

Protokoll i sak 797/2015

for

Boligtvistnemnda

17.06.15

Saken gjelder: Krav om prisavslag for kjøpt tomt nær høyspentlinje.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 14. mars 2014 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Forbrukerne kjøper tomt og enebolig i et større prosjekt, der huseierne organiseres i et sameie. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 4 328 000 inkl mva, hvor av tomten opplyses å utgjøre kr 650 000. I pkt 17 «Særlige bestemmelser» opplyses det i tredje siste strekpunkt at:

Forbruker er gjort oppmerksom på og er kjent med at det ligger følgende installasjon/anlegg i nærheten av sameiets tomt: trafikkert vei, kraftlinje

I «Forandringskontrakt nr 1» datert 24. april 2014 kjøper forbrukerne oppgitte tilleggsleveranser for kr 92 988.

Et konsulentfirma foretar målinger av elektromagnetisk stråling i 5 hus (på tomt 19, 20, 21, 22 og 23) oppført langs høyspentlinja (420 kilovolt (kV)). Forbrukernes hus på deres tomt 27 er enda ikke oppført. Måleresultatene foreligger 3. juli 2014. Den høyeste «årgjennomsnittlige» mikrotelaverdien på 1,585 er i huset på tomt 22. (Forbrukerne har tomt 27)

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at entreprenørens arbeider startet i august 2014.

Statens strålevern sender brev til entreprenøren 3. september 2014. De viser til en mottatt henvendelse vedrørende overnevnte målinger, at de har mottatt måleresultatene, og opplyser at deres uttalelse gis med grunnlag i disse. Det påpekes at det som betegnes som «utredningsnivået» på 0,4 mikrotel er overskredet for noen av tomtene. Det opplyses imidlertid at det ikke er dokumentert at opphold ved nivåer høyere enn 0,4 medfører helsefare, men det anføres at det ikke kan utelukkes. Derfor opplyses det at Strålevernet følger en «varsomhetsstrategi i sin forvaltning av dette». Strålevernet opplyser i sin konklusjon at de ikke har innvendinger mot at områdene med verdier over 0,4 mikrotel tas i bruk til boliger så lenge potensielle kjøpere blir gjort oppmerksomme på hvilke hus som vil ha for høyde

verdier. De viser for øvrig til det de skriver om helserisiko. I et eget avsnitt om dette heter det at:

Befolkningsstudier antyder samlet en mulig økt risiko for leukemi blant barn som i sin bolig utsettes for magnetfelt over 0,4 mikrotelsa. På dette grunnlag har IARC (WHO's internasjonale kreftforskningsinstitutt) klassifisert lavfrekvente magnetfelt fra strømmettet som en mulig risikofaktor for utvikling av leukemi hos barn. En sikker sammenheng er imidlertid ikke dokumentert.

For andre kreftformer hos barn eller kreft hos voksne er det ikke dokumentert at magnetfelteksponering under grenseverdien 200 mikrotelsa gir økt helserisiko. Når det gjelder andre helseplager og symptomer er dagens kunnskapsstatus at det ikke er dokumentert noen sammenheng så lenge eksponeringen er lavere enn grenseverdien.

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 23. oktober 2014 der han informerer dem om at han i forbindelse med utbyggingen av området har fått foretatt en nærmere gjennomgang av «utredningsgrensen for det elektriske magnetfeltet fra høyspentledningene som går bak felt B6-3». Han viser til de foretatte målingene av konsulentfirmaet, og strålevernets konklusjon som opplyses å være at «det ikke er grunnlag for å vurdere tiltak i forhold til utbyggingsarealet». Det vises videre til Strålevernets forutsetning om at potensielle kunder informeres om hvilke boliger som vil få verdier over 0,4 mikrotelsa, men det poengteres at det ikke er foretatt noen måling på forbrukernes tomt. Det vises imidlertid til et vedlegg til konsulentrapporten (ikke fremlagt for nemnda) der det opplyses å fremgå at verdien er «innenfor utredningsgrensen». Tallene for huset på tomt 22 vedlegges «som sammenligning».

Forbrukerne svarer i e-post til entreprenøren 27. oktober. De spør hva måleresultatene ble innvendig i hus på tomt 19, 20, 21 og 23, med spesiell interesse for huset på tomt 21, og hvorfor det ikke har blitt fremlagt målerapport tidligere i kjøpsprosessen.

Entreprenøren svarer 28. oktober 2015 med å oversende alle innhentede målinger. Årsaken til at det ikke ble foretatt målinger tidligere opplyses å være at det ved prosjektering og regulering ble foretatt en såkalt ROS-analyse (Risiko og Sårbarhetsanalyse) som konkluderte med at bebyggelsen ville ligge mer enn 10 m fra høyspentlinja, og derfor utenfor «normalfare». Det vises også til at kommunen ikke har innvendinger til bebyggelsen i nærheten av linja. Entreprenøren opplyser at han «i ettertid» har gått grundigere igjennom «dette» fordi han mente at «det forelå for lite informasjon til kundene», og at det var årsaken til at det ble bestilt målinger som er fremlagt for, og vurdert av, strålevernet.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 5. november 2014 der de viser til overnevnte brev datert 23. oktober. De anfører at den fremlagte informasjonen burde vært fremlagt før de signerte kontrakten, og at markedsverdien for deres tomt og hus vil bli rammet av de fremlagte måleresultatene og uttalelsen fra Statens strålevern. De opplyser at de derfor, i samråd med advokat, krever prisavslag. Entreprenøren anmodes om å foreslå beløp.

Entreprenøren opplyser 10. november 2014 at han håper å kunne gi svar i løpet av neste uke.

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 20. november 2014, der han opplyser at han forholder seg til konklusjonen fra Statens strålevern som anføres «entydig» å konkludere med at de ikke har innvendinger «mot at boligene tas i bruk». Han hevder videre at orienteringen fra strålevernet bør oppfattes som en presisering av forhold som allerede er omtalt i kontaktens pkt 17 der det informeres om kraftlinje. Dermed anføres det ikke å foreligge grunnlag for redusert pris.

Forbrukerne svarer 1. desember 2014. De erkjenner at de hele tiden har vært innforstått med at tomte ligger i nærheten av en kraftledning, men hevder at de kun oppfattet det som å ha en betydning for «det visuelle miljøet». Det anføres at strålevernets opplysninger viser at det foreligger en «mulig helsefare», og at opplysningen ikke forelå da kontrakten ble signert. Det hevdes at man heller ikke kunne funnet opplysningene andre steder om man hadde forsøkt. Forbrukerne anfører at de ikke ville kjøpt tomte om de hadde visst om helserisikoen, siden de forutsatte at entreprenøren som den profesjonelle parten hadde foretatt nødvendig undersøkelser før han la tomtene ut for salg.

Forbrukerne anfører videre at de vil måtte fremlegge målerapporten når de skal selge boligen som nå er under bygging, og at en småbarnsfamilie aldri vil finne på å kjøpe med bakgrunn i fremlagte måleresultater. Det hevdes at det nå foreligger «et klart salgsløp på eiendommen», og at det ikke er «helt usannsynlig» at det foreligger hjemmel for å heve kontrakten. Forbrukerne opplyser imidlertid at de av «forskjellige årsaker» heller vil akseptere et prisavslag for den reduserte markedsverdien som de med grunnlag i rapporten fra Statens Strålevern er påført. Etter samtale med advokat hevdes denne å utgjøre minst 10 % av kontraktssummen, som dermed kreves. (Dvs kr 432 800) Dersom en «fornuftig løsning» ikke oppnås, opplyses det at saken vil bli forfulgt videre.

Partene inngår 2. desember 2014 «Forandringskontrakt nr 2» som utgjør et tillegg stort kr 157 135 for diverse leveranser knyttet til el-installasjoner og kjøkken.

Partene inngår 11. desember 2014 «Forandringskontrakt nr 3» som utgjør et tillegg stort kr 7 792 for tilvalg knyttet til fliser.

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 13. januar 2015. Kravet om prisavslag avvises. De målte stråleverdiene, med et gjennomsnitt på 1 – 1,5 mikrotelsa hevdes ikke å utgjøre noen mangel sett opp imot bestemmelsene i bustadoppføringslova. Grenseverdien i Norge anføres å være 200 mikrotelsa. Da man ligger langt under dette nivået, hevdes det at boligene ikke er oppført i strid med offentligrettslige krav. Det vises også til Strålevernets utsagn om at de ikke har innvendinger mot at områdene med verdier over 0,4 mikrotelsa tas i bruk til boliger, og at det ikke er dokumentert at opphold på steder med stråling over dette nivået medfører helsefare.

Entreprenøren viser videre til at forbrukerne ble orientert om kraftlinja i kontraktens pkt 17. Han anfører at det ikke var utført målinger da kontrakten ble signert, og at han således ikke holdt tilbake opplysninger, eller ga uriktig informasjon.

Det anføres videre at forbrukernes utsagn om at det foreligger en verdireduksjon ikke er dokumentert.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 22. januar 2015. De krever prisavslag stort kr 432 800, tilsvarende 10 % av kontraktssummen. (Boligen er enda ikke overtatt, men datoen for overtakelsesforretning oppgis til 20. mars 2015)

Entreprenøren gir tilsvarende 26. februar 2015. Han redegjør for saken i hht overstående, og gjentar begrunnelsene for hvorfor forbrukernes krav avvises. Hovedelementene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne gir tilsvaer 8. april 2015. Deres synspunkter er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsvaer 20. april 2015. Tidligere utsagn gjentas og utdypes.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 14. mars 2014 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Forbrukerne kjøper tomt og enebolig i et større prosjekt, der huseierne organiseres i et sameie. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 4 328 000 inkl mva, hvor av tomten opplyses å utgjøre kr 650 000. I pkt 17 «Særlige bestemmelser» opplyses det i tredje siste strekpunkt at:

Forbruker er gjort oppmerksom på og er kjent med at det ligger følgende installasjon/anlegg i nærheten av sameiets tomt: trafikkert vei, kraftlinje

Entreprenøren engasjerer et konsulentfirma som foretar målinger av elektromagnetisk stråling i 5 hus (på tomt 19, 20, 21, 22 og 23) oppført langs høyspentlinja (420 kilovolt (kV)). Forbrukernes hus på deres tomt 27 er enda ikke oppført. Måleresultatene foreligger 3. juli 2014. Den høyeste «årsgjennomsnittlige» mikrotelaverdien på 1,585 er i huset på tomt 22.

Entreprenøren fremlegger målerapporten for Statens strålevern, og anmoder om deres syn. Han mottar svar 3. september 2014.

Forbrukerne informeres 23. oktober 2014 om at det i hus på naboeiendommer er målt stråleverdier høyere enn 0,4 mikrotel, og at det, i hht Strålevernets henvisning til strålevernforskriften, er over det som betegnes som «utredningsgrensen». Han anfører imidlertid at Strålevernet konkluderer med at det ikke er grunnlag for å vurdere tiltak i forhold til utbyggingsarealet.

Forbrukerne hevder at de fremlagte måledataene medfører at det foreligger en verdiforringelse for deres eiendom ved et eventuelt salg. De krever dermed prisavslag, men dette avvises av entreprenøren.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 22. januar 2015. De krever prisavslag stort kr 432 800, tilsvarende 10 % av kontraktssummen.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at informasjon om stråling burde vært fremlagt før de signerte kontrakten, og ikke først ca 7 måneder senere. De erkjenner at de hele tiden har vært innforstått med at tomte ligger i nærheten av en kraftledning, slik det opplyses om i kontraktens pkt 17, men hevder at de kun oppfattet det som å ha en betydning for «det visuelle miljøet». De anfører at Strålevernets opplysninger viser at det foreligger en mulig helsefare, og at det ikke ble gitt noen informasjon om dette før kontrakten ble signert. Forbrukerne hevder at de ikke ville kjøpt tomte om de hadde visst om helserisikoen, siden de forutsatte at entreprenøren, som den profesjonelle part, hadde foretatt nødvendige undersøkelser før han la tomtene ut for salg. De anfører videre at de vil måtte fremlegge målerapporten om stråling ved et eventuelt salg, og at en småbarnsfamilie aldri vil finne på å kjøpe med bakgrunn i fremlagte måleresultater, åpenbart med henvisning til Strålevernets utsagn om en «en mulig økt risiko for leukemi blant barn».

Entreprenøren viser til at det ikke var utført målinger da kontrakten ble signert, og at han således ikke holdt tilbake opplysninger som han hadde. Årsaken til at det ikke var foretatt målinger tidligere opplyses å være at det ved prosjektering og regulering ble foretatt en såkalt ROS-analyse (Risiko og Sårbarhetsanalyse) som konkluderte med at bebyggelsen ville ligge mer enn 10 m fra høyspentlinja, og derfor utenfor «normalfare». Det anføres dessuten at kommunen ikke hadde innvendinger til bebyggelsen i nærheten av linja. Entreprenøren opplyser imidlertid at han «i ettertid» kom til at «det forelå for lite informasjon til kundene», og at det var årsaken til at det ble bestilt målinger som er fremlagt for, og vurdert av, Strålevernet.

Det vises til at de gjennomsnittlige måleverdiene for tomt 22 som ligger nærmest forbrukernes tomt er 1,006 – 1,585 mikrottesla, og det erkjennes at det er etablert et «utredningsnivå» som går ut på at det skal utredes hvorvidt det er grunnlag for å gjennomføre reduserende tiltak dersom magnetfeltet i gjennomsnitt over året er høyere enn 0,4 mikrottesla. Det påpekes imidlertid at dette ikke er en «grenseverdi», men kun et nivå der man skal se på om man med «enkle tiltak» kan redusere den eksponeringen man utsettes for. Entreprenøren opplyser at han sammen med Strålevernet fikk utredet om strålingen kunne reduseres ved at høyspentledningen ble gravd ned, men at konklusjonen ble at verdiene ikke ville gå «nevneverdig» ned. Dermed anføres det at resultatet ville vært det samme enten utredningen hadde blitt gjort før eller etter at kontrakten ble signert.

Det vises også til opplysningen fra Strålevernet om at den Internasjonale kommisjonen for beskyttelse mot ikke-ioniserende stråling (ICNIRP) anbefaler en grenseverdi for magnetfelteksponering på 200 mikrottesla for «den generelle befolkningen», og at det derfor også er grenseverdien i Norge. Det påpekes at man i angjeldende tilfelle ligger langt under dette nivået, og anføres at boligen således ikke er oppført i strid med offentligrettslige krav, eller at det foreligger mangel sett opp imot bestemmelsene i bustadoppføringslova. Dersom Strålevernet virkelig mener at det foreligger reell helsefare, anføres det at de ville ha opplyst om dette.

Det vises videre til Strålevernet konklusjon om at de ikke har innvendinger mot at boligene tas i bruk.

Entreprenøren har fremlagt en lagmannsrettsdom fra 21. januar 2011 der partene strides om helsefare knyttet til stråling fra magnetfelt fra en transformator. Lagmannsretten uttaler bl.a.:

Den mangelen som anføres i vår sak, er at boligen er eksponert for et magnetfelt, noe som kjøperne frykter kan øke risikoen for at barna utvikler leukemi. Lagmannsretten er enig med kjøperne i at det foreligger en vesentlig mangel i avhendingslovens forstand hvis magnetfeltet er helsefarlig. Helsefaren må imidlertid være reell. Det er ikke nok at kjøperne rent subjektivt oppfatter magnetfeltet som farlig, hvis det ikke er et tilstrekkelig faktisk grunnlag for frykten. Risikoen må overstige et visst nivå. En relevant sammenligning vil være dagliglivets risiko på andre områder, jfr. Rt-2007-464

I tilsvar 8. april 2015 påpeker forbrukerne at kjøperne av overnevnte bolig faktisk hadde fått opplysninger om mulig strålingsfare før de inngikk kontrakten, mens de først mottok slik informasjon flere måneder etter signeringen. Dermed hevdes det at overnevnte tilfellet ikke kan sammenlignes med deres sak. De viser også til at det i dommen refereres til en uttalelse fra en representant fra Strålevernet om at behovet for utredning, hvis det årsgjennomsnittlige strålingsnivået oversider 0,4 mikrottesla, først og fremst er knyttet til forhold der eksponeringen er vedvarende, eksempelvis fra kraftlinjer. Forbrukerne anfører dermed at uttalelsen heller styrker enn svekker deres sak.

Entreprenøren anfører at dersom nemnda «mot formodning» kommer til at det foreligger verdiforringelse, så er 10 % av kjøpesummen uansett for meget. Han opplyser i tilsvar 26. februar 2015 at han nylig har solgt tomt 20 og 28, og at også disse ligger innenfor utredningsgrensen. Tomtene opplyses å være 307 m² mindre en forbrukerne sin tomt, og kjøperne hevdes å ha fått overnevnte informasjon fra Strålevernet. Tross det opplyses kontraktsummen å være den samme som for forbrukerne, dvs kr 4 298 000. Dermed anføres det at det ikke foreligger noen grunn til å anta at forbrukerne ville oppleve noen pristap ved et eventuelt salg, selv om Strålevernets informasjonsskriv fremlegges. Det hevdes at forbrukerne uansett ikke har ført noe bevis for at det virkelig foreligger noen verdiforringelse i overnevnte størrelsesorden, og at det uansett ikke er grunnlag for prisavslag selv om nemnda skulle komme til at det foreligger mangel, jfr buofl 33.

Forbrukerne hevder på sin side at det ikke har noen betydning for deres sak at ikke andre kjøpere har reagert på stråleverdiene.

2.3 Nemndas synspunkter

Det vises til at det er foretatt målinger i 5 boliger, og at det av disse klart fremgår at stråleintensiteten øker med redusert avstand til høyspentlinja. Boligen på tomt 19 befinner seg lengst borte, og faktisk utenfor utredningsgrensen. Den har de laveste verdiene. Boligen på tomt 22 har de høyeste verdiene, men ligger også nærmest linja. Forbrukernes tomt 27 befinner seg omtrent i samme avstand til høyspentlinja som tomt 22.

Med grunnlag i Strålevernets uttalelse finner nemnda at det ikke er dokumentert at opphold ved nivåer høyere enn 0,4 mikrotelsa medfører helsefare, men at det samtidig ikke kan utelukke en mulig økt risiko for blant annet leukemi for barn som utsettes for slik stråling. Etter å ha blitt forelagt ovennevnte måleresultater og kart over tomtene, konkluderte Statens strålevern at de ikke har innvendinger mot at områdene med verdier over 0,4 mikrotelsa tas i bruk til boliger «så lenge potensielle kjøpere informeres om hvilke hus som vil ha for høye verdier».

I angjeldende sak forelå det imidlertid ikke målinger da forbrukerne signerte kontrakten, til tross for at tomta befinner seg innenfor utredningsgrensen som på fremlagt kart er oppgitt å befinne seg 90 meter fra høyspentlinja. Forbrukerne ble bare informert om linjas plassering i kontraktens pkt 17. Det må anses som alminnelig kjent at det i lengre tid har vært diskusjoner og usikkerhet knyttet til eventuell strålingsfare fra høyspentledninger i forbindelse med boligbygging. Entreprenøren burde derfor kjent til kravet om å utrede.

Spørsmålet er om entreprenøren skulle ha opplyst om at tomten lå innenfor utredningssonen. Nemnda viser til buofl § 26 *Manglande opplysninger*:

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedommen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

Det grunnleggende spørsmålet er om forbrukerne «hadde grunn til å regne med å få» nevnte informasjon. Etter en samlet vurdering finner nemnda at med den usikkerhet som i dag knytter seg til varig opphold nær kraftlinjer, hadde forbrukerne et nærliggende og berettiget krav om å få vite både at tomten lå innenfor utredningssonen og hvilke verdier av stråling som den ville bli utsatt for.

Det neste spørsmålet er om man kan anta at de manglende opplysningene har virket inn på avtalen. Etter å ha lest uttalelsene til Statens strålevern i brev datert 3. september 2014, er ikke nemnda i tvil om at slike opplysninger generelt er egnet til å påvirke et salg av tomten, jf Rt-2003-612 Arealsviktdommen. Det foreligger heller ikke konkrete forhold som skulle tilsi at dette stiller seg annerledes for de aktuelle forbrukerne.

Nemnda kommer etter dette til at entreprenørens brudd på informasjonsplikten utgjør en mangel, jfr § 26. Forbrukerne har imidlertid ikke fremlagt noe krav om eventuell heving av kontrakt, selv om de i brev til entreprenøren 1. desember 2014, etter å ha konferert med advokat, gir uttrykk for at de kanskje har hjemmel til å gjøre det. Forbrukerne har ikke bestridt eller uttrykt tvil med hensyn til entreprenørens opplysning om at han i ettertid har solgt 2 tomter og hus til samme pris som til dem, til tross for at kjøperne fikk seg forelagt rapporten fra Strålevernet, og til tross for at tomtene er vesentlig mindre.

Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren skal gi et prisavslag, men forbrukerne har ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at verdireduksjonen utgjør hele 10 %. Avslaget settes dermed skjønnsmessig til kr 100 000.

2.4 Saksomkostninger

Entreprenøren krever at forbrukerne skal dekke hans saksomkostninger, men kravet avvises i tilsvarende 8. april 2015.

Boligtvistnemnda har lang praksis for at partenes saksomkostninger, som den store hovedregel, ikke tilkjennes.

Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis. Entreprenøren får således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal gi prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 100 000.
- Entreprenøren gis ikke medhold i kravet om å få dekket sine saksomkostninger