

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1114

11.11.2025

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

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

Utbygging av høyspentledning – selgers opplysningsplikt – megleransvar? – prisavslag for midlertidig bruksulempe? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig i Oslo fra 1986 ble solgt for kr 10,5 mill. i mars 2024. Boligen ble markedsført som en «attraktiv familiebolig» med en «flott hage», og nærliggende rekreasjonsområder. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var planer om å bygge ny høyspentledning mellom Bærum og Oslo, og at det var gitt informasjon fra Statnett om utbyggingsplanene. Kjøper mente at boligens nærhet til anleggsområdet ville gjøre boligen nærmest ubeboelig i byggeprosessen på 2-3 år. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at hverken selger eller megler var kjent med utbyggingen, og påpekte at boligen uansett lå tett opp mot en hovedvei med påfølgende støy. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 2,49 mill., i tillegg til krav om erstatning for juridisk bistand og takseringskostnader samlet kr 33 821, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utbygging av kraftledning i nærområdet, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1986.

Før salget av boligen, ble det lagt planer om fornying av hovedstrømnettet i området. I brev til selger fra Statnett datert 21.8.19 fremgikk følgende:

Statnett har søkt Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) om konsesjon for å erstatte dagens luftledning fra 1952 med en ny 420 kV forbindelse mellom Hamang transformatorstasjon i Bærum kommune og Smestad transformatorstasjon i Oslo kommune. Vi har i tillegg søkt om ekspropriasjon for å gjennomføre tiltaket.

Du mottar dette brevet da konsesjonssøknaden sendes på høring til alle som bor nærmere enn 100 meter fra planlagt trasé og/eller at din eiendom er berørt av ekspropriasjonssøknaden. Du finner mer informasjon om ekspropriasjon i konsesjonssøknaden kapittel 9.

Vedlagt følger høringsbrev fra NVE som gir mer informasjon om søknaden og høringsinnspill.

Den 30.8.21 fikk Statnett tillatelse fra NVE om å bygge ny kraftledning i området. Kjøper har fremlagt rapport fra Norconsult datert 18.6.20 med vurdering av anleggsstøy for anleggsarbeidet knyttet til mulig etablering og driving av tverrslag i området. I rapporten fremgikk det at det var usikkerhet rundt etablering av anleggsvirksomheten og derfor også plassering av støykildene. Det fremgikk videre at det ville være mest støy i startfasen ved etablering av anleggsvei, riggområde og påhugg, før arbeidene foregikk inne i tunnelen og dermed var mindre sjenerende. Støy ville da hovedsakelig være knyttet til massetransport, og det var forventet mellom 40-100 lastebiler per

dag. Videre fremgikk bl.a. at det ved disse arbeidene kunne være spesielt vanskelig å etablere gode skjermingstiltak grunnet siktlinje mellom boliger og anleggsmaskiner.

Det er fremlagt brev fra lokalpolitikere i området datert 22.9.21 hvor utvalget bestrider løsningen om valg av luftledning fremfor kabel.

I brev fra NVE til Olje- og energidepartementet datert 24.3.22 ble det opplyst at det hadde kommet inn 360 klager på vedtaket. NVE konkluderte med at det likevel ikke var grunnlag for å endre vedtaket om utbyggingstillatelse til å bygge ny kraftledning.

Foretaket har forklart at boligen opprinnelig skulle legges ut for salg i november/desember 2023. I selgers egenerklæring datert 1.11.23 fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1986. På spørsmål om kjennskap til andre forhold av betydning ved eiendommen som kunne være relevant for kjøper (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler), svarte selger «nei». Under feltet «tilleggs kommentarer» opplyste selger at støyskjerm på boligens nordside var satt opp uten søknad og godkjenning for ca. 20 år siden.

Boligen ble lagt ut for salg i februar 2024. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Innholdsrik og attraktiv familiebolig på 191 KVM med stort potensial | Garasje | Solrik tomt | Veranda (...)

Boligen har en flott hage, og gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.

Boligen ble solgt for kr 10,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.3.24 og 20.3.24. Budaksept fant sted den 11.3.24.

Den 2.4.24 fattet departementet følgende vedtak i klagesaken:

7. Konklusjon

Klagene tas til følge.

Statnett gis konsesjon og ekspropriasjonstillatelse til å bygge, eie og drive ny 420 kV kraftoverføring mellom Hamang via Bærum til Smestad transformatorstasjon etter hovedalternativ 1.2 med jordkabel i eksisterende trasé fram til Hagabråten og kabel i tunnel fra Hagabråten til Smestad transformatorstasjon.

NVE bes utstede ny anleggskonsesjon med nødvendige vilkår, i tråd med departementets vedtak

Det ble gjennomført overtakelse av boligen den 1.7.24.

I starten av juli måned, ble kjøper gjort oppmerksom på utbyggingsplanene. Kjøper har vist til at det kom til å pågå en byggeprosess i 2-3 år, hvor det måtte påregnes støy fra trafikk og annet påregnelig anleggsarbeid med større maskiner. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 23.7.24.

Det ble fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler T datert 20.8.24:

Vurdering:

Undertegnede vurderer saken fra et markedsperspektiv og hvordan de utelatte opplysningene potensielt påvirker eiendommens verdi på salgstidspunktet. Boligen har en sentral plassering i området med kort vei til skoler, barnehager, butikker og turområder. En positiv kvalitet ved eiendommen er at den ligger som nærmeste nabo til et flott friluftsområde som benyttes til rekreasjon, tur- og lek, men også som trygg skole- og barnehagevei.

Husets hage og terrasse vender mot friarealet som skal bli anleggsplass-/vei. Det foreligger en rekke rapporter og beskrivelser av prosjektet. Mange er datert og var tilgjengelige lenge før den 11.03.2024 når boligen ble solgt. At området potensielt skulle bli riggplass har også vært kjent i lang tid, og flere medier har hatt nyhetssaker om dette, bl.a. hadde lokalavisen så tidlig som i 2019 en artikkel hvor området er nevnt som riggplass. Når boligen ble solgt forelå det tre alternativer: 1) Høyspentmaster 2) Kabeltunnel via et øvre tverrslag eller 3) Kabeltunnel via et nedre tverrslag. Disse alternativene burde vært opplyst og det er etter mitt syn ikke akseptabelt at så vesentlige opplysninger ikke har blitt formidlet til kjøper før inngivelse av bud.

Dokumenter som foreligger beskriver at prosjektet vil medføre svært mye støy, støv og anleggstrafikk for nærliggende boliger med bl.a. opptil 100 lastebillass i 16 timer pr dag. Støynivåene understøttes av rapport fra Norconsult. Det vil uten tvil bli svært belastende å bo i boligen som er en av de nærmeste naboene til anleggsplassen- og tungtrafikken. Forslaget øvre tverrslag er svært tett på og antakelig ville eiendommen vært ubeboelig ved dette alternativet.

Nedre tverrslag ligger lenger ned. I dette forslaget blir det etablert anleggsvei forbi boligen med 40-110 lastebiler pr dag. Bare for å bygge anleggsveien kreves omtrent 700 lastebillass. Prosjektet skal holde på i minst 2,5 år.

Så hvordan ville de utelatte opplysningene påvirket salget av boligen? Kjøpegruppen på en enebolig i området er i hovedsak barnefamilier og som oftest par i 30-40 årene med spedbarn og/eller barn i barnehage- og barneskolealder. Kjøpegruppen støttes av demografi fra eiendomsverdi.no som tilsier at snittalder på eiere ved kjøp av enebolig i området er 39 år. 95% av kjøperne på enebolig i området er imellom 35-55 år. At kjøpegruppen er barnefamilier støttes også av hvordan boligen er markedsført som en «attraktiv familiebolig». Min erfaring, etter 16 år som lokalmegler, er at kjøpegruppen på denne type bolig i hovedsak er barnefamilier, ofte med små barn.

Dersom det hadde vært opplyst om planene i området i salgsoppgaven, så er min mening at det ville hatt en stor negativ konsekvens for eiendommens salgsprosess og for eiendommens verdi. Det ville rett og slett vært utfordrende å oppnå en «normal» salgsspris for boligen. Denne type opplysninger skaper stor usikkerhet blant interessenter fordi man ikke vet konkret hvordan det vil bli å bo der utover at man må forvente mye støy og høy aktivitet tett på boligen.

(...) I møte med opplysninger om et slik prosjekt tett på boligen tilsier all erfaring at de aller fleste interessenter vil bli skeptiske og styre unna. Det er enklere å heller kjøpe en annen bolig. For mange vil det være en reduksjon i livskvalitet og belastende å bo så tett på et stort prosjekt, andre ønsker ikke å kjøpe en ulempe, mens enkelte kanskje gjør nærmere undersøkelser ved å sette seg godt inn i saken. Resultatet man får ved å se på dokumenter/ beskrivelser/skisser gir inntrykk av et svært omfattende og støyete prosjekt. Planene bidrar neppe til å øke kjøpelysten, snarere tvert i mot.

Opplysningene vil etter mitt syn føre til lite interesse for boligen, uteblivelse av bud og til slutt en lavere markedspris enn ved normale forhold. Skal man få solgt med denne type opplysninger så må prisantydning settes så lavt at det veier opp for de negative opplysningene og forhåpentligvis vekker noe interesse i markedet. Selv med lav prisantydning kan det bli utfordrende å finne en kjøper som aksepterer denne type opplysninger, men med rett prisantydning og tiden til hjelp i markedet vil man på et tidspunkt finne en interessent som godtar opplysningene. En interessent som vil kjøpe til en pris som veier opp for usikkerheten, ulempene og belastningen det vil være å bo tett på en stor støyete anleggsplass. En slik kjøper kan f.eks. være en utvikler med god økonomi som ser det som en investering hvor boligen kan stå tom eller leies ut til prosjektet er ferdig. Det kan også være en privatperson som kjøper fordi prisen er forlokkende og ser det som eneste mulighet til å kjøpe en enebolig sentralt i området. Uansett må kjøperen akseptere støy m.m. i lang tid. I ytterste konsekvens hadde man ikke fått solgt eiendommen før prosjektet er ferdig.

Konklusjon:

Det er en vrien problemstilling som kan gi varierte utslag og fasiten hadde man kun fått ved å teste boligen i markedet med opplysningene, men faktum er at kjøper har kjøpt en eiendom som ble markedsført som nærmeste nabo til et populært og idyllisk friareal, men som i realiteten, pga. manglende opplysninger, ender opp med å bli nærmeste nabo til et stort, omfattende og støyete prosjekt i 2-3 år.

Min vurdering er at det ville hatt en stor prisreducerende effekt på boligen dersom opplysningene om planene i området var tydelig gitt i salgsoppgaven. Verdiminuset knyttes til tap av interesse/budgivere grunnet opplysninger om fremtidig bygge- og anleggsstøy over 2-3 år. Saken er av en såpass negativ karakter at jeg tror det ville blitt vanskelig å finne en kjøper med mindre prisen er langt under normalt prisnivå.

Boligen ble solgt i markedet for kr 10 500 000,- uten opplysningene. Min faglige og skjønnsmessige vurdering er at de utelatte opplysningene utgjør et verdiminus på +/- kr 2 500 000,-. Det tilsvarer 23-24% i verdireduksjon. De utelatte opplysningene er av en særdeles negativ og verdiforringende karakter for eiendommen og eierne i de årene prosjektet skal pågå.

Kjøper har fremlagt rapport utarbeidet av takstmann B datert 30.8.24:

Etter at det ble fattet vedtak den 2.4.2024 så er det opprett en underskriftskampanje på minsak.no der har en person med navn selger A skrevet under på bevar Lysejordet, hvis dette er selgeren av boligen er dette et tegn på at han har hørt og kjent til dette før salget fant sted selv om boligen er solgt før min sak er opprettet. (...)

Konklusjon:

På salgstidspunktet må selger av huset hatt kjennskap til at det kunne komme et mulig anleggsområde som berører eiendommen og gjør boligen ubeboelig hvis alternativ 2 blir valgt. Slik denne saken er frontet i mediene og lokalavisen har selger av huset kunne inkludere informasjon salgsdokumentet. Det betviles at det er mulig selge boligen i dagens marked med opplysningene som foreligger om anleggs område.

Skjønnsmessig vurdering av kostnader:

På bakgrunn av opplysninger som nåværende eier av boligen har fått av en lokal megler har vi vurdert boligen til salgssum med opplysninger om anleggsarbeidene i området til 7.875.000kr.

I rapporten var det også inntatt illustrasjonsbilder som viste hvordan den aktuelle boligen ble berørt av anleggsarbeidene.

Det ble fremlagt e-post av 29.8.24 fra megleren som gjennomførte salget av boligen:

Selger A og selger S signerte egenerklæringen. De har bebodd eiendommen og var selgere. Så døde selger S og selger A ga fullmakt til barnebarnet sitt, selger E.

Selger E har signert kjøpekontrakt og overtagelses protokoll. Hun har ikke bodd på eiendommen.

I forklaring av 28.8.24 fra selger E (barnebarnet til selger) fremgikk følgende:

Salg av bolig blir lagt på is, grunnet omstendighetene, men tas opp igjen i februar. Huset er for stort og krevende for en 93 åring. Det er selger A som er eier og selger av eiendommen, men på grunn av alder og omstendighetene etter selger S sin død, trenger han hjelp. Jeg får derfor fullmakt av selger A, samt de andre til å hjelpe han i salgsprosessen. Blant annet til å stille på overtakelse, samt koordinere med megler osv.

Jeg bor i annen kommune og har gjort det de siste 7 årene, jeg har ikke vært klar over utbyggingsplaner i område. Ifølge megler har det ikke foreligget dokumentasjon om utbyggingen hos Oslo kommune heller.

Etter samtale med selger A i dag, sier han at han ikke har vært kjent med planene. Rett før han flytter skal en nabo ha gjort han oppmerksom på at noe kanskje skal skje, men ikke hva og på hvilken måte det påvirker boligen. Han har ikke huske å ha mottatt brev om planene.

Når det er sagt har broren min nå sjekket utbyggingsplanene. Konsesjonen blir gitt 02.04.2024, før dette har det vært bestemt og vedtatt at det ikke skulle være underjordiske kabler, så det har ikke vært mulig for selger A og vite eller informere om det denne utbyggingen. Dessuten ble huset lagt ut for 14 millioner før jul, og 12 millioner i mars, og solgt for 10,5 millioner i mars, det er en nedgang på 3.5 millioner fra første prisantydning og 1,5 millioner under prisantydning i mars.

Megleren som gjennomførte salget forklarte følgende i e-poster av 19.11.24 og 7.3.25:

Første prisantydning var kr 14 000 000,-. Prisantydningen ble senere justert til kr 12 000 000,-. Solgt for 10 500 000,-. Boligen ville nok blitt priset lavere i utgangspunktet, men antakelig ikke lavere enn den nedjusterte prisen.

Et utvalg fra eiendomsverdi viser forventet pris på kr 14 320 000,- men denne har noe dårligere intern beliggenhet enn utvalget. Dog kan man være ganske sikker på at boligen ikke hadde blitt solgt for mindre enn 10,5 mill dersom dette hadde vært prisantydningen.

Kjøper nevnte dette først for meg etter overtagelsen.

(...)

Vi har gjennomgått opplysninger fra kommunen i meglerpakken og også sjekket det interaktive kartet «planinnsyn» hos PBE uten å finne spor av planene for Lysejordet. Vi hadde dermed ikke forutsetning for å fange opp dette ifm utarbeidelsene av markedsmateriellet.

Kjøper har påpekt at en person med samme navn som selger hadde skrevet under på en underskriftkampanje med temaet «Bevar Lysejordet». Kjøper har vedlagt flere lenker til avisartikler og innlegg som omhandlet utbyggingsarbeidene fra perioden 2023 til 2024.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger om den pågående behandlingen av utbyggingssøknaden om etablering av tunellutgang i området, samt etablering av anleggsvei utenfor eiendommen. De tilbakeholdte opplysningene hadde utvilsomt virket inn på avtalen. Boligen ble markedsført som familievennlig og kjøper kunne forvente at det var stille i området. Forholdet var ikke en del av avtalen, og kjøper kunne ikke påregne at det ville bli iverksatt et omfattende byggeprosjekt med stor negativ innvirkning på eiendommen. Kjøper har anført at ulempen ikke kunne regnes som midlertidig, at utbyggingen høyst sannsynlig ville pågå mye lengre enn først antatt, og ikke kunne utbedres helt uten videre. Videre har kjøper anført at den fremlagte dokumentasjonen måtte anses tilstrekkelig for å dokumentere verdiminuset.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 2,49 mill., krav om dekning av utgifter til meglervurderinger og takstmann på kr 20 400, samt krav om erstatning for utgifter til juridisk bistand på kr 12 881, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 23.8.24.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Hverken selger eller megler hadde kjent til utbyggingen. Kjøper hadde heller ikke dokumentert at de kom til å miste en del av eiendommen ved ekspropriasjon, eller at boligen ville bli ubrukelig. Megler verken fant eller fikk informasjon om forholdet ved innhenting av informasjon fra kommunen. Videre lå boligen nær en hovedvei, og foretaket kunne vanskelig se at støy i en tidsbegrenset periode ville påvirke boligens verdi negativt utover det som måtte være påregnelig for kjøper. Kjøper hadde bosatt seg i et strøk hvor det ikke var upåregnelig med utskiftning av infrastruktur og kjøper hadde valgt å bosette seg rett ved veien. Planen før salget var å erstatte en gammel strømlledning med ny ledning i luftstrekke, og det var først etter salget at vedtaket ble omgjort til at det skulle bli bygget kabel under bakken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger og/eller megler kjente eller måtte kjenne til forholdet, og at det dermed forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at selger hadde mottatt brev med informasjon om utbyggingsplanene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, da det ved salget ikke var opplyst om planer om utbygging av høyspentledning i boligens nærområde.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet:

Med henvisning til uttalelsene fra Energidepartementet legger sekretariatet til grunn at konsesjon og ekspropriasjonstillatelse til bygging og drift av 420 kV kraftledning med jordkabel i eksisterende trasé, ble vedtatt den 2.4.24. Sekretariatet har fått fremlagt bilder som viser at anleggsveien enten skal gå tilsynelatende like forbi eiendommen, eller at anleggsplassen skal ligge like ved boligen. Vi viser til rapport fra takstmann B, men også til fremlagt konsesjonssøknad fra Statnett fra 2019.

Sekretariatet vil påpeke at mulighetene for å foreta en inngående troverdighetsvurdering ved skriftlig og middelbar saksbehandling er begrensede, se bl.a. FinKN 2024-235, FinKN 2022-914 og FinKN 2020-252. Slik saken fremstår for oss, har vi likevel funnet å legge til grunn at selger eller selgers megler i det minste «måtte kjenne til» utbyggingsplanene – mulig etablering av kabel i grøft – i forbindelse med bygging av kraftledningen.

Etter hva vi forstår, har selger fått tilsendt brev fra Statnett tilbake i august 2019 hvor det informeres om at det er søkt om å erstatte dagens luftledning med en ny forbindelse, og at selger har mottatt brevet fordi boligen ligger nærmere enn 100 meter fra planlagt trasé og/eller eiendommen er berørt av

ekspropriasjonssøknaden. I brevet ble det vedlagt en oversikt over to mulige løsninger, herunder etablering av luftledning eller etablering av jordkabel i grøft. I tillegg er det inntatt detaljerte beskrivelser av bl.a. påvirkning av bomiljø og omgivelser, hvor det bl.a. fremgår at anleggsarbeidene i forbindelse med utbyggingen vil vare i ca. 2,5 år.

Den 30.8.21 ga Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Statnett konsesjon til ekspropriasjon for luftledningsalternativet. I brevet fremgår det at det fra før av er gitt tillatelse til kabel fra Hamang transformatorstasjon og et muffehus i overgangen til luftledningen. Begrunnelsen var at gevinstene med kabelalternativet ikke forsvarte merkostnaden, samt at luftledningsalternativet ga akseptable konsekvenser. I brevet fremgår det at Statnett gis konsesjon til å bygge, eie og drive ny kraftoverføring etter alternativet med etablering av jordkabel og kabel i tunell.

Ifølge foretaket har selger opplyst at han ikke har vært kjent med utbyggingsplanene før salget, men har forklart at en nabo skal ha gjort han oppmerksom på at «noe kanskje skulle skje». Han kan ikke huske å ha mottatt brev om planene. Selgers fullmektig (barnebarn) har forklart at hun har bodd i en annen kommune de siste 7 årene, og derfor ikke har vært kjent med noen form for utbyggingsplaner. Ansvarlig megler har videre opplyst at utbyggingsplanene ikke var mulig å finne ved utarbeidelse av markedsmaterialet. Ifølge foretaket har et annet meglerfirma som har solgt boliger i området, heller ikke hatt kjennskap til strømkabelen, og det fremstår ikke som at opplysningene har vært lett tilgjengelige for offentlig informasjon.

I denne saken har sekretariatet likevel ikke funnet en plausibel forklaring på hvordan selger – til tross for å ha mottatt et brev adressert til seg på egen bostedsadresse – kan ha unngått å ha vært kjent med utbyggingsplanene. Brevet selger mottok i 2019 varsler både om mulig «ekspropriasjon» og at eiendommen ligger nærmere enn 100 meter fra planlagt trasé, samt gir en detaljert beskrivelse av de to konkrete alternative løsningene Statnett har søkt om. Vi mener tidsaspektet og de nokså klare detaljene rundt arbeidet, tilsier at selger måtte kjenne til at det var søkt om etablering av ny strømforsyning. Se til sammenlikning FinKN 2016-422 hvor nemnda i sin avgjørelse la vekt på at Statens Vegvesen hadde sendt brev til alle grunneiere med invitasjon til møte. Da nemnda vurderte om selger hadde hatt kjennskap til planene fremholdt nemnda:

«Statens Vegvesen har sendt brev til alle grunneiere om saken med invitasjon til et møte. Det er fremlagt liste over mottakerne som viser at brevet er sendt til selgerne, og det er ingen grunn til å tro at brevet ikke er kommet frem.»

Slik saken er opplyst, hadde selger normal helsetilstand da brevet ble mottatt, og på dette tidspunktet var det to som bodde i boligen. Informasjonen var tilgjengeliggjort for selger flere år før salget, og selger har hatt tid på seg til å tilegne seg betydningen av brevets innhold i løpet av de påfølgende årene. Videre har vi merket oss at utbyggingsplanene har vært et diskusjonstema i nabolaget, og viser til at NVE mottok 360 klager på vedtaket i 2021 fra privatpersoner i Bærum og Oslo kommune, samt en fellesklage fra 379 privatpersoner og velforeninger. Vi finner det derfor sannsynliggjort at selger var i besittelse av kunnskap om de to alternative løsningene til strømforsyning. Vi viser her til nevnte FinKN 2012-118 hvor nemnda vektla at forholdet hadde vært kunngjort ved avisannonse i selgers eiertid:

«Flertallet finner likevel ut fra en samlet vurdering av alle opplysningene i saken, at det er svært lite sannsynlig at selgerne var ukjent med planene knyttet til driftsbasen. Flertallet legger i den forbindelse vekt på at tiltaket var blitt kunngjort ved avisannonse allerede våren 2010, og at det var stor aktivitet i nabolag med protester mot planene i tiden omkring salget av eiendommen. Det er i lys av dette svært lite sannsynlig at selgeren ikke har fått med seg disse planene før han undertegnet protestoppropet omtrent samtidig med at eiendommen ble solgt til kjøperne.»

I likhet med saksforholdet i FinKN 2012-118, hadde det vært «stor aktivitet i nabolaget med protester mot planene», og selger hadde signert et protestopprop i forkant. I vår sak har kjøper også vist til at en person med samme navn som selger har signert opprop opprettet i etterkant av salget.

Hensyntatt den store belastningen utbyggingene har for bl.a. nabolaget, miljøet og helse, og detaljene rundt arbeidet som i stor grad var utredet, var utbyggingsplanen informasjon som skulle blitt formidlet til kjøper. Se til sammenlikning FinKN 2020-952 hvor nemnda la til grunn at selger og selgers fullmektig var i besittelse av dokumentasjon på at setningsskader hadde vært et langvarig problem i sameiet. I nevnte sak konkluderte likevel nemnda kun med at selgers fullmektig kjente til forholdet, da selger selv hadde utviklet demens på salgstidspunktet. Det var derfor ikke mulig for nemnd å ta stilling til hva selger kjente eller måtte kjenne til om boligen. I nærværende sak foreligger ingen slike opplysninger om selgers helsetilstand. Selv om planen på salgstidspunktet var å legge kraftlinje i luft/master, og selger forut for salget ikke visste at vedtaket senere

kom til å bli omgjort, skulle likevel selger ha opplyst om utbyggingsplanene. Sekretariatet ser det derfor slik at selger både har gitt mangelfulle- og uriktige opplysninger, da selger krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner etc. i egenerklæringen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse.

Nemnda er videre kommet til at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det vises til at det er dokumentert at utbyggingen vil ha betydelig påvirkning på eiendommen i utbyggingsperioden i form av støy, trafikk fra anleggsbiler, og etablering av anleggsvei i nærheten til boligen. Nemnda er enig med sekretariatet i at «opplysninger om at det vil pågå anleggsarbeider over flere år nærmere enn 100 meter fra boligen, [er] opplysninger som etter sin art gjør det sannsynlig at boligen ville blitt solgt med andre vilkår om de ble formidlet forutfor salget».

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Slik nemnda ser det, foreligger det også en mangel etter avhl. § 3-2, da utbyggingsplanene må anses som upåregnelige selv om boligen ligger i et område hvor det er påregnelig med utvikling. De aktuelle utbyggingsplanene har tidsnær oppstart, vil pågå over flere år, ligger nær eiendommen, og vil ha en klart negativ betydning for bomiljøet i anleggsperioden.

Kjøper har i utgangspunktet krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det må imidlertid legges til grunn at ulempene kjøper påføres er midlertidige, og det kan reises spørsmål ved om det er anledning til å tilkjenne prisavslag for midlertidige ulemper. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I HR-2021-668-A var Høyesterett innom problemstillingen da det ble stilt spørsmål ved om kjøper kunne kreve prisavslag for den midlertidige bruksulempen kjøper hadde frem til boligen var fri for skjeggkre. Selv om Høyesterett ikke tok endelig stilling til problemstillingen, ser sekretariatet det slik at de heller ikke utelukket en slik løsning, jf. avs. 43:

«Slik denne saken ligger an, er det ikke nødvendig å ta standpunkt til om det kan være grunnlag for prisavslag for midlertidige bruksulempen i de tilfellene der retting innebærer en urimelig ulempe for kjøper eller ikke skjer innen rimelig tid.»

Problemstillingen er også nærmere drøftet i den forutgående lagmannsrettsavgjørelsen LF-2019-136882 med nærmere henvisning til Lasse Simonsen, Prisavslag og erstatning for mangler ved fast eiendom (2019) s. 107, hvor han fremholder:

«Det er vanskelig å se at opplysning om en mangel som først vil bli rettet etter en viss bruksperiode, ikke vil påvirke markedsprisen. (...), som bør kompenseres gjennom prisavslag, eventuelt erstatning. (...) Kompensasjon bør likevel ikke utelukkes dersom det dreier seg om en klar bruksbeskjæring eller ulempe over en lengre periode. (Problemstillingen har også relevans for mangler som faller bort av andre grunner enn at det foretas utbedring.)»

Slik sekretariatet ser det, er nærværende sak et slik tilfelle hvor mangelen – verdiminuset som følge støy og annen sjenanse i forbindelse med utbygging av kraftkabel – utgjør en midlertidig bruksulempe ved boligen. Se også FinKN 2020-618.

Nemnda er enig i dette og legger til grunn at det kan være grunnlag for prisavslag grunnet midlertidige bruksulempen. Dette synes for øvrig heller ikke imøtegått av foretaket etter sekretariatets vurdering, jf. foretakets brev av 9.7.25.

Når det gjelder den konkrete utmålingen, er det fremlagt verdivurdering fra eiendomsmegler T som vurderer at de utelatte opplysningene utgjør et verdiminus på +/- kr 2,5 millioner. I vurderingen heter det:

Når (adresse) ble solgt forelå det tre alternativer: 1) Høyspentmaster 2) Kabeltunnel via et øvre tverrslag eller 3) Kabeltunnel via et nedre tverrslag. Disse alternativene burde vært opplyst og det er etter mitt syn ikke akseptabelt at så vesentlige opplysninger ikke har blitt formidlet til kjøper før inngivelse av bud.

Dokumenter som foreligger beskriver at prosjektet vil medføre svært mye støy, støv og anleggstrafikk for nærliggende boliger med bl.a. opptil 100 lastebillast i 16 timer pr dag. Støynivåene understøttes av rapport

fra Norconsult. Det vil uten tvil bli svært belastende å bo i (adresse) som er en av de nærmeste naboene til anleggsplassen- og tungtrafikken. Forslaget øvre tverrslag er svært tett på og antakelig ville eiendommen vært ubeboelig ved dette alternativet. Nedre tverrslag ligger lenger ned. I dette forslaget blir det etablert anleggsvei forbi «adresse» med 40-110 lastebiler pr dag. Bare for å bygge anleggsveien kreves omtrent 700 lastebillass. Prosjektet skal holde på i minst 2,5 år.

Det er også utarbeidet en reklamasjonsrapport av takstmann B, som fremholder:

Denne kraftledningen fikk konsesjon som luftledning i 2021, men vedtaket ble påklaget av de berørte kommunene samt rundt 700 personer og organisasjoner. Klagerne påpekte blant annet at fordelene ved å legge ledningen som kabel i bakken i tettbygde områder var undervurdert, og at høyden på de nye mastene ikke var tilstrekkelig vurdert. Energidepartementet behandlet klagesaken og vedtok at Statnetts 420 kV-forbindelse skal bygges som kabelanlegg i grøft fra Hamang transformatorstasjon til Hagabråten, og videre i tunnel fra Hagabråten til Smestad transformatorstasjon.

Salgsoppgaven, datert 3. mars 2024 og utarbeidet av ansvarlig megler J, (...) inkluderte ikke informasjon om disse pågående prosessene om Statnetts 420 kV-forbindelse skal bygges som kabelanlegg i grøft fra Hamang transformatorstasjon til Hagabråten, det var allerede offentlig kjent at det pågikk en saksbehandling som kunne ha betydning for eiendommen. Denne informasjonen skulle derfor ha vært inkludert i salgsdokumentasjonen.

Norconsult har også utredet støyforholdene ved dette prosjektet, og det er to mulige scenarier:

Dersom alternativ 1 velges, vil boligen bli utsatt for støy fra lastebiler som kjører på den planlagte anleggsveien. Dersom alternativ 2 velges, vil boligen ligge i et område med svært høy støy fra anleggsarbeidene, noe som gjør boligen den ubeboelig under anleggsperioden uten betydelige tiltak på fasadene.

Takstmann B har etter en skjønnsmessig vurdering på bakgrunn av «opplysninger som nåværende eier av boligen har fått av en lokal megler har vi vurdert boligen til salgssum med opplysninger om anleggsarbeidene på Lysejordet til 7.875.000 kr».

Nemnda bemerker at det på salgstidspunktet var gitt tillatelse til etablering av kraftlinje i luft/master, men slik nemnda ser det er det ut fra eiendomsmegler T og takstmann Bs vurderinger noe uklart hvilke konsekvenser et slikt tiltak ville hatt i form av blant annet støy og støv da rapportene primært synes å fokusere på konsekvensene av kabelalternativene (tverrslag alternativ 1 og tverrslag alternativ 2). Det er følgelig noe vanskelig å se hvordan den usikkerheten som rådet på kjøpstidspunktet mellom hvilket av de tre alternativene som ville bli valgt, er hensyntatt i deres vurderinger av verdiavviket. Etter nemndas syn fremstår det også uklart hvorvidt eiendomsmegler T og takstmann Bs konkrete verdivurderinger er basert på at ulempene ikke er varige, men at anleggsperioden er anslått å vare i to til tre år.

De skjønnsmessige anslagene over verdiavvikene utgjør betydelige beløp. Selv om det er krevende for nemnda ut fra middelbar bevisførsel å ta stilling til verdiavvikets størrelse, fremstår verdivurderingene ut fra nemndas syn for høye. I lys av dette, samt den usikkerheten som hefter ved de to fremlagte verdivurderingenes grunnlag, jf. over, har nemnda kommet til at den ikke har forsvarlig grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget i denne saken, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har fremsatt krav om dekning av kostnader til juridisk bistand på kr 12 881. Da nemnda har kommet til at det er gitt mangelfulle opplysninger ved salget, noe som er innenfor selgers kontroll, finner nemnda at vilkårene for erstatning er oppfylt såfremt det er sannsynliggjort at det foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd, jf. avhl. § 4-14. Nemnda har ikke innvendinger til beløpets størrelse, som fremstår rimelig og nødvendig sett i lys av de spørsmålene som saken reiser.

Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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