kunne etableres utleie i underetasje før utbedring er foretatt.”

Reklamasjonen inneholder også bilde av etasjeskillet og en detalj fra Byggforsk som viser utførelse av lydisolering.

Rambøll utarbeider rapport over forholdet 16.11.2009. (**Bilag 7**)

I rapporten beskrives faktisk utførelse slik:

- 22mm sponplate med gulvbelegg
- 8” bjelkelag med 200mm mineralull
- 13mm gips
- Lekt 48x48mm c/c 600mm
- 11mm himlingsplater

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Den korrekte utførelse beskrives slik:

- 22mm sponplate med gulvbelegg
- 8" bjelkelag med 200mm mineralull
- Lydbøyle montert i bjelkelag
- Lekter c/c 600mm festet i lydbøyle
- 1 lag 13mm gips og 1 lag himlingsplater
- Fuging langs vegger og gjennomføringer

Som kommentar til den faktiske utførelsen uttales det:

"I eksisterende etasjeskille er det ikke montert lydbøylor, noe som betyr at gjeldende krav til lydisolering mellom boenheter ikke er tilfredsstillt."

I konklusjonen uttales det:

"Etasjeskillet er lydisolert utover det "normale" men ikke i hht krav mellom boenheter."

I rapporten er utbedringskostnaden anslått til kr 140.000,- eks mva. Det uttales imidlertid at utbedring kan gjøres på en billigere måte, men at det ikke er en preakseptert løsning og derfor ikke kan anbefales. Rapporten inneholder også bilder av forholdet.

Ved brev datert 10.12.2009 avslår Protector Forsikring ASA kravet. **(Bilag 8)**

Protector Forsikring ASA viser til opplysningene om eventuell utleieadgang i prospektet og uttaler:

"Det er med andre ord ingen opplysninger i salgsdokumentasjonen som tilsier at etasjeskillet mellom 1. etasje og kjeller, som gir berettigede [forventninger –sekretariatets anmerkning] om at det var etablert egen boenhet i kjelleren, eller at etasjeskillet skulle tilfredsstillte kravet til isolering mellom to boenheter.

I henhold til rapport fra Ramboll (vedlagt), fremkommer det videre under konklusjonen på side 2, at etasjeskillet er lydisolert utover det normale.

Eiendommens tilstand er dermed i henhold til avtalen, jfr. Avhendingsloven § 3-1."

Ved brev datert 06.01.2010 opprettholder kjøper kravet **(Bilag 9)**

Fra brevet hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”Lydisolering av etasjeskille fremstilles i faglitteratur som beskrevet i opprinnelig krav, uavhengig av om dette er i etasjeskille mellom to boenheter. At selskapet gjør et poeng i sitt svarbrev om at det ikke i salgsdokumentet fremkommer opplysninger om at det er egen boenhet i kjeller, ser jeg som uvesentlig, da dette ikke har vært et poeng fra min side overhodet. Det som er sakens kjerne er at boligen er solgt med en egenskap den ikke innehar. Om selskapet kan dokumentere at, lekting direkte på gipsslått bjelkelag uten lydreduksjonsbøyle har en lydisolende effekt utover normalen, er det fremdeles et faktum at bortimot halve underetasjen også manglet både lekter og nytt platelag.

Da det på side 2 i takstrappporten er beskrevet at etasjeskillet er lydisolert, står det ingen ting om at dette gjelder deler av etasjeskillet, og man må som kjøper kunne anta at dette da gjelder for etasjeskillet i sin helhet. ... Taket i omkring halve etasjeskillet var med enkel gips. Utførelse med enkel gips innehar så vidt meg bekjent ingen lydisolende effekt utover det normale. Dette anses kun som standard utførelse....

Jeg hevder at boligen har en vesentlig mangel og at det i tillegg er gitt direkte feilopplysninger i salgsdokumentet.”

Protector Forsikring ASA opprettholder avgjørelsen ved brev datert 11.01.2010. **(Bilag 10)**

Kjøper klager saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved telefaks av 18.01.2010. **(Bilag 11)**

Klager opprettholder tidligere anførsler og anfører i tillegg:

”Ved samtale med takstmann Wosnitza 18.01.2010 uttrykte han overraskelse over at selskapet hadde motsatt seg retting noe han mente var hans klare anbefaling. Han kunne også fortelle at han under arbeidet med rapporten ble oppringt av en av selskapets advokater som påvirket utsagnet i konklusjonen. Han fant dette svært merkelig i etterkant, og mente advokaten var ute etter en konklusjon som kunne brukes til å frita selskapet for ansvar....

Wosnitza sier i telefonsamtale at lydisoleringen ikke er en lydisolering, men sier seg enig med meg i at det er fulgt monteringsanvisning til takplateleverandør...”

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 01.02.2010 **(Bilag 12)**

Sekretariatet kommer til at saken må avises fra realitetsbehandling da man finner at man er avhengig av å gjennomføre befaring for å kunne vurdere om forholdet kan antas å ha virket inn på avtalen, da det ut fra dokumentene ikke er mulig å danne seg et bilde av lydgjennomgangen .

Polarplan utarbeider rapport over forholdet 15.02.2010. **(Bilag 13)**

Fra rapportens redegjørelse hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”Ut fra forelagte bilder og opplysninger fra nåværende eier er ikke etasjeskiller i ... bygd opp slik det defineres at en lydisolert etasjeskiller skal være. Himling i underetasje må henges opp i bjelkelag med lydbøyler eller egne separate bjelker adskilt fra hovedbjelkelag...”

Sweco Norge AS utarbeider Notat i saken 16.03.2010. **(Bilag 14)**

Fra notatet hitsettes:

”... Da huset skulle selges var det faren ... som kom med opplysningervedr eiendommen. Ved befaringskjeller så godt som ikke innredet men det var montert gipsplater i himling som var synlig mange steder. Et rom var ferdig, samt to andre rom påbegynt. ... som ikke er bygningsmann og som ikke tok del i byggeprosessen opplyste takstingeniør Haraldsson om at det var lydisolert etasjeskiller. Ved besiktigelsen var det montert gipsplater og delvis malte himlingsplater og det var ikke mulig å kontrollere himlingen uten destruktive inngrep. Det er grunn til å tro at eier har feilinformert takstmann uten å vite bedre.

Da undertegnede besiktiget eiendommen var det ikke tvil om at eksisterende etasjeskiller ikke kunne tilfredsstille kravet for lydreduksjon. Et enkelt lag gipsplater uten sekundær bæresystem vil aldri kunne tilfredsstille kravet til lydisolering.”

I perioden januar – mai 2010 er det diverse e-postkorrespondanse mellom partene **(Bilag 15)**

Ved brev datert 08.06.2010 opprettholder kjøper kravet. **(Bilag 16)**

Ved brev datert 17.06.2010 fastholder Protector Forsikring ASA avslaget. **(Bilag 17)**

Ved brev datert 18.08.2010 opprettholder kjøper kravet. **(Bilag 18)**

Det anføres at at Protector Forsikring ASA ikke har tillagt de nye opplysninger vekt i sin avgjørelse.

Protector Forsikring ASA fastholder avslaget i brev datert 05.09.2010 (feildatert 01.07.2010). **(Bilag 19)**

Fra brevet hitsettes:

”I denne saken er det gitt positiv opplysning om at det er lydisolert etasjeskille, men det er videre ikke opplyst om det er adgang til utleie i kjelleren før visse offentligrettslige krav er oppfylt. Dette gjelder blant annet lyd, lys og rømningsveier. Selskapet kan langt på vei være enig i tidligere saksbehandlers vurdering knyttet til dette. Like fullt vil opplysningene, dersom de kal være uriktig måtte ha virket inn på avtalen...”

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I denne saken fremgår det blant annet av ditt siste brev av 08.06.2010 at du ønsket å benytte deler av kjelleren selv, uten å måtte gå rundet huset, mens i brev (udatert) påpeker [du] at "Det vil ikke kunne etableres utleie i underetasjen før utbedring er foretatt". Etter min oppfatning er spørsmålet om bruken av kjelleren var en forusettning for utleievirksomhet, eller egen bruk [av] betydning i saken. Dersom det er sistnevnte er det lite som tyder på at boligens manglende lydisolering ville ha virket inn på avtalen..."

Ved brev datert 14.09.2010 klages saken på nytt inn for KKFE. **(Bilag 20)**

Det opprettholdes at den valgte løsning ikke er i tråd med byggeanvisningene for hva som regnes som lydisolert etasjeskille. Det anføres videre at etasjeskillet heller ikke kan anses som lydisolert utover det vanlige.

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken på nytt 23.09.2010. **(Bilag 21)**

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

Det følger av avhendingsloven § 3-8 at en eiendom vil ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.

Det er i salgsdokumentasjonen opplyst i Verdi- og lånetakstens punkt om innvendige overflater at det er "[h]jimplingsplater og lydisolert etasjeskille".

Spørsmålet blir så om det er gitt en uriktig opplysning ved at det er opplyst om lydisolert etasjeskille. Hva som ligger i "lydisolert etasjeskille" er noe uklart. Etter Sekretariatets oppfatning gir ikke opplysningen nødvendigvis henvisning på noen spesiell utførelsesmestode. Men kjøper kan som følge av opplysningen bygge på at etasjeskillerne er lydisolert, det vil si at det trenger mindre lyd gjennom etasjeskillerne enn hva som er normalt. Sekretariatet kan i utgangspunktet ikke se at kjøper derigjennom fikk noen berettiget forventning om at kravet til lydisolering mellom boenheter skulle være oppfylt.

Rambøll har i sin rapport konkludert med at løsningen ikke er i henhold til kravet om lydisolering mellom boenheter, men at det er lydisolert utover normalen.

Sekretariatet deler klagers oppfatning om at man ved lydisolering av etasjeskiller normalt benytter seg av lydbøyler. Dette utelukker etter Sekretariatets oppfatning ikke at lydisolering kan oppnås gjennom andre løsninger.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet er noe usikker på hvordan man skal forstå konklusjonen til Rambøll. Det er videre uklart om og eventuelt i hvilken grad den løsning som er valgt faktisk reduserer lydgjennomgangen.

Det er imidlertid av Firma Øystein Hansen uttalt at den løsning som tilsynelatende skal være lydisolerende ikke er benyttet i alle rom.

Sekretariatet er i noe tvil, men antar at det er grunn til å legge til grunn at det er gitt uriktige opplysninger.

Spørsmålet blir så om man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.

Sekretariatet er av den oppfatning at dette spørsmålet ikke kan avgjøres uten at det gjennomføres befaring på eiendommen. Sekretariatet finner derfor at saken må avvises fra realitetsbehandling ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret § 5, bokstav B, hvorefter saker kan avvises dersom det kreves bevisføring utover de skriftlige dokumenter for å kunne avgjøre saken. ”

Ved e-post datert 20.10.2010 klages sekretariatets avgjørelse inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**Bilag 22**)

Fra brevet hitsettes:

”...Her var det ingen lydbøyer, ingen fuger eller andre kriterier som tilsier at dette skal kunne omtales som lydisolert bjelkelag. Dette er påpekt ovenfor selskapet ved flere anledninger uten at de har tillagt dette noe vekt overhode. ...

At selskapet velger å fokusere på vår bruk av underetasjen er etter mitt syn et forsøk på å avspore det faktum at det ikke ved overtakelse av boligen i oktober 2009, var lydisolert etasjeskille...”

Sekretariatet bes ta stilling til om det foreligger en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-8.