

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-460

23.8.2017

Protector Forsikring ASA

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

Høyspentkabel under bolig — helsefare/lav vesentlighetsterskel? — avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Fredrikstad fra 1965, med tilbygg fra 1978, ble solgt "som den er" for kr 4,375 mill., og overtatt av kjøper 31.3.16. Etter overtakelsen ble det avdekket at det lå en høyspentkabel under tilbygget, og nettselskapet påla kjøper å bekoste fjerning av kabelen. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og viste til at utbedringskostnadene på ca. 4,2 % av kjøpesummen sammenholdt med risikoen kabelen utgjorde, tilsa at vesentlighetsvilkåret var oppfylt. Selskapet avviste kravet, og anførte bl.a. at nettselskapet ikke hadde hjemmel til å pålegge flytting av kabelen, og at vesentlighetsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 184.025, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under selgers eierskifteforsikring som en følge av en høyspentledning under boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 1965 med tilbygg fra 1978, og ble i prospektet beskrevet som en "*lys, moderne bolig*" som fremsto som "*godt vedlikeholdt*". Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at han ikke hadde bodd i boligen siden 1986.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,375 mill. ved kjøpekontrakt datert den 16.3.16. Overtakelse fant sted den 31.3.16.

I forbindelse med arbeider på boligen etter overtakelsen, ble det avdekket en høyspentkabel under boligen. Nettselskapet oppga at kabelen hadde en spenning på 18 kV, og påpekte flere brudd på forskrift om elektriske forsyningsanlegg, bl.a. knyttet til helsefare og brannfare. Kabelen var lagt i 1971, og boligens tilbygg var oppført over denne. Nettselskapet mente at eneste løsning var å flytte kabelen for grunneiers regning.

Kostnadene for graving og omlegging av kabelen utgjorde kr 124.625. I tillegg kom kostnader på reparasjon av hage, plen, mv., på kr 59.375.

Nettselskapet foretok en måling av elektromagnetisk felt i boligen, som påviste en verdi på opp mot 0,6 μ T (mikrotesla). Det ble påpekt at utredningsgrensen som var satt av Statens strålevern for nybygg var på 0,4 μ T.

Kjøper har anført at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper påpekte at avviket var høyst uvanlig, og på ingen måte noe kjøper kunne forutse ved kjøpet av eiendommen. Videre ble det vist til at det var tale om en mangel av alvorlig art, herunder brudd på bestemmelser om helsefare forbundet med elektrisk og magnetisk felt og bestemmelser om

beskyttelse mot brann. Kjøper bemerket at Høyesterett i HR-2017-1073-A hadde uttalt at prosenten ikke var avgjørende for vesentlighetsvurderingen.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadens størrelse, samlet kr 184.025, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrente regnet fra én måned etter påkrav.

Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at det var tale om en bolig fra 1965 med eldre standard, og med et betydelig aldersfradrag i boligsalgsrapporten. Selskapet bemerket videre at det ikke var dokumentert noen konkret helsefare, og at det var uklart om strålingen som var målt var konstant eller varierende. Eksponeringen var uansett ikke i strid med noen forskrift eller annet formelt regelverk. Selskapet stilte videre spørsmål ved om nettselskapet hadde hjemmel for å pålegge flytting av kabelen, jf. LA-2013-161391.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nettselskapet har opplyst at høyspenningskabel under boligen kunne innebære helsefare på grunn av elektriske og magnetiske felt, samt problemer knyttet til brannvern. I tillegg kommer problemer med drift og vedlikehold av anlegget. Helsefaren er ikke dokumentert. Det er heller ikke gitt noen nærmere opplysninger om brannvern, men problemet må antas å være reelt siden beskyttelse mot brann nevnes uttrykkelig av nettselskapet.

Det er ikke anført at selgeren må ha kjent til kabelen før salget, og at han har forsømt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Heller ikke er det gitt uriktige opplysninger av betydning for saken etter avhl. § 3-8.

Mangelsspørsmålet må etter dette avgjøres etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperen hadde grunn til å regne med. Vesentlighetsvurderingen gjøres vanligvis med utgangspunkt i forholdet mellom kostnader til utbedring og kjøpesummen for eiendommen. Forholdstallet må etter rettspraksis som utgangspunkt utgjøre opp mot 6 %, men avvikets karakter og andre forhold kan medføre mangel selv om forholdstallet er lavere. I denne saken utgjør kostnadene til flytting av kabelen 4,2 % av kjøpesummen. Dette inkluderer kostnader til å sette i stand hagen hos kjøperen selv og hos naboen.

Nemnda ser det slik at karakteren av det påklagde forholdet gjør at prosenttallet har mindre vekt i denne saken enn i saker om tradisjonelle mangler. En høyspenningskabel under boligen er langt utenfor det en kjøper må være forberedt på. Brannfaren utgjør et selvstendig argument for mangel til tross for lavere prosent enn det utgangspunktet som følger av rettspraksis. Det samme gjør mulig helsefare, selv om denne ikke er dokumentert. Allerede den usikkerheten som følger med fare for helseskade, og som ikke er helt ubegrunnet etter nettselskapets opplysninger og de målinger som er foretatt, gjør at kjøper har et berettiget behov for å rette på forholdet. Nemnda er i lys av dette kommet til høyspenningskabelen utgjør en vesentlig mangel, og at kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd tilsvarende de samlede utgiftene til flytting av kabelen. I tillegg kommer forsinkelsesrenter med utgangspunkt i kjøpernes påkrav 6.3.17. Renter løper ifølge forsinkelsesrentel. § 2 første ledd fra 5.4.17.

Selskapet stiller seg tvilende til nettselskapets hjemmel for å kreve flytting av kabelen for huseierens regning. Dette er ikke avgjørende for nemndas vurdering, som bygger på den risiko og usikkerhet som kabelen skaper om helse og brannvern. For kjøper må det også ha framstått som nødvendig å oppfylle pålegget. Selskapet synes også å mene at nettselskapet hadde plikt til å flytte kabelen for egen regning. Hvis selskapet mener dette, kan det henvende seg til nettselskapet om saken.

Kjøper tilkjennes prisavslag på kr 184.025, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).