

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-267

29.3.2019

Protector Forsikring ASA

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

Asbest under nyere tak – omfattet av selgers opplysningsplikt? – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Bodø oppført i 1952 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper den 1.10.18. Ved salget ble det opplyst om opprinnelig bygg med ordinært saltak, og yttertak av metallplater. Etter overtakelsen fikk kjøper vite at det under det nye taket, lå et eldre tak bestående av eternittplater/asbest. Kjøper anførte at selger skulle ha opplyst om asbesten, og viste til at det ville gå med en vesentlig saneringsutgift neste gang taket skulle renoveres. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at det var påregnelig at det var bygningsdeler av asbest i en bolig fra 1952, fordi asbest var et vanlig byggemateriale den gangen. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 358 466, hvorav kostnader til asbestsanering utgjør kr 118 001.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av asbest på tak, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Bodø oppført i 1952.

I verditaksten fremgikk følgende om "*takkonstruksjoner*":

Opprinnelig bygg med ordinært saltak. Tilbygget del parallellforskjøvet saltak med fremtrukket tak med mindre takvinkel. Kaldloftet kun delvis innsisert fra luke i tak grunnet manglende tilgang. Kaldloftet anbefales nøyer kontrollert. Takterrasse med tilgang via altandør fra soverom.

Videre fremgikk følgende om "*taktekking og membraner*":

Yttertaket er i hovedsak besikket fra bakkenivå. Yttertaktekking består av metallplater.

Takterrasen er tekket med Protanfolie. Rekkverket er festet direkte gjennom membranen uten sveiset forhøyning. Dette er en risikokonstruksjon. Etter opplysninger fra eier vil forholdet bli utbedret før salg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 250 000 ved kjøpekontrakt datert 4.9.18, og overtatt av kjøper den 1.10.18.

Noen dager etter overtakelsen fikk kjøper tips av folk som bodde i området som førte til at kjøper foretok visuelle undersøkelser av taket. Det ble da avdekket at det lå et eldre tak av asbest under eksisterende tak. Kjøper fremla pristilbud på asbestsanering fra L. AS datert 22.10.18 på til sammen kr 118 001 inkl. mva.

Kjøper fremla også pristilbud fra G. Bygg datert 17.1.19 for ny taktekking på totalt kr 240 466 inkl. mva.

Selger har via selskapet forklart at hun var kjent med at det lå asbest på taket. Selskapet skriver i brev til Finansklagenemnda datert 30.11.18 følgende:

Selger anslår at det var i ca 1996 at det ble lagt nytt tak over det gamle taket. Blikkenslager sa den gang at det ikke var noe problem å legge nytt tak over det gamle, og selger har ikke tenkt på eller bekymret seg for dette siden. Selger har således ikke opptrådt klanderverdig, og har vært i god tro om at dette har vært en akseptabel løsning.

Selskapet fremla et notat utarbeidet av takstmann S. i selskapet. Her fremgikk blant annet:

Fra 1945 til 1978 ble det benyttet asbest i flere typer bygningsmaterialer. Eternitt var et produkt som ble produsert i Norge og fikk sitt gjennombrudd i 1950. Norsk Eternitt Fabrikk på Bjerkås produserte takprodukter som bølgeplater og skifer som inneholdt asbest. I 1952 var takplater som inneholdt asbest et vanlig produkt i Norge. Det ble også benyttet takstein, teglstein og andre typer materialer som takteking som ikke inneholdt asbest.

...

Bruk av takplater som inneholdt asbest var ett av flere bygningsprodukter som var vanlig å bruke i 1952.

Kjøper har i hovedsak anført at det ville gå med en vesentlig saneringsutgift neste gang taket skal renoveres. Det skulle ha vært opplyst ved salget at det lå asbestholdig tak under taktekket, jf. avhl. § 3-7. Dersom dette hadde vært kjent for kjøper i forkant av salget, ville det ha påvirket budrunden og hvordan en eventuell avtale om kjøp ville bli. Kjøper har fremsatt krav mot selskapet på til sammen kr 358 466.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det var påregnelig at det var bygningsdeler av asbest i en bolig fra 1952, fordi asbest var et vanlig byggemateriale den gangen. Forbudet som kom på 1970/1980-tallet hadde ikke tilbakevirkende kraft. Følgelig kunne boliger bygget før den tid inneha materialer av asbest, og forholdet utgjorde ikke en mangel, jf. avhl. § 3-1. I alle tilfeller kunne ikke en eventuell mangelfull opplysning sies å ha innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom frem til at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning av selger om at det lå asbest på taket, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne 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, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet.

Sekretariatet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, blant annet under henvisning til FinKN-2013-458 som også omhandlet asbest. Her uttalte flertallet bl.a.:

Problemet med asbest er i nærværende sak ikke knyttet til aktuell helserisiko, men til fordyrelse av arbeid med fremtidig vedlikehold og utbedringer som berører områder med asbest. Flertallet har etter en nærmere vurdering kommet til at en kjøper har "grunn til å rekne med å få" opplysning om mer omfattende forekomster av asbest i boliger. Dette byggematerialet har neppe noen gang vært så vanlig at en kjøper

uansett må regne med at det kan være benyttet i boliger bygget i en viss periode. Flertallet forstår det slik at asbesten i denne saken var skjult i veggen og i ventilasjonsanlegget, og at den ikke var synlig for kjøperen før kjøpet. Flertallet må legge til grunn at selgeren var kjent med asbest i veggene, idet hans underskrift finnes på et styrereferat hvor det nettopp er opplyst om asbest i veggene. Det må videre legges til grunn at manglende opplysning om dette har virket inn på kjøpet, jf. prinsippet om selgerens bevisbyrde for at manglende opplysning ikke har virket inn.

Nemnda tiltrer de generelle betraktningene flertallet her legger til grunn. Selger var i herværende sak kjent med at det var asbest på taket. Hun har opplyst at det omkring 1996 ble lagt nytt tak over det gamle taket, og at blikkenslageren sa at dette ikke var noe problem. Selv om nemnda har forståelse for at selgeren innrettet seg i god tro om at asbesten ikke utgjorde noe problem, har nemnda likevel – som sekretariatet – kommet til at dette var så viktige opplysninger at kjøper hadde grunn til å regne med å få disse. Nemnda mener videre at opplysningenes art, særlig sett hen til den helsemessige dimensjonen, innebærer at foreligger sannsynlighetsovervekt for at opplysningene virket inn på avtalen eller dens innhold.

Det anses etter dette å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 slutter nemnda seg til sekretariatets henvisning til FinKN-2013-458, og vurderingen av at prisavslaget bør ta utgangspunkt i merkostnadene som påløper til sanering når taket skal skiftes ut. Nemnda kan ikke se at selskapet har fremsatt innsigelser til kostnadsoverslaget knyttet til dette, og tilkjenner kjøper et prisavslag på kr 118 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).