

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-502

17.6.2024

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om høyspentkabel på tomten? – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En fritidsbolig oppført i 1960 ble solgt "som den er" for kr 7,9 mill., og overtatt av kjøper den 19.6.21. På visning oppdaget kjøper to sprengningsgrøfter på eiendommen som hadde ledninger i seg, hvor den ene ledningen gikk til en grønnmalt militærboks. Kjøper forhørte seg med megler, som etter samtale med selger bekreftet at det ikke var "aktive" ledninger på tomten. Etter visningen oppdaget kjøper en ledning som var synlig på sjøkartet på Gule sider, som gikk omtrent der den andre ledningen som ikke gikk gjennom militærboksen lå. Kjøper tok på nytt kontakt med megler, som etter ny kontakt med selger igjen bekreftet at det ikke var noen "aktive" ledninger på eiendommen. Kjøper og selger inngikk deretter avtale om salg, og etter budaksept innhentet selger en bekreftelse fra Forsvarsbygg om at ledningene gjennom den grønne militærboksen var inaktive. Etter overtakelsen avdekket imidlertid kjøper at den andre ledningen på eiendommen var en aktiv høyspentledning, og reklamerte over forholdet. Kjøper anførte at det ville koste ca. kr 3,4 mill. å flytte ledningen. Foretaket avslo kravet, under henvisning til at selger var av den tro at kjøpers henvendelser før salget kun gjaldt ledningene som gikk til militærboksen, og at selger ikke kjente til den andre høyspentledningen. Foretaket anførte at forholdet uansett ikke ville ha virket inn på avtalen, og at kjøper i alle tilfeller ikke kunne ha krav på mer enn et eventuelt verdiminus, ikke utbedringskostnadene. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning, og utmålte et forholdsmessig prisavslag på kr 100 000. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 3,42 mill., forsinkelsesrente fra 4.11.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av en aktiv høyspentledning over eiendommen, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Fritidsboligen ble oppført i 1960.

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

Et paradis av en stor, landfast strandeiendom med fantastisk utsikt, svaberg og upåklagelig solforhold –
2 brygger - Parkering – Utvidelsesmulighet

Hilsen fra hytteeierne:

Paradis ligger på (Sted)!

Vi kjøpte hytta på 30 m² i 1998. Samme år bygget vi ny del på 30 m², året etterpå moderniserte vi den gamle delen. God planlegging ga oss mange rom, deriblant 5 soverom med 13 sengeplasser. Stedet har lang strandlinje og 2 egne brygger med plass til flere båter. Egen parkering og et par minutter langs en hyggelig sti så er vi i vår egen verden.

Plasseringen er helt unik. Midt i skjærgården, svabergene, sol hele dagen og fantastisk utsikt i alle retninger. Døgnet rundt! Mange terrasser gjør at du kan nyte utelivet uansett vær. Utfordringer med helsen gjør at vi må velge å selge vårt hytteparadis (...). Velkommen på visning!

TOMT

Tomteareal er ca. 4 135.70 m² på eiet tomt.

TOMTEBESKRIVELSE

Stor og solrik tomt ytterst på (holme) med svaberg og strandlinje. Tomten er pent opparbeidet, med hyggelige uteplasser, terrasser og 2 brygger.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

(...) Det foreligger tegninger på godkjent tilbygg på 29 m² datert 20.05.2020.

REGULERING

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien.

Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Ved salget ble det innhentet en tilstandsrapport, og i egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid eiendommen siden 1998.

Kjøper har forklart følgende i klagen til Finansklagenemnda:

Kjøper var også på visning av eiendommen. Kjøper la i den forbindelse merke til to nedsprengte ledninger ytterst på eiendommen, som ikke var kommentert i salgsoppgaven. Den ene ledningen var synlig der den gikk opp og ned fra sjøen, gikk i en egen sprengningsgate på land og fremsto til å være av militær opprinnelse siden den gikk inn i og ut fra en grønnmalt koblingsboks. Den andre ledningen gikk over eiendommen og krysset over den militære ledningen.

Kjøper spurte megler om disse ledningene, som igjen kontaktet selger. Etter at megler hadde snakket med selger, ble kjøper forsikret om at ingen av kablene lenger var virksomme.

Da kjøper kom hjem fra visning, undersøkte han sjøkartet på Gule sider samme kveld, hvor det var tegnet inn en kabel over eiendommen som kunne stemme med forløpet til den gule sprengningsgaten. Kjøper henvendte seg derfor på nytt til eiendomsmegler, og ba ham igjen sjekke dette med selger. Kjøper fikk da bekreftet på nytt at alle ledningene som lå i bakken var inaktive, og at dette var sjekket med selger. Selger fremskaffet en egen attest fra Forsvarsbygg om at den militære ledningen var frakoblet og dermed inaktiv.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 7,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.6.21, og overtatt av kjøper den 19.6.21.

Det ble fremlagt korrespondanse mellom selger og Forsvarsbygg datert 8.6.21, hvor det ble bekreftet at ledningen var gammel, og at det ikke var noe militært "*i den kommen*".

Like etter overtakelsen ønsket kjøper å påbegynne opprydningsarbeid i området der ledningene lå, og tok i den forbindelse kontakt med strømselskap A., som informerte om at det lå en aktiv

høyspentledning i en av de sprengte grøftene, tilsvarende den gule ledningen. Det ble fremlagt kartbilde som viste hvor høyspentledningen lå på tomten.

Kjøper fremla korrespondanse med megleren som gjennomførte salget, datert 12.8.21:

[Kjøper:] I min henvendelse til (boligkjøperforsikringen) som sendes i morgen har jeg følgende framstilling av kommunikasjonen mellom meg, (megler) og selger.

Jeg overtok (eiendommen) 19. juni. Ved besiktigelse av eiendommen flere dager før kjøp la jeg merke til 4 (2 tilførende og 2 fraførende) nedsprenge ledninger ytterst på eiendommen, som ikke var nevnt eller orientert om i salgsoppgaven (...). Den ene ledningen førte til en grovmurt, grønnmalt koblingsboks av åpenbar militær opprinnelse.

På direkte spørsmål til eiendomsmegler før kjøp, som igjen sjekket med selger, fikk jeg forsikringer om at det i disse sprengningsgatene lå kabler som ikke lenger var virksomme.

Jeg sjekket så samme kveld (sannsynligvis tirsdag 21. eller 22. mai) sjøkartet på Gule sider og der var det tegnet inn en kabel over eiendommen som kunne stemme noenlunde med et kabelløp jeg kunne se på eiendommen, dog med den feil at den var tegnet inn å gå ut fra eiendommen flere meter sørøst for bryggen, mens den i virkeligheten gikk ut flere meter nordvest for bryggen. Jeg gjorde da dagen etter en ny henvendelse til eiendomsmegler og ba ham igjen sjekke dette med selger. Jeg får igjen bekreftet at alle ledninger som ligger i bakken her er frakoblet og at dette igjen hadde blitt sjekket med selger. 8. juni (tilslag på bud 31. mai) får jeg informasjon gjennom eiendomsmegler om at selger har fått bekreftelse fra Forsvarsbygg om at den militære koblingsboksen var frakoblet. Det ble altså kommunisert og spurt flere ganger om disse forhold.

Grunnen til at jeg spurte så innstendig om dette var at jeg så for meg et betydelig utbedringspotensiale på denne delen av eiendommen hvis kabler, kabelgrøfter og sprengningsstein kunne fjernes slik at området kunne bli brukelig for vanlig ferdsel. Jeg så også for meg å rydde stranden der den militære ledningen ligger (se bilde i vedlegg "Oversiktsbilde").

Ved selve overtakelse 19. juni var dette igjen et viktig tema for meg og jeg spurte derfor igjen om bekreftelse på at alle nedsprenge ledninger på eiendommen var inaktive. Og dette ble igjen behørig bekreftet av selger ved overtakelse. Jeg har derfor følt meg helt trygg på disse forhold.

(...) Jeg oppfatter, slik vi har kommunisert rundt dette, at den framstilling jeg har ovenfor er dekkende for den. Er du enig? (...)

[Megler:] Jeg er enig i uttalelsen og bekrefter at kommunikasjonen oss imellom og mellom meg og selger, som fremstilt i denne mailen, medfører riktighet.

Det ble reklamert overfor foretaket den 30.8.21.

Kjøper tok deretter kontakt med strømselskap A. for å undersøke mulighetene for å rette opp i forholdene. I vurderingen fra strømselskap A. fremgikk følgende:

Generelt om flytting/endring av ledninger/nett

I forskrift om økonomisk og teknisk rapportering, inntektsramme for nettvirksomheten og tariffer (kontrollforskriften) § 1-4 står det: "Kunden kan faktureres for merkostnader forbundet med endring av eksisterende anlegg, eller når han etterspør kvalitet eller tjenester som normalt ikke kan forventes levert."

I standard avtale for tilknytning står det i § 3-10 Flytting eller fjerning av ledninger/nett: "Hvis det som følge av offentlig påbud, eller etter grunneiers behov er nødvendig, kan det kreves flytting, forandring eller fjerning av stikkledning eller lavspenningsnett. Tilsvarende kan bare unntaksvis kreves for høyspennings fordelingsnett. Nettselskapet utfører normalt arbeid med flytting, forandring eller fjerning av stikkledning eller lavspenningsnett for rekvirentens regning.

Nettselskapet foretar flytting, forandring eller fjerning av høyspenningsanlegg på privat eiendom for rekvirentens regning, dersom ikke annen avtale er inngått."

Anleggskostnad settes lik nødvendige kostnader ved endringsarbeidet, inklusive timeverk for personell, maskiner og utstyr. Strømselskap A. dekker eventuelle utsatte framtidige reinvesteringskostnader som følge av endringsarbeidet og eventuell oppdimensjonering/oppgradering etter kravene i kontrollforskriften.

Alt. 2 - Skjøte og legge ny kabel, 330m

Sum grovestimat inkl. MVA (...) kr 3 388 750

Det ble fremlagt faktura for utredningen på kr 31 250 inkl. mva.

Kjøper fremla videre et skriv fra Statens strålevern, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

BEBYGGELSE NÆR HØYSPENNINGSANLEGG

Informasjon om magnetfelt fra høyspenningsanlegg

Det er altså ikke dokumentert noen årsakssammenheng mellom magnetfelt og barneleukemi, men på grunn av at det fremdeles er en vitenskapelige usikkerhet, kan man ikke fullstendig utelukke en mulig sammenheng. På bakgrunn av dette har WHO klassifisert lavfrekvente magnetfelt som *mulig kreftfremkallende*. Samme status har for øvrig flere vanlige matvarer og nytelsesmidler.

Foretaket innhentet deretter følgende uttalelse fra strømselskap A. datert 1.3.23:

Viser til innmeldt sak.

- Det utgjør ikke en fare for liv og/eller helse ved å oppholde seg i nærheten av den.
- Kabelen er en av våre forsyninger fra fastlandet til [Øy], og er driftet med 1 kV (høyspenning).

Det ble fremlagt bilder av forholdene, samt den omtalte grønne boksen.

Selger forklarte følgende:

Vi har aldri visst at det lå en høyspentledning i boksen på hytteeiendommen vi solgte, og vi har heller aldri hatt mistanke om at boksen har hatt innhold som er aktivt.

Ingenting har båret preg av aktivitet i den kamuflasje-grønne boksen de 23 årene vi har hatt hytta. Vi har alltid trodd at boksen har vært brukt av militæret etter krigen. Noen har sagt at det har kanskje vært bygget for minelegging rundt [Sted] etter krigen. Vi har sett oppi boksen ved to anledninger og bare sett sementklosser. Boksen har aldri vært låst og festeanordningene har rustet i stykker for mange år siden. På alle måter oppfattet vi at boksen ikke var i bruk.

Da [Kjøper] lurte på om det var noen aktivitet i boksen tok vi 8. juni 2021 kontakt med militæret og Forsvarsbygg. De svarte at dette var gammelt og at det ikke var noe fra dem der i kommen. Dette ble via [megler] oversendt kjøper før kontrakt ble signert. (...)

Vi har ikke fått konkret spørsmål om høyspentledning og har ikke følt grunn til å kontakte strømselskap A.

Foretaket fremla videre korrespondanse av 24.3.23 med megleren som gjennomførte salget:

Jeg har lest gjennom mailen og gir tilbakemelding på følgende:

- Hvilke undersøkelser gjøres ved de to henvendelsene fra kjøper til megler FØR budaksept som kjøper henviser til i vedlagt e-post?

Etter henvendelser fra kjøper til megler tar megler kontakt med selger, og selger opplyser til megler at det ikke går noen aktive kabelføringer gjennom den grønne boksen. Dette blir videreformidlet til kjøper.

- Er megler (og selger) av den oppfatning av at begge de nevnte henvendelsene gjelder kabelføringer som går gjennom den grønne boksen? Eller er man innforstått med at kjøper ved andre henvendelse henviser til den gule kabelen, ref bilde ovenfor?

Megler (og selger) er av den oppfatning at begge de nevnte henvendelsene gjelder kabelføringer som går gjennom den grønne boksen.

- Var kjøpers planer vedrørende utbedringspotensiale av strandområde et tema i forbindelse med dette? I forbindelse med nevnte henvendelser kan jeg ikke huske at utbedringspotensiale av strandområde var et tema. I ettertid og ved overtakelse var dette et tema hvor kjøper har ytret at han ønsker og rydde og utbedre tomten/strandområde.

Kjøper innhentet deretter ytterligere en uttalelse fra megler datert 6.11.23:

Det medfører riktighet at kjøper henvendte seg til meg vedrørende kabelføringer i forbindelse med den grønne militære boksen på eiendommen. Jeg undersøkte dette med selger som bekreftet at det ikke var noen aktive kabler i den grønne boksen. Dette ble videreformidlet til kjøper.

Kjøper henvendte seg også til meg og refererte til sjøkartet på Gule sider og en aktiv kabel over eiendommen. I den forbindelse tok jeg igjen ny kontakt med selger som bekreftet at det ikke var noen aktive kabler på eiendommen. Dette ble videreformidlet til kjøper.

Det er nå over 2 år siden jeg bisto med salg av denne eiendommen så jeg kan ikke huske nøyaktig hva som har blitt sagt og nøyaktig tidspunkt, men jeg husker som nevnt over henvendelser om den grønne militære boksen og sprenggater i forbindelse med denne og at det har blitt bekreftet overfor kjøper at det ikke skulle være noen aktive kabler på eiendommen.

Kjøper fremla en verdivurdering fra eiendomsmegler M. av 15.5.24, hvor det fremgikk at megleren estimerte et verdiminus på kr 400 000 som en følge av høyspentledningen.

Kjøper anførte at den aktive høyspentledningen utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper hadde gjentatte forespørsler om det forelå aktive kabler på eiendommen, og megler og selger forsikret kjøper om at det ikke lå aktive ledninger der. Dette viste seg å være uriktig. Flere kjøpere ville vært skeptiske til å oppholde seg i nærheten av en aktiv høyspentledning, og forholdet ville med stor sannsynlighet hatt en direkte innvirkning på boligens markedsverdi. Heller ikke kjøper ville ha kjøpt en eiendom hvor barn og barnebarn måtte oppholde seg i et område med en aktiv høyspentledning. Forholdet ville også begrense utbedringsmulighetene i området, og ville være svært kostbart å utbedre. Kjøper viste til TOSLO-2001-3575, og en avgjørelse fra Boligtvistnemnda (nr. 797/2015). Forholdet utgjorde uansett en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedrings- og takstkostnader på totalt kr 3 420 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, subsidært krav om prisavslag tilsvarende verdiminus på kr 400 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, samt forsinkelsesrenter fra 4.11.22, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Både selger og megler var av den oppfatning av at kjøpers henvendelser før salget utelukkende knyttet seg til kablene som gikk gjennom den grønne boksen. Selger hadde ikke fått konkrete spørsmål om høyspentledningen, og visste ikke om denne. Kjøper visste om en kabel på sjøkartet som verken selger eller megler kjente til, og måtte selv bære risikoen for eventuelle uklarheter rundt dette. Den aktuelle ledningen ble først avdekket etter salget, og kunne dermed ikke ha vært omtalt av selger og megler på forhånd. Det var uklart hvorfor kjøper først etter overtakelsen valgte å kontakte strømselskap A. Det var ikke gitt en uriktig opplysning, og forholdet hadde uansett ikke virket inn på avtalen. Kabelen utgjorde ikke en fare for liv og helse, og slike kabler berørte en stor del av bebyggelsen i hele landet. Kjøper kunne heller ikke forvente å kunne foreta inngrep i 100 meters-beltet. Et eventuelt krav fra kjøper måtte være begrenset til et verdiminus i størrelsesordenen rundt kr 50 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Etter en helhetsvurdering kom sekretariatet til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Vi forstår det slik at det ikke ble gitt noen opplysninger om høyspentledningen i de skriftlige salgsdokumentene, slik at opplysningene som ble gitt om ledningene kun foregikk muntlig før salget. Det bemerkes at Finansklagenemndas saksbehandling er skriftlig, og at vi vanskelig kan foreta en troverdighetsvurdering der det er ord mot ord. Vi kan heller ikke foreta avhør av vitner, som kunne bidratt til å belyse hva som ble formidlet muntlig før salget. At alle opplysningene ble gitt muntlig vanskeliggjør også en vurdering når det har gått såpass lang tid etter salget, og muntlig kommunikasjon er både egnet til å

misforstås og baserer seg i stor grad på partenes hukommelse.

Sekretariatet har til tross for dette funnet grunn til å vurdere saken i lys av de fremlagte uttalelsene fra megler, og i lys av en eventuell enighet mellom partene som faktisk har hatt kommunikasjonen.

Det er på det rene at kjøper stilte flere spørsmål før salget om det var noen aktive ledninger på eiendommen, og etter sekretariatets oppfatning måtte det ha fremstått klart for megler og selger at opplysningene var av betydning for kjøper.

Kjøper har i skriv til megler like etter overtakelsen redegjort for sin oppfatning av kommunikasjonen rundt ledningene, og megler har bekreftet at han var enig i forståelsen.

Sekretariatet finner grunn til å legge særlig vekt på den tidsnære beskrivelsen, hvor megler og kjøper synes å være enige om de faktiske forholdene. Megler var på dette tidspunktet klar over at kjøper skulle forfølge et krav tilknyttet ledningene, og megler har i et slikt tilfelle særlig oppfordring til å sørge for å oppklare eventuelle uenigheter. Sekretariatet legger dermed til grunn at megler var enig i kjøpers redegjørelse datert 12.8.21 i sin helhet.

Kjøper har opplyst at han på visning la merke til 2 ledninger på eiendommen, i 2 sprengningsgater. Ifølge kjøper var det bare én av disse ledningene som gikk gjennom den grønne militærboksen, og den andre lå i en annen sprengningsgate som gikk opp og ned fra sjøen over land, uten å gå gjennom militærboksen. Vi kan ikke se at det er bestridt av selger eller megler at dette var mulig å se på visning, og megler har i e-post av 12.8.21 bekreftet kjøpers beskrivelse på dette punktet.

På direkte forespørsel fra kjøper undersøkte megler med selger, som bekreftet at det ikke var aktive ledninger på tomten. Kjøper undersøkte deretter sjøkartet på Gule sider etter visning, og fant en kabel som var tegnet inn over tomten som noenlunde samsvarte med ledningen som ikke gikk gjennom militærboksen. Kjøper kontaktet på nytt megler og ba han om å sjekke det en gang til med selger, som etter det opplyste igjen bekreftet at det ikke forelå aktive ledninger på tomten.

Selv om megler i forklaring datert 24.3.23 riktignok har opplyst at han var av den tro at begge henvendelsene gjaldt kabelføringer som gikk gjennom den grønne boksen, har megler i forklaring datert 6.11.23 også bekreftet at kjøper foretok en selvstendig undersøkelse tilknyttet kablen som var synlig på sjøkartet på Gule sider. Dette stemmer også med den tidsnære og omforente forståelsen mellom kjøper og megler. Etter ny kontakt med selger ble det deretter igjen bekreftet at det ikke var noen aktive kabler på eiendommen. I lys av både megler og kjøpers forklaring – altså partene som var en del av kommunikasjonen – synes også bekreftelsen å ha vært uforbeholden. Vi kan ikke se at det er anført at megler begrenset sin bekreftelse til kablene som var tilknyttet militærboksen, selv for det tilfellet at dette var selgers forståelse.

Vi finner det dermed sannsynliggjort at kjøpers henvendelser gjaldt alle de aktuelle kablene på tomten, og at kjøper foretok en ekstra undersøkelse da kjøper oppdaget at den ene ledningen var synlig på sjøkartet på Gule sider. Hvilken forståelse og hvilken informasjon som ble utvekslet mellom megler og selger i den forbindelse finner vi å være av mindre betydning, selv for det tilfellet at selger var i tro om at samtalen kun gjaldt ledningene som gikk gjennom den grønne boksen. Kjøper fremsatte tydelige henvendelser om alle ledningene som var synlige på tomten og på sjøkartet, megler var slik vi forstår det klar over at henvendelsen også gjaldt kablen som var tegnet inn på sjøkartet på Gule sider, og megler bekreftet under disse forutsetningene at alle ledningene i kjøpers henvendelse var inaktive.

Om selger ikke kjente til den siste ledningen, finner vi slik saken er belyst å være av mindre betydning. I lys av kjøpers flere henvendelser må det ha vært klart for selger og megler at forholdet var av betydning, og at kjøpers henvendelse gjaldt alle ledninger på eiendommen. Det må i et slikt tilfelle være selger og meglers risiko dersom det ikke foretas ytterligere undersøkelser om det også foreligger aktive ledninger på tomten, særlig når kjøper hadde gjort det klart at det var avdekket enda en ledning på sjøkartet.

I lys av opplysningene om at alle ledningene på tomten var inaktive, finner vi dermed at det foreligger en uriktig opplysning når det har vist seg at en av de aktuelle ledningene likevel var en aktiv høyspentledning, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda har etter en samlet vurdering av de fremlagte dokumentene i saken kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om prisavslag etter avhl. § 4-12, har sekretariatet uttalt følgende:

Ettersom det foreligger en mangel, har kjøper i utgangspunktet krav på prisavslag. Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget som utgangspunkt settes til utbedringskostnadene for retting av mangelen. Alternativt kan utmålingen gjøres forholdsmessig basert på verdiforringelsen som følge av mangelen, jf. bestemmelsens første ledd.

Partene er uenige om prisavslagets størrelse i saken. Kjøper har krevd kostnadene for å flytte kabelen dekket, og anført at disse utgjør kr 3 388 750. Foretaket har på sin side uttalt at en eventuell utmåling må begrenses til verdiforringelsen, og anført at verditapet maksimalt kan utgjøre kr 50 000.

Sekretariatet har slik saken er dokumentert ikke funnet tilstrekkelig grunnlag til å ta stilling til utmålingen i saken. Selv om det ikke er fremlagt noen vurdering av verditapet ved opplysningssvikten, finner vi at mye tilsier at en utmåling basert på verditapet vil anses nærliggende i en sak som denne. Mye taler for at verditapet mest sannsynlig "atskiller seg klart fra utbedringskostnadene", jf. bl.a. FinKN 2017-636 og FinKN 2021-1210. Vi viser særlig til at det allerede foreligger begrensninger i utnyttelses- og utviklingsmulighetene på eiendommen, samt til opplysningene om begrenset risiko tilknyttet opphold ved høyspentledninger. Videre fremstår det uklart om kjøper i det hele tatt vil kunne få godkjent en flytting av høyspentledningen, hvor flytting i henhold til (strømselskap A.) kun "unntaksvis" kan kreves dersom det er "nødvendig" etter grunneiers "behov". Det fremstår dermed svært uklart om kjøper vil kunne kreve flytting av kabelen, selv for det tilfellet at kjøper er villig til å dekke kostnadene.

Vi bemerker likevel at det ved vurderingen av mangelens verdimessige betydning i denne saken, er nærliggende å hensynta at selger og megler var klare over ledningenes betydning for kjøper før salget. Slik saken er dokumentert finner vi det imidlertid også vanskelig å utmåle den verdimessige betydningen på skjønnsmessig grunnlag.

På bakgrunn av det ovennevnte tar vi dermed ikke stilling til prisavslagets størrelse, jf. avhl. § 4-12, slik saken er dokumentert.

Nemnda har, som sekretariatet, funnet vurderingen noe krevende. I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper i brev av 15.5.24 inngitt ytterligere merknader og fremlagt verdivurdering fra eiendomsmegler M., hvor det er estimert at mangelen representerer et verditap på ca. kr 400 000.

Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget i denne saken må beregnes etter avhl. § 4-12 første ledd. Utbedringskostnaden – flytting av kabelen – skiller seg klart fra verditapet som kabelen representerer. Når det gjelder beregningen av verditapet har nemnda merket seg den fremlagte meglervurderingen. Meglers vurdering fremstår imidlertid temmelig skjønnsmessig og er beheftet med flere usikkerhetsfaktorer. Hvordan en potensiell kjøper vil vurdere tilstedeværelsen av kabelen på eiendommen er utfordrende å si noe om. Nemnda viser dog til at både Statens strålevern og strømselskap A. legger til grunn at det ikke er knyttet noen konkret helsefare til den. Selv om Statens strålevern på generelt grunnlag ikke kan utelukke en mulig helsefare, mener nemnda risikoen fremstår som så lav at det ikke er opplagt at den har noen kjøpsreducerende effekt i det hele tatt.

Nemnda har sett hen til tidligere nemndspraksis, men ikke funnet noe som er helt sammenlignbart. FinKN 2017-460 gjaldt høyspentkabel under bolig, her ble utbedringskostnader på kr 184 000 tilkjent. I vår sak ligger kabelen som kjent utenfor boligen, og det er også et verditap som skal fastsettes. Nemnda mener det er mer nærliggende å se hen til praksis der det er avdekket et negativt forhold utenfor boligen som det er vanskelig å måle verdien av. I FinKN 2021-1178 (vindmøllepark) ble det tilkjent kr 100 000, i FinKN 2020-792 (nabotomt) kr 50 000, og i FinKN 2019-645 (planlagt sykkelvei) kr 50 000. Også praksis som gjelder såkalt restlyte (skade som ikke lar seg 100 % eliminere, f.eks. ekte hussopp) kan til en viss grad være veiledende, jf. FinKN 2021-847 med videre henvisninger (kr 100 000 i prisavslag).

Etter en konkret helhetsvurdering finner nemnda at prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd kan settes til kr 100 000.

Nemnda mener videre det er rimelig at kjøper tilkjennes kostnadene ved å få utredet muligheten for å få flyttet kabelen på kr 31 250 – selv om dette alternativet altså viste seg så kostbart at det ikke kan tilkjennes etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Samlet prisavslag blir derfor kr 131 250.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).