

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-328

24.3.2026

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

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

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

En enebolig fra 1970 ble solgt for kr 10,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.9.24. Boligen ble i salgsprospektet beskrevet å ligge i et «barnevennlig villastrøk». Flere steder i salgsprospektet ble boligens beliggenhet fremhevet som en viktig kvalitet. Under punktet «Regulering» fremkom det at «Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål». Etter kjøpekontrakt var inngått, men før overtakelse, oppdaget kjøper at det skulle etableres kjemisk industri i en næringspark i boligens nærområde. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel, og viste til at selger skulle ha informert kjøper om forholdet, og at utbyggingen var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at mulig etablering av industri ikke var opplysninger kjøper hadde grunn til å regne med å få. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 500 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende informasjon om etablering av kjemisk industri i nærområdet, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Bærum kommune oppført i 1970.

I salgsprospektet datert 21.8.24 ble det bl.a. opplyst om følgende:

Åpen og innholdsrik enebolig på ett plan beliggende i et barnevennlig villastrøk

(...)

Beliggenhet

Boligen ligger i en rolig blindvei i et veletablert og barnevennlig boligområde på (...). Det er en rekke barnehager og skoler i nærområdet, med (...) skole og barnehage i umiddelbar nærhet.

Det er flere flotte friområder like i nærheten. På [A] går dyrene og beiter om sommeren, og på vinteren brukes området til aking og skigåing. Inntil [A] ligger [B] skogpark, et nydelig vernet naturområde med edelløvskog. Det er også kort gangavstand til marka med skiløyper og flotte turmuligheter hele året.

For golfentusiastene er det golfbane i nærheten. Av forretninger og servicetilbud byr (...) kjøpesenter, samt [C] sentrum på et godt utvalg. Nærområdet har ellers et godt og variert tilbud av fritidsmuligheter for store og små med bl.a. svømmehall, fotballbaner og skøytebaner.

Det var inntatt bilder av området i salgsprospektet, som bl.a. viste boligens plassering og nærhet til X Næringspark, noen hundre meter unna boligen.

I salgsprospektet fremgikk det videre bl.a. følgende om regulering:

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplan:

Eiendommen er avsatt til hovedformål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2022-2042, vedtatt 21.06.2023. Mer informasjon om kommuneplanen kan finnes på kommunens hjemmeside.

Det er planlagt utbedring av gjerde og vei samt etablering av sykkelvei langs (...), som vil flyttes lenger inn på jorden og medføre et større hageareal.

I selgers egenerklæringsskjema, signert 24.6.24, fremgikk det ingen opplysninger om etablering av kjemisk industri.

Boligen ble solgt for kr 10,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.9.24. Før overtakelse oppdaget kjøper at det skal etableres kjemisk industri i den nærliggende næringsparken, og forholdet ble notert i overtakelsesprotokollen 20.1.25.

Det er fremlagt en rekke dokumenter tilknyttet forholdet; en høring, en artikkel fra Budstikka og skjermbilder fra opprop.net, minsak.no og Facebook-gruppen «NEI TIL KJEMISK INDUSTRI I X NÆRINGSPARK».

Kjøper har fremlagt en vurdering av verdiforringelse av 3.1.25 fra eiendomsmegler v/meglerfirma P, hvor det fremgikk følgende:

Undertegnede er bedt om å gjøre en uavhengig vurdering av mulig verdiforringende forhold knyttet til etablering av kjemisk industri. Jeg har jobbet i meglerbransjen siden 2015 og har hatt stilling som fagansvarlig siden 2020 (...).

(...) Etter budaksept har kjøper blitt oppmerksomme på planer om å etablere et kjemisk industrianlegg på X Næringspark, som ikke er langt unna boligen. Jeg er bedt om å gjøre en vurdering om forholdet utgjør en verdiforringelse for boligen.

(...)

Søknad om tillatelse ble sendt inn i september 2023 og har siden møtt enorme protester og motstand, særlig blant beboere i området. Bakgrunnen for protestene er særlig utslipp av mulig kreftfremkallende, giftige stoffer – og på bakgrunn av spredningsmodellen i søknaden er den aktuelle boligen utsatt.

I annonsen er det blant annet trukket frem i første kulepunkt «Barnevennlig», og dette er videre nevnt 3 steder ellers i annonseteksten samt bemerkning til nærhet til skole og barnehage. Kjøper opplyser om at de fleste på visning var barnefamilier. Jeg er under den oppfatning at en slik type bolig i denne prisklassen absolutt taler sterkt for barnefamilier, eller par i etableringsfasen som ønsker familie, og anser dette som kjerneinteressenten for boligen som en ønsker å henvende seg mot i markedet – slik det er gjort i stor grad.

En verdiforringelse kommer av en usikkerhet, en feilinformasjon eller at boligen vil lide tap av fasiliteter eller lignende. I dette tilfellet mener jeg boligens verdiforringelse i stor grad kommer av usikkerheten som dette kjemiske anlegget skaper. For barnefamilier som skal kjøpe eiendom er sikkerhet for familien(barna) det aller viktigste. Informasjon av denne art vil utvilsomt slå negativt ut og jeg vil gå så langt som å si at de fleste potensielle kjøpere av kjerneinteressenten «barnefamilier» ville forkastet denne boligen dersom informasjonen om kjemisk anlegg ble fremlagt.

Til tross for at kjerneinteressenten i all hovedsak forsvinner, vil en slik type bolig passe flere. Likevel mener jeg at forholdet har en stor verdiforringende effekt. Det er vanskelig å finne sammenlignbare objekter der denne informasjonen er gitt, vurderingen må derfor basere seg i stor grad på skjønn. Jeg mener, på bakgrunn av ovennevnte redegjørelse, at vi kan ta utgangspunkt i 5% forringelse av salgsprisen. Ved fradrag på 5% vil eiendommen således ligge prissatt rundt opprinnelig prisantydning som jeg mener er en nøktern og objektiv verdi utad i markedet ellers.

Etter en konkret helhetsvurdering av forholdet og på bakgrunn av denne redegjørelse mener jeg at verdiforringelsen kan fastsettes til +/- kr 500.000, -.

Til slutt må jeg presisere at jeg ikke har befart eiendommen, kun gjort en vurdering på bakgrunn av tilsendt salgsoppgave, rapporter og offentlige data.

Foretaket har fremlagt brev datert 19.2.25 fra kjemikerfirma K til kommunen med bemerkninger til påstander i forbindelse med utslippstillatelse. Det fremgikk bl.a. følgende av brevet:

Oppsummeringsvis er det ikke grunnlag for at kommunen skal følge Arbeidsgruppens forespørsel. Tvert om vil en reversering av korrekte vurderinger og konklusjoner og det å arbeide mot innvilgelse av en utslippstillatelse som kjemikerfirma K har fått undergrave hensynet til forutberegnelighet, tillit og rettssikkerhet. Kjemikerfirma K har investert flere hundre millioner kroner i anlegget i X Næringspark som en direkte følge av byggetillatelsen kommunen ga, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Foruten å være i tråd med reguleringsplanen, er den planlagte virksomheten i tråd med alle norske og internasjonale regler og miljøstandarder. Virksomheten innebærer ikke slik usikkerhet, helsefare eller negativ miljøpåvirkning som Arbeidsgruppen påstår. Alle beregninger og analyser bygger på anerkjente metoder og er gjennomført av ledende fagfolk.

Foretaket har videre fremlagt e-post datert 14.3.25 fra megleren som solgte boligen, hvor det fremgikk:

Jeg både bor og jobber i området, og hadde ikke fått med meg diskusjoner rundt mulig kjemisk industri i næringsparken.

Har ikke vært et tema når jeg har vært rundt å sett på hus i området heller.

Kjøper har lagt frem vedtak datert 17.9.24 fra Miljødepartementet som gjaldt etablering av industrien:

En oppdatert søknad 31. mars 2023 viste at virksomheten ikke ville være i tråd med bruk av beste tilgjengelige teknikker. Forventet utslippskonsentrasjon av tetrahydrofuran (THF) til luft var f.eks 18 000 ganger høyere enn BAT-AEL. Dette stoffet er klassifisert med «Mistenkes for å kunne forårsake kreft» (H351) og har en strengere BAT-AEL siden det er et CMR2-stoff. Årlig utslipp av stoffet var anslått til 2,2 tonn.

Videre har kjøper lagt frem en spredningsberegning og en konsekvensutredning fra konsulentfirma N, som redegjør for hvilke områder som vil belastes av utslipp fra industrien.

Kjøper har også lagt frem høringssvar fra Norges Miljøvernforbund, og høringssvar fra nabolagets representant i oppropet. Begge redegjør for hvorfor de mener området er lite egnet til å etablere industrien i.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har bl.a. vist til at mangelfulle opplysninger om etablering av kjemisk industri i næringsparken gjør at det foreligger et avvik fra kjøpsavtalen, at forholdet var upåregnelig for kjøper og at selger har misligholdt sin opplysningsplikt. Kjøper har anført at etableringen av industrien har en reell og faktisk innvirkning på boligen. Utslipet vil kunne være helsefarlig, noe selger var kjent med før salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 500 000, samt forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har bl.a. vist til at forholdet ikke er et opplysningspliktig forhold, og at den mulige etableringen av kjemisk industri i næringsparken på salgstidspunktet var en usikker og fremtidig plan, uten konkret vedtak eller godkjenning. Foretaket har videre bl.a. vist til at det ikke foreligger faktiske forhold som gjør eiendommen mindre egnet til boligformål. Foretaket kan ikke se at eiendommen avviker fra de berettigede forventninger kjøper med rimelighet kunne ha, jf. avhl. § 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7. Det ble bl.a. vist til at det ikke var dokumentert at etableringen av industrien ville ha en faktisk og reell innvirkning på boligen, jf. HR-2022-1322-A.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, da kjøper ikke hadde grunn til å regne med å få opplysninger om at det skulle etableres kjemisk industri i næringsparken som ligger i boligens nabolag (ca. 400 meter i luftlinje fra boligen i henhold til foretakets opplysninger). I drøftelsen heter det:

I overnevnte brev av 19.02.2025 fra kjemikerfirma K til Bærum kommune, vises det bl.a. til at «Foruten å være i tråd med reguleringsplanen, er den planlagte virksomheten i tråd med alle norske og internasjonale regler og miljøstandarder. Virksomheten innebærer ikke slik usikkerhet, helsefare eller negativ miljøpåvirkning som Arbeidsgruppen påstår. Alle beregninger og analyser bygger på anerkjente metoder og er gjennomført av ledende fagfolk.»

Slik saken er dokumentert for oss i dag, har vi ikke bevismessig grunnlag for å kunne legge til grunn at etablering av kjemisk industri i X Næringspark kan forårsake helse- og miljøskader.

Nemnda er enig i dette. Slik saken er forelagt nemnda, og sett i lys av kjøpers argumentasjon i nemndsansmodningen, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at etableringen av den kjemiske industrien i næringsparken kan forårsake helse- og miljøskader for de som oppholder seg på den aktuelle eiendommen i vår sak.

Spørsmålet er etter dette om selger likevel hadde opplysningsplikt om forholdet. Sekretariatet viser i sin drøftelse til HR-2022-1322-A. I dommen fremholdes det at en selger har opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 ikke bare om «omstende» knyttet til eiendommen selv, men også om omstendigheter eller forhold knyttet til en nabo eller dennes virksomhet dersom disse forholdene har en konkret innvirkning på den aktuelle eiendommen. Det må være tale om en faktisk og reell innvirkning ut fra en objektiv vurdering.

Sekretariatet fremholdt videre om vurderingen i vår sak:

Slik denne saken er dokumentert, vurderer vi at etablering av kjemisk industri i X Næringspark ikke er en omstendighet kjøper «hadde grunn til å regne med å få» i dette tilfellet. Vi kan ikke se at det er dokumentert at forholdet har en konkret innvirkning på boligen som er faktisk og reell. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at det foreligger opplysningssvikt i denne saken, jf. avhl. § 3-7. Se til sammenligning FinKN 2012-118, FinKN 2018-880, FinKN 2021-306 og FinKN 2021-1139.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse for så vidt gjelder vurderingen av at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke sannsynliggjort at etablering av den kjemiske industrien i den aktuelle næringsparken ut fra en objektiv vurdering har en faktisk og reell påvirkning på eiendommen. Selger hadde følgelig ikke opplysningsplikt om forholdet.

Sett i lys av at etableringen av kjemisk industri i næringsparken ikke er en omstendighet som kjøper «hadde grunn til å regne med å få», kan nemnda heller ikke se at manglende opplysninger om en slik etablering skulle medføre at det foreligger et avvik fra det avtalte, eller at forholdet var upåregnelig for kjøper. Etter nemndas syn er det følgelig ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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