

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-773

31.8.2021

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

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

Eternittplater (asbest) – risikoopplysninger – stort omfang – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Asker oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 8,5 mill., og overtatt av kjøper den 12.6.20. Det fremgikk av salgsdokumentasjonen at boligen hadde moderniseringsbehov. Videre var det opplyst om asbestholdige eternittplater i undertak, og at gammel garasje var kledd med eternittplater. Etter overtakelsen avdekket kjøper asbestholdig materiale i et betydelig større omfang enn det som var opplyst om i salgsdokumentasjonen. Kjøper innhentet rapport fra fagkyndig firma som la til grunn at det ble funnet ca. 120 kvm asbest innvendig i boligen, samt at det utvendig var benyttet asbestholdige plater som vindtetting på hele fasaden. Kjøper hadde påbegynt oppussing av boligen da eternittplatene ble avdekket i konstruksjonen, som medførte betydelige merkostnader for kjøper som en følge av saneringstiltak knyttet til asbest. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt, og at forholdet uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke kjente til bruk av eternittplater utover det som var beskrevet i salgsdokumentasjonen. Selskapet har videre anført at det var påregnelig med bruk av eternittplater også andre steder i boligen, og mente uansett det ikke var behov for tiltak knyttet til eternitt/asbest så lenge platene lå i ro. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 150 000, krav om takstutgifter, krav om erstatning for midlertidig bolig, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av eternittplater (asbest) i boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Asker oppført i 1968.

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

Enebolig over to plan med praktisk planløsning og rom for hele familien. Boligen har behov for modernisering, men har dog et svært godt potensiale og god intern beliggenhet.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Enebolig over 2 plan med underetasje og 1. etasje. Boligen er oppført på slutten av 60-tallet i den tids byggeskikk og senere tilbygget flere ganger. Sist med utvidelse av kjøkken i 2010. Det bemerkes at det er avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Garasje er bygget noe senere og også utvidet. Det er kryperom/krypkjeller uten synlig tilgang. Boligen er noe oppgradert og fornyet i de senere år. Kjøkken er utvidet og delvis nyere. Bad i underetasje fra ca. 1985. Det er byttet sikringer i skap. Det er tekket om på yttertak, montert nye renner og nedløp, men noe usikkert når. Det ble registrert betydelige gulvskjevheter i 1. etasje. For ytterligere bemerkninger, påkostninger, avvik og beskrivelser henvises det til rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. at det var asbestholdige eternittplater i undertak, samt at gammel del av garasje var kledd med eternittplater:

Takkonstruksjoner (TG 1)

Beskrivelse: Takkonstruksjon i tre. Saltak. Eternittplater i undertak.

Tilstandsvurdering: Det kan ved visuell befarings ikke ses at konstruksjonen er vesentlig svekket utover hva som må påregnes ut fra alder. Tg 1-2 er gitt ut fra alder.

Eternittplater inneholder asbest. Minst en sprukket plate. Tg 2.

(...)

Bygning generelt – Garasje (TG 2)

Beskrivelse: Garasje for 2 biler. Dels fra opprinnelig byggeår og dels tilbygget del. Oppført i tre på støpt gulv på grunn. Panel utvendig. Gammel del er kledd med eternittplater. Saltak tekket med Planja takpanner. Dør og 2 stål leddporter.

Tilstandsvurdering: Det er satt en generell tilstand på dette punktet. Terrenget ligger inntil panel på en side.

Yttervegger ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst om bindingsverksvegger i tre antatt isolert med mineralull. Overflater på innvendige vegger ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst om behov for modernisering/fornyelse av overlatefinish.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bebodd boligen siden 1972. Selger opplyste bl.a. om egeninnsats i forbindelse med nytt bad i kjeller i 1985 og ved legging av nytt tak for ca. 15 år siden. Det var videre opplyst at egeninnsatsen var utført av eier som var utdannet både fagarbeider og ingeniør.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.2.20, og overtatt av kjøper den 12.6.20.

I forbindelse med oppussingsarbeider kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper en mistenkelig plate bak brystpanel i gangen. Kjøper mistenkte at dette var en eternittplate. På bakgrunn av dette funnet gjennomgikk kjøper hele boligen sin for å undersøke om det kunne være eternittplater bak flere av boligens vegger.

På kjøkkenet oppdaget kjøper eternittplate bak en flis limt rett på veggen uten fuger. Også bak flere vegger i kjelleren, og på to av tre bad og vaskerom ble det avdekket plater som kjøper mistenkte kunne være asbestholdige eternittplater. På baderommene mistenkte kjøper at selve panelene var av eternitt. På det blå badet er tilsvarende plater tapet over.

Kjøper rekvirerte Firma M. til å foreta befarings av boligen. Det fremgår av rapporten fra Firma M. at det ble funnet ca. 120 kvm med asbest innvendig i boligen, og at det utvendig var brukt asbestholdige plater som vindtetting på hele fasaden. Firma M. estimerte kostnadene til innvendig sanering og oppbygging til kr 725 000, og utvendig til kr 425 000. Samlede utbedringskostnader var følgelig estimert til kr 1 150 000.

Kjøper innhentet deretter ytterligere kommentarer fra Firma M. vedrørende hvor mye dyrere fremtidig oppussing/renovering vil bli som følge av boligens mange asbestholdige eternittplater. Firma M. opplyste i e-post av 2.12.20 at kostnadene for innvendig og utvendig sanering – uten gjenoppbygging – totalt ville utgjøre kr 568 750.

Selskapet har fremlagt teknisk notat fra intern takstmann R. av 26.10.20:

Jeg har vært i samtale med (Firma M. v/RF). Slik jeg oppfattet RF. så var han av den oppfatning at det utvendig ikke var behov for noen tiltak knyttet til eternitt/asbest, mens det innvendig var naturlig å fjerne de asbestholdige materialene når det først var igangsatt relativt omfattende rehabilitering. Dersom det ikke

skulle gjøres inngrep/rehabilitering innvendig oppfattet jeg RF. dithen at det da heller ikke var behov for tiltak inne. Jeg deler i så fall denne oppfatningen.

Konklusjon

Boligen er bygget ihht byggeskikk på oppføringstidspunktet, med bruk av eternittplater. Eternittplater som står i ro og/eller er innkledd representerer normalt ingen risiko, det vil derfor normalt heller ikke være nødvendig med tiltak. Forutsatt samme bruk som på salgstidspunktet ville det ikke være behov for tiltak ved denne boligen. Når det gjøres arbeider på boliger hvor det er benyttet eternittplater, som er av en slik karakter at platene berøres, skal disse håndteres ihht gjeldende retningslinjer.

Selger har opplyst at han ikke hadde noen kjennskap til bruk av eternittplater i huset utover det som var beskrevet i salgsdokumentasjonen. Selger har opplyst at flere av de endringene som var gjort på eiendommen ble gjort av håndverkere, blant annet elektriker ved rehabilitering av utvidelse av kjøkken. Det ble fremlagt forklaringer fra selger/selgers sønn i saken.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 og at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 1 150 000, takstutgifter med kr 10 181, erstatningsbolig kr 15 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at selger ikke hadde kjennskap til bruk av eternittplater utover det som var beskrevet i salgsdokumentasjonen. Selskapet var videre av den oppfatning at det ikke var behov for tiltak knyttet til eternitt/asbest, så lenge platene lå i ro.

Sekretariatets konklusjon:

Selskapet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom likevel til at det forelå en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet fant etter en konkret vurdering at det store omfanget av asbestholdige materialer fremsto som upåregnelig, også sett hen til opplysningene som fremgikk av salgsdokumentasjonen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum da kjøper etter overtakelsen avdekket at det var eternittplater (asbest) i boligen i større omfang enn det som var opplyst ved salget.

Sekretariatet fant at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til bruk av asbestholdig materialer ut over det som var opplyst ved salget. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Det er her tale om en bolig fra 1968 med moderniseringsbehov. Ved salget var det opplyst om asbestholdige eternittplater i undertak, og at det var minst en sprukket plate (TG 2). Videre ble det opplyst at gammel del av garasjen var kledd med eternittplater. Boligens yttervegger ble opplyst å være bindingsverksvegger i tre, antatt isolert med mineralull.

Etter overtakelsen avdekket kjøper asbestholdig materiale i et betydelig større omfang det enn det som var opplyst i salgsdokumentasjonen. Det fremgår av rapport fra M. at det ble funnet ca. 120 kvm asbest innvendig i boligen, samt at det utvendig var benyttet asbestholdige plater som vindtetting på hele fasaden.

Kostnadene til sanering (fjerning av asbestholdige materialer) og gjenoppbygging ble estimert til kr 1 150 000, og utgjør ca. 13,5 % av kjøpesummen på 8,5 mill. Kostnadene til kun sanering innvendig og utvendig er estimert til kr 568 750, som utgjør ca. 6,6 % av kjøpesummen.

Selskapets takstmann legger til grunn at boligen er oppført i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet, med bruk av eternittplater. Videre fremholdes fra selskapets side at det ikke er nødvendig med tiltak knyttet til fjerning av eternittplatene, da disse ikke medfører noen helserisiko så lenge de ligger i ro. Selskapets takstmann opplyser videre at han har vært i kontakt med M., og at han oppfattet kjøpers takstmann dit hen at han mente det var naturlig å fjerne de asbestholdige materialene innvendig ettersom det allerede var igangsatt relativt omfattende rehabiliteringsarbeider i boligen, men at det ikke var behov for tiltak utvendig.

Sekretariatet har funnet vurderingen tvilsom, særlig sett hen til at det ved salget var gitt risikoopplysninger om bruk av eternittplater i undertaket og som kledning til garasje. På denne bakgrunn kan det etter sekretariatets syn være påregnelig at det er benyttet asbestholdige bygningsmaterialer også andre steder i boligen. Selskapets takstmann har videre fremholdt at det var relativt vanlig med bruk av eternittplater på oppføringstidspunktet.

Det var ved salget opplyst at boligen hadde moderniseringsbehov. Det var således naturlig at ny kjøper måtte ta høyde for å foreta betydelige oppussingsarbeider i boligen. Samtidig er det på det rene at oppussingen/renoveringen vil bli vesentlig dyrere som følge av asbestholdige materialer innvendig i boligen. Dette bl.a. som en følge av strenge krav til håndtering av asbestholdig materiale, og for å forhindre eksponering asbeststøv som kan utgjøre en helserisiko.

Sekretariatet vil vise til at forekomst av asbest kan utgjøre et avvik etter avhendingslova, selv om asbest var vanlig ved oppføringen av boligen, se Benestad Anderssen (2008) s. 97 og Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 80. Videre viser vi til FinKN 2014-009, hvor nemnda la til grunn at det forelå et vesentlig avvik knyttet til eternittrester på loft, selv om det ved salget var opplyst om eternitt i vegger.

Se også til sml. FinKN 2019-267 og FinKN 2013-458 (som gjaldt opplysningssvikt etter avhl. § 3-7), der nemnda la til grunn at en kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om asbest. Dette selv om asbest i det konkrete tilfellet ikke utgjorde en aktuell helserisiko. Det ble lagt vekt på at forekomst av asbest ville medføre fordyrelse av arbeid med fremtidig vedlikehold og utbedring.

Sekretariatet finner etter en konkret helhetsvurdering at det store omfanget av asbestholdige materialer (spesielt innvendig i boligen), og de betydelige merkostnadene til saneringstiltak i forbindelse med oppussing og vedlikehold av boligen, fremstår som upåregnelig sett hen til opplysningene som fremgikk av salgsdokumentasjonen.

Sekretariatet har på denne bakgrunn, riktignok under noe tvil, kommet til at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda har funnet vurderingen krevende, men har i likhet med sekretariatet under noe tvil kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på det store omfanget av asbestholdige materialer, og da særlig inne i boligen, noe som var upåregnelig for kjøper ut fra opplysningene som var gitt ved salget. Omfanget av asbestholdige materialer innebærer store merkostnader for kjøper ved oppussing og vedlikehold av boligen. For så vidt gjelder sekretariatets henvisning til FinKN 2014-009, så er nemnda av den oppfatningen at den foreliggende saken ligger noe annerledes an enn 2014-avgjørelsen uten at det får betydning for nemndas konklusjon. I FinKN 2014-009 var taket på boligen lagt om noe før salget, og rester av eternitt var blitt liggende igjen, noe som medførte en stadig helserisiko. Det er ikke sannsynliggjort at eternittplatene i vår sak utgjør en stadig helserisiko så lenge de forblir urørte/hele. Men som fremholdt over innebærer eternittplatene store upåregnelige merkostnader til saneringstiltak i forbindelse med oppussing og vedlikehold av boligen.

Nemnda har etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fant etter en skjønnsmessig vurdering at prisavslaget passende kan settes til kr 350 000 (inkludert takstutgifter), med tillegg av forsinkelsesrenter som krevd. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Slik vi vurderer denne saken, er det sentrale avviket merkostnadene som påløper som en følge av at sanering av asbest viste seg å være langt mer omfattende enn kjøper forventet, og vi tar dermed utgangspunkt i kostnadene til sanering, som totalt er estimert til kr 568 750. Det må imidlertid foretas et fradrag i beløpet som følge av risikoopplysninger om bruk av asbestholdige eternittplater som bygningsmateriale i undertak og garasje, og at det således var påregnelig at noe slike materialer også kunne være brukt andre steder utvendig. Fradraget fastsettes skjønnsmessig.

Nemnda deler sekretariatets vurderinger også på dette punktet og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag med kr 350 000 inkludert takstutgifter, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda kan ikke se at kjøpers krav om erstatning for dekning av utgifter til erstatningsbolig kan tas til følge da det ikke foreligger ansvarsgrunnlag, jf. avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).