

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-171

13.2.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Etablering av rusklinikk i nabolaget – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet fra 2007 ble solgt for kr 5,66 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.12.23. I salgsprospektet ble boligens beliggenhet fremhevet, og det ble bl.a. opplyst at «*byens pulserende og yrende liv*» var like utenfor døren, med ypperlige shoppingmuligheter, restauranter, gallerier, samt alt hva byen hadde å tilby av fasiliteter og servicetilbud. Det ble også påpekt nærhet til utdanningsinstitusjoner, og flere barnehager kun noen minutter unna boligen. I selgers egenerklæring var det svart «*Nei*» på spørsmål om kjennskap til bl.a. planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det skulle etableres en rusklinikk like ved boligen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at etableringen av rusklinikken ikke hadde noen negativ innvirkning på boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 280 000, krav om erstatning for egenandel kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms leilighet i Bergen oppført i 2007, beliggende i byggets 1. etasje.

I salgsprospektet ble boligens beliggenhet markedsført slik:

Beliggenhet

Byens pulserende og yrende liv finner du like utenfor døren, og her er ypperlige shoppingmuligheter, gode restauranter, kunstgallerier, barer, uteliv og ellers alt hva Bergen har å tilby av fasiliteter og servicetilbud. Fra leiligheten er det nærhet til alle byens utdanningsinstitusjoner (...).

Fra leiligheten kan du spasere ned på (...), som trolig er byens beste beliggenhet for restaurant og uteservering – spesielt når været flatter seg fra sin beste side. Her er det også kulturaktiviteter og konserter. Alternativt kan du nyte late dager i flotte omgivelser ved lokale severdigheter. Det er ellers nydelige turomgivelser i parken, og ikke langt til turstiene (...). Om en skal trekke frem en virkelig perle vil (...)parken som er like ved, skille seg ut. Her kan du nyte solens stråler, mens grillen knitrer på steinhellene. Det er med andre ord et meget godt alternativ til den mer kjente (...)parken.

Nærmeste daglivarebutikk er Kiwi, som bokstavelig talt ligger et halvt steinkast unna. Ellers er det Rema 1000. Ønsker du et enda større utvalg, er det under 3 minutter til (...), hvor du finner flere butikker og kjøpesentre.

I sentrum ligger også Bybanen, og det er meget godt kollektivtilbud til alle bydeler fra (...). Til deg som har barn kan det være greit å vite at det ligger barnehager bare et par minutter fra boligen.

Leiligheten ligger med andre ord i perfekte omgivelser for den som ønsker nærhet til vakre turomgivelser, parker, kulturtilbud, rekreasjonstilbud og byens pulserende liv. Perfekt for den urbane livsnyter, velkommen!

I egenerklæringsskjeamet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2021. På spørsmål om kjennskap til forslag til eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser ble det krysset av «Nei».

Boligen ble solgt for kr 5,66 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.12.23, og overtatt av kjøper den 1.3.24.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det skulle etableres en rusklinikk med heroinassistert behandling (HAB-klinikk) i nabolaget.

Kjøper har innhentet en uttalelse fra meglerfirma P datert 25.9.24:

Eiendommen ligger i en kjent gate i byen hvor tilstøtende gater preges av eldre trehusbebyggelse og skorsteins hus. Megler er med på å definere kjøpegruppe gjennom beskrivelse av eiendommen. Beliggenheten er for mange ofte langt viktigere enn andre egenskaper ved boligen. Beliggenheten og plasseringen i bybildet er gitt og det er noe det er vanskelig å gjøre så mye med. Trygge og gode omgivelser for seg selv og de en tar med seg, vil for en rekke ulike kjøpegrupper bli tillagt meget stor vekt i vurderingen som gjøres forut for oppmøte til visning og inngivelse av bud.

Eiendommen ligger i et bybilde med tett bebyggelse og tilstøtende gater består av næring og kombinasjonseiendom. Det er naturlig at en by med tiden endrer karakter. Virksomhet flyttes på og byen utvikles. I et bybilde er det naturlig å forvente at både naboer skifter navn og aktivitet i næringsbygg endres.

Om en opplysning om etablering av heroinklinikk rent faktisk vil resultere i at nabolaget endrer karakter og eventuelt blir mer utrygt, har nok den avgjørende betydningen. Det faktum at det skal åpnes en heroinklinikk i nærområdet vil kunne gjøre rekke potensielle kjøpere usikre på nærområdets fremtid, utvikling og dermed avstå fra å vurdere eiendommen som aktuell. Opplevelsen av nærmiljøets attraktivitet vil kunne bli redusert og antall potensielle kjøpere tilsvarende reduseres.

I dette konkrete tilfellet finner megler det hensiktsmessig å opplyse om blant annet arbeid knyttet til rivning av «sentralbadet» og oppføring av nytt bygg og at det da kan «forekomme byggestøy, støy og tilhørende ulemper i en byggeperiode». Det gjengis videre flere hensynssoner knyttet til støy og kulturminner mfl. Listen kan fort oppfattes som uttømmende for en forbruker.

På lik linje med at boligområde på (...) steg mer enn øvrige bydeler etter at det ble kjent at rusmiljøet i byen skulle flyttes ut av (...), tenkes det rimelig å anta at en opplysning om etablering av heroinklinikk vil kunne få negativ betydning for områdets prisutvikling forutsatt at dette tilbudet vil resultere i økt grad av uønskede hendelser, typisk knyttet til vinningskriminalitet ol. Det er ikke sikkert at utfordringene knyttet til det åpne rusmiljøet, som i dag i hovedsak konsentrerer seg rundt andre områder, vil flytte seg ved åpning av behandlingssenter i gaten.

Opplysningen og de assosiasjonene en del umiddelbart får, vil uansett etter min vurdering, kunne resultere i redusert interesse og redusere antall potensielle budgivere og således påvirke betalingsviljen for aktuell kjøper og endelig pris.

Sameiet har en åpen plass hvor inngangene til de nederste leilighetene ligger. Ellers er bygget av nyere dato og øvrige fellesarealer, takterrasse og bodareal er avlåst.

Det ble estimert at etablering av rusklinikken medførte et verdiminus på +/- 280 000.

Det ble fremlagt et nyhetsbrev i sameiet fra desember 2024:

Rapportskjema

På bakgrunn av de siste ukens presseoppslag om «flyttingen» av miljøet og åpningen av klinikken har vi nå aget et rapportskjema der uheldige episoder kan meldes inn. En del naboer har allerede merket et betydelig større «trykk» på nabolaget de siste ukene og vi må være forberedt på at mer kan skje når det igjen går mot

vår og lysere tider.

Foretaket har også innhentet verdivurdering fra megler datert 7.3.25. Megleren var ikke på befaring av boligen, men viste til at klinikken var et behandlingstilbud for de som ønsket å slutte med heroin/rus, med begrensede åpningstider og søknadsprosess for å være med på behandling. Megleren konkluderte slik:

For den typiske boligkjøper som ønsker å bo sentralt og urbant kan vi ikke se at ett slikt tilbud/helsevirksomhet kan ha noe betydning for salg og kjøp av eiendom i området. Vi kan ikke se at lokasjon av klinikken har hatt noe å si for området i form av lengre omsetningstid eller lavere priser.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Vår eneste kommentar i sakens anledning er at vi har opplyst om alle reguleringssaker i området i salgsoppgaven. Dette har megler bekreftet.

Vi har kjent til alle reguleringssaker henvist til i prospektet. Stor byggeaktivitet i denne delen av byen siste årene og mange år fremover.

(...)

Vi har visst svært lite om planer for nytt helsehus. Har heller ikke oppsøkt informasjon

Området har vært og er svært attraktivt. Vi bor i samme område og spaserer ukentlig i nærområdet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at boligens beliggenhet ble fremhevet som salgsfremmende ved salget. Åpning av klinikken utgjorde et avvik fra det kjøper ble forespeilet og med rimelighet kunne forvente. Det ble ikke gitt opplysninger om etableringen av klinikken. Kjøper anførte også at selger kjente eller måtte kjenne til at klinikken skulle etableres, og at opplysningen ville ha virket inn på avtalen. Kjøper viste til HR-2022-418-A avs. 55 og HR-2022-1322-A avs. 51.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 280 000, samt krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 11.11.24.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak anført at etableringen av klinikken ikke kunne anses som et uheldig naboforhold som selger hadde opplysningsplikt om, jf. HR-2022-1322-A. På bakgrunn av boligens beliggenhet ble det anført at kjøper måtte akseptere at det kunne komme mange ulike tilbud i nærheten av boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste i hovedsak til at det ikke var dokumentert noen negative virkninger som følge av etableringen av rusklinikken. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2020-213 og FinKN 2021-306, som gjaldt samme problemstilling.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 da det ved salget ikke var opplyst om at det skulle etableres en rusklinikk i nabolaget til leiligheten. Rusklinikken tilbyr blant annet LAR-behandling. Leiligheten ligger sentrumsnært i en større by. Kjøperne overtok leiligheten i mars 2024, mens klinikken flyttet til det aktuelle området i november samme år.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom kjøper ikke har blitt opplyst om omstendigheter ved eiendommen selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Bestemmelsen oppstiller også et innvirkningsvilkår, jf. andre punktum.

Opplysningsplikten gjelder «omstende» ved eiendommen. Dette er i første rekke «forhold knyttet til eiendommen selv, både dens fysiske beskaffenhet og andre forhold som direkte gjelder eiendommen», jf. HR-2022-1322-A avs. 30. I samme dom avs. 31-33 heter det videre:

Det er dermed ikke tvilsomt at også omstendigheter eller forhold som gjelder en nabo eller dennes virksomhet, kan omfattes av opplysningsplikten. I Harald Benestad Anderssen, Avhendingsloven med kommentarer, 2008, side 145-146, heter det om dette:

«Selger kan videre ha opplysningsplikt om uheldige naboforhold i samme hus eller i nabolaget, ... En sosialinstitusjon med natteuro, utuktig virksomhet, bordell, massasjeinstitutt, farlige eller voldelige naboer, sjenerende virksomhet og høylytt eller illeluktende dyrehold kan utgjøre negative omstendigheter som omfattes av opplysningsplikten.»

Som Benestad Anderssen fremhever på side 145, gjelder opplysningsplikten bare konkrete forhold – kjensgjerninger – knyttet til eiendommen. Den omfatter ikke rene hypoteser, usikre formodninger og mistanker.

En selger må bare opplyse om forhold ved eiendommen, herunder forhold knyttet til en nabo, dersom det dreier seg om opplysninger som kjøperen «hadde grunn til å rekne med å få». Kjøperens forventning står altså sentralt.

Høyesterett fremholder at rent subjektive ønsker eller behov hos kjøper, og som ikke er kjent for selger, ikke kan ha betydning. Det skal tas utgangspunkt i objektive kriterier, jf. dommen avs. 35.

Foretaket har fremholdt at det er «ikke grunnlag for at enhver klinikk for rusmisbrukere skal anses som et uheldig naboforhold som selger har opplysningsplikt om» samt at det må «foreligge en faktisk og reell innvirkning, og det er ikke tilstrekkelig at forholdet kun rent subjektivt skaper en følelse av frykt eller ubehag», jf. klagesvaret til Finansklagenemnda. Nemnda er enig i dette.

Rusklinikken er en del av det offentlige sosial- og helsetilbudet til rusmisbrukerne i det aktuelle området. Ut fra den foreliggende dokumentasjonen, kan ikke nemnda se at det forut for rusklinikkens etablering var konkrete holdepunkter for at klinikken ville endre områdets karakter, eller at driften av rusklinikken objektivt sett ville medføre nevneverdige ulemper for leiligheten eller belastning for beboerne.

Rusklinikken ble etablert etter kjøpers overtakelse av leiligheten. Selger hadde følgelig ingen erfaring med rusklinikkens påvirkning på nærområdet som kunne videreformidles ved salget. Nemnda slutter seg for øvrig til foretakets anførsler i klagesvaret:

På tidspunktet for boligsalget kunne det tenkes at oppstarten av HAB-klinikken ville innebære at man ville møte på rusmisbrukere i nærheten av inngangen til klinikken.

Det presiseres i den forbindelse at det ikke korrekt at HAB-klinikken (...) er etablert «rett over gaten». Klinikken er etablert i en nabogate, og har inngang et godt stykke unna leiligheten. Leiligheten ligger ikke slik til at det er naturlig eller nødvendig å gå forbi denne for å komme seg til HAB-klinikken. HAB-klinikken kan ikke anses for å ligge i umiddelbar nærhet til leiligheten slik som kjøper anfører.

Selskapet er innforstått med at noen opplever det som både skummelt og ubehagelig å gå forbi eller å samhandle med personer som er rusmisbrukere. Selskapet er imidlertid uenige i at dette i seg selv kan omtales som et «uheldig naboforhold».

Selskapet anfører at å møte på rusmisbrukere ved en klinikk i en nabogate, først og fremst er et forhold på naboeiendommen som rent subjektivt skaper en følelse av frykt eller ubehag. Det var ikke grunnlag for at selger måtte forvente at rusmisbrukerne ville ha ytterligere sjenerende innvirkning for leiligheten, i form av hærverk, vold eller tyverier.

Etter en samlet vurdering, hvor det også er sett hen til at leiligheten ligger sentrumsnært i en større by, kan nemnda ikke se at etableringen av rusklinikken var et «omstende» som selger hadde opplysningsplikt om. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Det vises særlig til leilighetens beliggenhet, samt drøftelsen over av at rusklinikken objektivt sett ikke medfører nevneverdige ulemper for leiligheten, eller belastning for beboerne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).