

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-940

14.12.2018

Protector Forsikring ASA

WA - Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Asbest i tak på fyrrom – takstansvar? – avhl. § 3-7.

En enebolig fra 1972 i Sarpsborg kommune ble solgt "som den er" for kr 2,67 mill. sommeren 2017. Selger av boligen var et dødsbo, og det ble fremlagt en tilstandsrapport ved salget. Kort tid etter overtakelsen hadde kjøper en byggkyndig kamerat på besøk som bemerket at det var asbest i platene i taket på fyrrommet. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selgers takstmann, som hadde utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget, skulle ha oppdaget dette og gitt opplysninger om forholdet. Selskapet avviste kravet, og viste til at takstmannen verken kjente eller måtte ha kjent til forholdet, samt at takstmannen i henhold til instruksen ikke pliktet å foreta egne undersøkelser i forhold til forekomst av asbest. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på kr 170 365 med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av asbest i himling på fyrrom, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig oppført i 1972.

I prospektet ble boligen beskrevet som arealeffektiv og praktisk. Prisantydning var kr 2,495 mill. Boligen inneholdt blant annet et fyrrom i kjelleren. Det ble opplyst at boligen ikke var blitt modernisert i senere tid med unntak av kjellerstuen. Det fremgikk videre at oljefyren var gammel og det var ikke kjent om denne fungerte. Videre ble det opplyst at det fra 2020 var forbud mot fyring av fossil olje i husholdninger og at kommunen kunne gi pålegg om å fjerne det oljefyrte oppvarmingssystemet.

Egenerklæringen ble ikke fylt ut ettersom selger var et dødsbo.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport med verdivurdering.

I rapportens forutsetninger ble det opplyst at rapporten var basert på visuelle observasjoner uten fysiske inngrep, og at oppdraget var utført som "*nøkkeltakst*" uten at selger hadde bidratt med opplysninger om boligen. Takstmannen anbefalte at boligen ble sjekket nøye og gjerne sammen med fagmann. Rapportens punkt "*Overflater generelt*" ble gitt tilstandsgrad 2, med opplysning om at himlinger besto av tak-ess, malte plater og panel. Under pkt. "*Konklusjon tilstand*" fremgikk det at boligen hadde en enkel standard med behov for vedlikehold/modernisering i alle rom. Boligen var oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetidspunktet og dagens forskriftskrav var strengere både i forhold til innelima og miljø og det måtte påregnes avvik i forhold til dagens standard.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,67 mill. ved kjøpekontrakt datert den 27.6.17, og overtatt av kjøper den 7.7.17.

Etter overtakelsen hadde kjøper en byggkyndig bekjent på besøk, som påpekte at platene i taket på fyrrommet var asbestholdige. Kjøper reklamerte til selskapet den 20.9.17 over asbest i himling på fyrrom.

Kjøper innhentet et pristilbud datert 31.1.18 på kr 44 500 inkl. mva. fra D. som inkluderte asbestsanering og rivning av fyrkjele. Kjøper fremla også bilder av fyrrommet.

Kjøper innhentet et nytt tilbud datert 8.2.18 på kr 125 865 fra C. som bl.a. inkluderte ny styringsenhet på fyrkjelen, nye rør, ny utslagsvask og arbeid i forbindelse med de- og remontering av bereder. I epost til kjøper den 15.2.18, opplyste C. at det var nødvendig å rive røropplegget i fyrrommet for å kunne sanere asbesten. I epost til kjøper den 6.7.18, opplyste C. at det var medregnet kostnader for å sette tilbake anlegget tilbake til opprinnelig stand da risikoen var stor for at anlegget ikke tålte å bli revet ned og satt opp igjen grunnet alder.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selgers takstmann skulle ha oppdaget og bemerket at det var benyttet asbestholdig materiale i fyrrommet samt at takstmannen hadde opplyst at han ville ha anmerket forholdet dersom han hadde vært klar over dette.

Selskapet har avvist kravet og har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selgers takstmann verken kjente til eller måtte ha kjent til asbest i himlingsplater på fyrrommet. Selskapet bemerket at det ikke fulgte av instruksjonen for tilstandsrapporten at takstmann måtte foreta nærmere undersøkelser i forhold til asbest.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. På bakgrunn av de fremlagte bildene fant sekretariatet det vanskelig å ta stilling til om selgers takstmann skulle ha oppdaget spesielle forhold knyttet til de aktuelle himlingsplatene. Sekretariatet kunne dermed ikke se at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, jf. bl.a. FKN-2010-224 og FSN-7270.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av asbestholdige takplater på fyrrommet i boligen. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og den kan dermed kun vurdere saken ut i fra de fremlagte dokumentene.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Slik sekretariatet forstår saken, så er spørsmålet om selgers takstmann burde ha oppdaget at himlingsplatene inneholdt asbest og avmerket dette i tilstandsrapporten. Sekretariatet gjør i den sammenheng oppmerksom på at vår saksbehandling er skriftlig basert på den mottatte dokumentasjonen samt at vi heller ikke innehar spesiell sakkyndig kompetanse. Det er derfor vanskelig å kunne ta stilling basert på tilsendte bilder om takstmannen burde ha oppdaget spesielle forhold knyttet til himlingsplatene. Dersom det er riktig, som vist til fra selskapets side, at instruksjonen inneholder føringer i forhold til undersøkelser av asbest, finner

sekretariatet det vanskelig å konkludere med at det foreligger opplysningssvikt fra takstmannens side, jf. avhl § 3-7.

For øvrig bemerkes det fra sekretariatets side at takstmannen ga opplysning om at boligen *ikke* var oppført i henhold til de krav som gjelder i dag.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til det sekretariatet her fremholder. For ordens skyld bemerker nemnda at det i sitatet over er tilføyd et "*ikke*" i siste setning (inntatt i kursiv) da dette synes utelatt i sekretariatets vurdering, jf. også tilstandsrapportens punkt "*Konklusjon tilstand*" hvor det fremgår at boligen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Slik nemnda ser det, er det ikke sannsynliggjort at takstmannen kun ut fra det visuelle inntrykket av takplatene måtte kjenne til at disse inneholdt asbest. Videre finner nemnda det ikke sannsynliggjort at den relevante instruks for takstmannens utarbeidelse av tilstandsrapport med verdivurdering inneholdt krav om at takstmannen skulle foreta undersøkelser av om det i boligen var benyttet komponenter inneholdende asbest. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at disse er egnet til å endre nemndas vurdering.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).