

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-987

25.10.2021

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

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

Bolig fra 1960 – asbest i vegger – avhl. § 3-9 andre pkt.

En leilighet i Stavanger oppført i 1960 ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. samt andel fellesgjeld på kr 403 954, og overtatt av kjøper den 24.7.20. Boligen ble beskrevet som moderne og oppgradert, med god standard. I forbindelse med at kjøper skulle slå sammen to soverom ble det avdekket at veggen mellom soverommene inneholdt asbest. Etter nærmere undersøkelser ble det klart at de fleste av leilighetens innvendige vegger inneholdt asbest. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at asbest var vanlig på oppføringstidspunktet. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 218 254, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av asbest i innvendige vegger, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms leilighet i Stavanger oppført i 1960.

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

FAKTA

Moderne romslig leilighet (...)

Oppgradert leilighet med en populær beliggenhet som ligger sentralt.

(...)

STANDARD

Leiligheten ligger i den øverste etasjen. og bærer preg av en gjennomgående god standard (...)

Fra eierskifterapporten hitsettes:

KONKLUSJON

Leilighet i 4 etasje med innglasset balkong.

Leilighet i normalt god stand med flere oppgraderinger i nyere tid.

Normal slitasje. Noe gliper i parkett.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016, og at selger hadde bodd i boligen i 3 år og 1 måned.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. samt andel fellesgjeld kr 403 954 ved kjøpekontrakt signert hhv. 3.7.20 og 5.7.20, og overtatt av kjøper den 24.7.20.

I forbindelse med at kjøper skulle slå sammen to soverom ble det avdekket at veggen mellom soverommene inneholdt asbest. Kjøper reklamerte til selskapet den 7.10.20.

Kjøper har forklart at det ble gjort nærmere undersøkelser av boligens innvendige vegger, og at det ble oppdaget at de fleste av veggene inneholdt asbest. Det ble lagt frem en plantegning hvor det var oppgitt at:

Det er asbestholdige plater i nesten alle lettvegger i leilighet. Samt bak kjøkkenskap mot betongvegg

Det er kun utført visuell befarings, da alle vegger var hele og fine, og det ikke virket gunstig å stikke hull på disse for prøvetaking. Dette er og utifra erfaring, da vi har sanert flere plasser tidligere

Kjøper kontaktet deretter firma M. for et tilbud på sanering av de gjenstående veggene som inneholdt asbest. Fra pristilbudet datert 2.11.20 hitsettes:

Viser til forespørsel, og kan tilby følgende:

Kjøkken: Kr 33 500,-

Sov 1: Kr 25 000,-

Kjøk/spis Kr 25 000,-

Entre: Kr 19 000,-

Wc/bad Kr 25 000,-

Det er beregnet å demontere kjøkken/bad, og lagre dette på rom sov2/sov3. Rørlegger og elektriker er ikke medregnet.

Tar en ett rom om gangen, må det tas lovpålagt luftprøve etter sanering. Denne kostnaden er tatt med i prisen. Men om en velger å sanere alt på en gang blir antall prøver redusert. Alle rom som skal saneres må være tømt for innbo før oppstart.

Pris for sanering av hele leiligheten under ett:

Kr 75 000,-

Alle priser er eks mva

Kjøper har forklart at saneringskostnadene utgjorde kr 159 375, og at det inkl. påslag fra entreprenør på 12 % ville koste til sammen kr 178 500. Videre kostet det kr 39 754 (inkl. mva. og påslag) å sanere veggen på soverommet, iht. fremlagt faktura. Kjøper har forklart at det var nødvendig å sanere denne veggen umiddelbart på grunn av helserisikoen det innebar at veggplatene var punktert.

Kjøper innhentet også en uttalelse fra firma M. vedrørende eksponering for asbest. I uttalelsen sto det bl.a.:

Ved innånding av asbestfibre, kan en risikere å få flere typer lungesykdommer. Og det er eksponering over tid som utgjør den største faren.

Bør en f.eks. i en leilighet hvor det er inn- og utvendige vegger som inneholder asbest, bør en ta flere forholdsregler:

"Når asbestholdig materiale oppdages bør alle tegninger (gjernede branntegninger) merkes, så det ikke oppstår uheldige situasjoner når en f.eks. pusser opp.

Beboer bør vite om dette, så det ikke monteres forskjellig på disse veggene, da det forårsaker støv en kan bli eksponert for."

Det skal ihht Folkehelseinstituttet ikke forekomme mengder med asbeststøv i større grad enn 0,001 fibre pr cm³ luft. Denne grensen overstiges raskt om en bryter forsegling på platene, så de forårsaker støv.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at kjøper ikke kunne påregne at det var asbest i leiligheten selv om den var fra

1960, jf. FinKN 2013-458, og at saneringskostnadene utgjorde 9,92 % av kjøpesummen. Videre ville asbesten få betydning for hva kjøper kunne foreta seg i leiligheten, arbeider ville fordyres vesentlig, og asbestplatene medførte en alvorlig helserisiko. Det kunne heller ikke utelukkes at tidligere eiere hadde punktert gjenværende asbestplater, f.eks. ved å ha hengt opp bilder eller montert møbler. Kjøper viste også til FinKN 2021-773.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 218 254, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet har ikke bestridt at utbedringskostnadene utgjorde 9,92 % av kjøpesummen, men har anført at vesentlighetsvilkårets kvalitative side ikke var oppfylt. Det ble særlig pekt på at det i FKN 2010-224 og FSN-7270 var lagt til grunn at asbest i opprinnelige byggematerialer fra tiden før det ble forbudt, ikke i seg selv ville utgjøre en mangel. Videre var det ikke dokumentert noen aktuell helserisiko i denne saken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet mente at det prosentvise avviket var lavere enn partene ga uttrykk for, og fant det ikke sannsynliggjort at de asbestholdige veggene utgjorde en aktuell helserisiko. Sekretariatet kom derfor til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet funn av asbest i de innvendige veggene i leiligheten fra 1960.

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, fremholdt sekretariatet følgende:

Partene synes enige om at det prosentvise avviket tilsvarer 9,92 % av kjøpesummen. Dette blir imidlertid ikke korrekt, da partene synes å ha uteglemt andel fellesgjeld ved beregningen.

Det kan også stilles spørsmål ved om det skal tas utgangspunkt i de fulle kostnadene på kr 218 254. Som kjent er den klare hovedregelen i retts- og nemndspraksis at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode legges til grunn, selv om den rimeligste metoden ikke alltid fremstår som den optimale, se bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076 og FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Pristilbudet fra (firma M.) er todelt, og skisserer én løsning hvor rommene tas hver for seg, samt én løsning hvor leilighetens vegger saneres i én og samme omgang. En samlet sanering av resterende asbestholdige vegger vil koste kr 105 000 inkl. mva. inkl. påslag på 12 %, hvilket innebærer totale kostnader på kr 144 754 - dvs. 5,56 % av kjøpesummen. Det er ikke særskilt begrunnet hvorfor den dyreste utbedringsmetoden, som innebærer at det gjentatte ganger må tas lovpålagte luftprøver, er nødvendig.

Nemnda slutter seg til dette og tar for sin vurdering av saken utgangspunkt i at de relevante utbedringskostnadene utgjør 5,56 % av kjøpesummen. Nemnda kan ikke se at det i dette beløpet skal inkluderes utgifter til erstatningsbolig. Slike utgifter vil eventuelt kunne kreves dekket etter regelen i avhl. § 4-14, dersom det foreligger ansvarsgrunnlag.

Det siteres videre fra sekretariatets vurdering:

Hva gjelder vesentlighetsvurderingens kvalitative side synes partene uenige om hvorvidt asbest må påregnes i så vidt gamle bygninger som dette. Til støtte for sine synspunkter har partene vist til hhv. FKN 2010-224 og FSN-7270, samt FinKN 2013-458. Sekretariatet er i og for seg enige i at det kan tenkes å være asbest i eldre bygninger, men så lenge det ikke opplyses om asbest ved salget, må kjøperen kunne påberope seg dette som et avtalemessig avvik. Se Benestad Anderssen (2008) s. 97, samt forutsetningsvis FKN 2010-224, FSN-7270 og FinKN 2013-458. Det vises også til følgende utdrag fra FinKN 2014-009, hvor det ble opplyst om eternitt i vegger, men ikke i taket:

"Nemnda kan ikke se at kjøperne ut fra salgsopplysningene måtte være forberedt på at det kunne oppstå kostnader til fjerning av eternitt eller rester av dette fra taket. Opplysningen om eternitt i vegger medfører at kostnader til fremtidig utbedring av veggene, herunder tilleggskostnader som oppstår ved fjerning av asbest, ikke kan gjøres gjeldende som mangel."

Nemnda uttalte videre at:

"Asbest representerer ingen helsefare så lenge den er på plass og intakt i sin opprinnelige form som bygningsmateriale. Det er således ikke noe umiddelbart behov for å skifte ut asbest i vegger. Dette er annerledes for rester av asbest i form av materiale som er brutt i stykker. Disse restene kan i seg selv utgjøre en helsefare, og bør – så vidt nemnda forstår – derfor fjernes. Det følger av Rt. 2010 s. 103 at man ved vesentlighetsvurderingen etter § 3-9 andre punktum skal ta utgangspunkt i forholdet mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen for eiendommen. Forholdstallet må være opp mot 6 % for at det skal kunne foreligge mangel. Utbedringskostnader på kr 149 206 utgjør 16,7 % av kjøpesummen, og er klart tilstrekkelig til å kunne utgjøre mangel. Når det ikke er noe som tilsier at kjøperne selv helt eller delvis må ha risikoen for forholdet, konkluderer nemnda med at kjøperne kan gjøre gjeldende mangel."

Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Nemndssaken skiller seg imidlertid fra nærværende sak ved at det prosentvis avviket var særdeles stort (16,7 %), samt at restene innebar en helserisiko og måtte fjernes. Etter å ha gjennomgått sakens dokumenter kan vi ikke se at det i denne saken er sannsynliggjort at asbesten i veggene utgjør noen aktuell helserisiko. Tvert imot er veggene beskrevet som "hele og fine", og vi oppfatter at kjøper kan bo i leiligheten uten å sanere veggene.

Sekretariatet har riktignok hensyntatt at omfanget av asbestholdige materialer innebærer merkostnader for kjøper ved oppussing og vedlikehold av boligen, men etter en konkret helhetsvurdering har vi likevel kommet til at lovens strenge vesentlighetskrav ikke er oppfylt. Det vises særlig til det kvantitative avviket, samt at veggene ikke utgjør noen helserisiko eller må saneres.

Etter dette kom sekretariatet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har for sin del lagt særlig vekt på utbedringskostnadenes størrelse sett opp mot kjøpesummen, samt at det ikke er sannsynliggjort at veggene utgjør en helserisiko slik de fremstår. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. For så vidt gjelder kjøpers henvisning til FinKN 2021-773, bemerker nemnda at den foreliggende saken ligger annerledes an blant annet fordi utbedringskostnadene i FinKN 2021-773 utgjorde en høyere andel av kjøpesummen enn utbedringskostnadene i den foreliggende saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).