

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-235

14.3.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Opplysningsplikt om veiutbyggingsplaner fra 90-tallet? – megleransvar? – radon og asbest – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig med frittliggende garasje oppført i perioden 1965 til 1979 ble solgt "som den er" for kr 10,1 mill., og overtatt av kjøper den 31.3.21. I egenerklæringsskjemaet var det krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller dens omgivelser. Det ble informert om at det ikke var foretatt radonmålinger. I tiden før og etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over planlagt veiutbygging like ved boligen, radon i underetasjen, og asbest i garasjen. Kjøper viste bl.a. til at det var godt kjent i nærmiljøet at utbygging av ny hovedvei like ved boligen var vedtatt i kommuneplaner og kommunedelplaner fra 1998, og at selger ut ifra sin fagbakgrunn måtte ha kjent til asbestforekomsten. Kjøper mente også at megleren kjente eller måtte ha kjent til planene, og hadde plikt til å opplyse om disse. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at selger kun var kjent med at det hadde vært et historisk forslag om veiutbygging som aldri hadde blitt realisert. Videre viste foretaket til uttalelser fra kommunen som tydet på at utbyggingsplanene neppe ville bli gjennomført, i det minste ikke i overskuelig fremtid og med den planlagte traséen. Det ble også vist til at selger ikke var kjent med asbest eller radon. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag til sammen kr 1 915 926, i tillegg til sakkyndigkostnader og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av planlagt veiutbygging, asbest i garasje, og radon i underetasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1965/1979.

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

Stor, velholdt og familievennlig enebolig med meget attraktiv beliggenhet. Skjermet og solrik tomt. Kort vei til alt! (Adresse) har en flott og tilbaketrukket beliggenhet i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk, i et av (Kommunens) mest etablerte og attraktive boligområder.

(...)

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig med garasje.

Det foreligger også ferdigattest for ombygging og tilbygg av enebolig datert 01.06.1970 samt ferdigattest for innredning av kjelleretasjen datert 24.05.1985.

(...)

Eiendommen er regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

I boligsalgsrapporten ble krypkjelleren gitt TG 2, mens rom under terreng fikk dels TG 1, dels TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1973, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, samt "nei" på spørsmål om kjennskap til utførte radonmålinger. Selger informerte om at garasjen ble bygget før de kjøpte boligen i 1973. Det var også krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til andre forhold vedrørende eiendommen som det kunne være relevant for kjøper å vite om.

Kjøper har forklart følgende:

Det var også vedlagt dokumenter som var blitt innhentet fra kommunen, herunder en angivelse av hvilke kommuneplaner som hadde relevans for denne eiendommen.

Det ble oppgitt at Kommuneplan (...) 2018-2030 var en endelige vedtatt arealplan. Videre ble reguleringsplanen (...) oppgitt å være en endelig vedtatt arealplan.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.9.20, og overtatt av kjøper den 31.3.21.

I tiden før og etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over kommunale planer om veiutbygging, asbest i garasje, og radon i underetasjen.

Kjøper har redegjort for hva som hendte etter at den planlagte veiutbyggingen ble avdekket:

Megleren som (Selger) hadde engasjert til å gjennomføre salget av boligen kontaktet da budgiver nr. 2 på listen og spurte om han ønsket å tre inn i kontrakten i klagers sted. Den andre budgiveren ble da gjort kjent med den pågående reklamasjonssaken som selger hadde med klager, men den beskrivelsen budgiver nr. 2 fikk om de planlagte arbeidene var imidlertid den beskrivelsen som selgers eierskifteforsikringsselskap gav som grunnlag for å avvise kravet som klager hadde fremsatt overfor selger.

På dette tidspunktet hadde klager allerede solgt sin andre bolig og de satt på både barnehageplass og skoleplass til sine to barn i akkurat dette området. I et marked hvor det hadde vært svært vanskelig å finne boliger som kunne være aktuelle både plasserings- og prismessig, ble det derfor ikke vurdert til å være et mulig alternativ. Det ble også satt en svært kort frist for å ta stilling til tilbudet om å heve kontrakten.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger har ikke vært kjent med eller blitt underrettet om planarbeidet i kommunen. Det siste de hadde hørt om arbeidet med ny [Hovedvei] var i perioden 1998 til 2000, og da som et forslag. Siden den gang har den eneste utviklingen de har vært kjent med vært at den eksisterende traséen har blitt underlagt betydelige forbedringer. Selger har ikke mottatt varsler eller gjenpart av skriv fra kommunen. I lokalmiljøet er også den rådende oppfatningen at traséen kjøper viser til er et historisk forslag som ikke vil bli gjennomført og som ingen lenger bryr seg om.

Det ble fremlagt en rekke kommunale dokumenter, flere nyhetsartikler fra perioden 2016 til 2019, og kartutsnitt som viste den planlagte traséen. Kjøper fremla også et høringsinnspill om veiutbyggingen fra kommunen, utklipp fra et partiprogram fra Høyre, og et utsnitt fra et veiatlas.

Kjøper har også lagt frem korrespondanse med kommuneplansjef M., hvor det bl.a. ble bekreftet at kommuneplanen som omfattet veien ble vedtatt av kommunestyret i 1998, at det ikke ble arbeidet med ny vei per i dag, men at båndlegging av areal til veiutbygging skulle videreføres i ny arealplan.

Kjøper har også lagt frem verdivurdering fra takstmann S.:

Det er pr. i dag usikkerhet om når veiprosjektet gjennomføres og hvilken løsning som velges. Dog vil en usikkerhet rundt evt. fremtidige veiprosjekt ha innvirkning på eiendommens verdi.

De negative faktorene som kan påvirke eiendommen er forurensning med støy, støv og lys. Denne risiko vil gjøre ev. kjøpere usikre på objektet. Min erfaring er at usikkerhet er ofte verre enn visshet om noe negativt. Nettopp fordi man ikke helt vet hva man kjøper.

Usikkerheten rundt denne mulige forurensning vil ha negativ innvirkning på eiendommens attraktivitet og verdi.

Det er for øvrig knyttet usikkerhet til hvor stor innvirkning opplysningene vil ha, men anslås til mellom 10 og 20 %.

(...) lys av ovennevnte samt skjønn settes eiendommens verdireduksjon til ca. 15 % av salgssum. Det vil si ca. kr. 1.500.000,-

Videre ble det fremlagt en verdivurdering fra megler Ø.:

Vedr. info du har gitt ift 4 felts tunnellop / utvidelse av [Hovedveien] rett ved boligen.

Det er vanskelig å sette noe kronebeløp på hva dette vil ha å si for verdien men boliger som ligger inntil de store veiene får mindre interesse og færre kjøpere noe som vil påvirke prisen negativt.

Beliggenhet er viktig og et potensielt tunnellop rett ved vil etter vår mening påvirke en salgspris og skape usikkerhet for potensielle kjøpere når dette opplyses om. Dette vil etter min erfaring påvirke antall budgiver/interessenter. Det er i alle fall informasjon som man burde få før man kjøper eiendom der det er store utbyggingsplaner.

Det er vanskelig å sette eksakt beløp men at dette vil påvirke prisen negativt 20 % ift samme type boliger i området uten nærhet til avsatt vei areal er realistisk.

Foretaket har lagt frem uttalelser og vurderinger fra kommunens samferdselsplanlegger J., kommuneplansjef M., samt megler T.

Samferdselsplanlegger J. uttalte:

Det er riktig at det finnes plan for ny [Hovedvei] i dagens kommuneplan. Den baserer seg på planen fra 1998.

Jeg skal uttale meg litt på generelt grunnlag om planen som foreligger og tar ikke stilling til noe utover det. Det er vanskelig å svare konkret på det det etterspørres.

Planen for [Hovedveien] i tunnel er veldig lite aktuell slik den foreligger. Løsning er utdatert i forhold til nytt EUREgelverk og det finnes ingen planer eller finansiering for å sette i gang nytt planarbeid. Evt. ny løsning for [Hovedveien] vil nok ligge flere tiår frem i tid mest sannsynlig. I forhold til fremdrift av en evt ny [Hovedvei], så vil det være avhengig av statlige prioritering, som vi i X. kommune dessverre ikke kan si noe konkret om på nåværende tidspunkt.

Kommuneplansjef M. uttalte:

Ny [Hovedvei] er vedtatt både i kommuneplanen, jfr planutsnitt; (...) og i egen kommunedelplan, jfr utsnitt av teknisk geometriplan under (...)

Begge planer gjelder, men kommunedelplanen er ikke gjennomførbar da en slik vei i dag skal ha separate tunnellop for nordgående og sørgående trafikk. Dette betyr at en event. Gjennomføring av ny [Hovedvei] vil kreve en vesentlig omarbeiding av standard og trase.

Det er imidlertid ingen statlige eller regionale planer om å gjennomføre ny [Hovedvei], da EX delvis har avløst ny [Hovedvei] som transportåre. Fra X. kommunes side anses det imidlertid fortsatt viktig å gjennomføre en ny [Hovedvei], både av miljømessige, trafikksikkerhetsmessige og trafikale årsaker.

Megler T. uttalte:

I forbindelse med salg av eiendom skal det opplyses om endelige vedtatte reguleringsplaner, men også opplyse om mulige forhold som vil kunne innvirke på hva en kjøper vil betale for eiendommen.

I forbindelse med det salgsarbeidet skal megler innhente slike opplysninger.

Vi erfarer ofte at eldre reguleringsplaner ikke er gjennomført, eller ikke lenger er aktuelle. Ved en henvendelse til X. kommune ville megler fått opplyst hva status er for dette prosjektet.

(...)

En slik opplysning kunne ha fremkommet i salgsoppgaven, slik at det måtte være opp til den enkelte interessent å vurdere risikoen for hva som vil skje mange år frem i tid og om dette ville ha en negativ innvirkning på prisen.

Ut fra opplysninger gitt av X. kommune og ut fra status på [Hovedvei] prosjektet og med den uttalelsen som nå er gitt av X. kommune ikke vil innvirke på prisen og således ikke grunnlag for erstatning.

Foretaket la også frem en uttalelse fra en kollega av megleren som solgte boligen, samt en rekke uttalelser fra selger.

Når det gjaldt radonforekomsten i kjeller har kjøper lagt frem måleresultater fra en måling foretatt av firma R. AS den 27.8.21, som påviste radonverdier på mellom 450-500 Bq/m³ og < 1550 Bq/m³.

I en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann R. fremgikk følgende:

2.1 Vurdering

Ved min befaring var det montert et radonavsug i underetasjen, og huseiers målinger ved min befaring viste 114 Bq/m³. Jeg forstår det slik at huseier har målt over tid, jeg har ikke sett resultatet av disse målingene. Men, basert på at det nå er montert et radonavsug er det sannynslig at verdiene uten avsuget ligger høyere.

Ved oppføringen av boligen eller innredningen av kjelleren var det ikke satt en maksgrense i forskriften på tillatte radonverdier. Det var heller ikke byggeskikk å sikre mot radon. Ved eldre boliger som dette er det derfor en risiko for at det kan være høyere verdier inne i boligen enn hva dagens forskrift tillater - som er inntil 200 Bq/m³.

2.2 Konklusjon

Det er avdekket forekomster av radon i boligen. Ved min befaring ble det avdekket verdier som er lavere enn hva dagens forskrift tillater, men det var da også montert radonavsug. Uten dette avsuget ville verdiene være høyere. Jeg har ikke sett noen dokumentasjon som viser høyere verdier, men tviler ikke på at dette er tilfelle. For å fastslå behovet for tiltak, evt hvilket tiltak, kreves det en bedre kartlegging av radonforekomstene.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra R. AS for etablering av radonsug på kr 39 095.

Selger har uttalt at:

Når det gjelder radon, har det aldri vært noe tema verken hos oss eller i nabolaget. Tomten ligger ikke i et område hvor man venter skadelige nivåer, selv om man sikkert kan finne noe hvis man leter.

Når det gjaldt asbest i eternittplatene i garasjens vegger og himling, ble dette forholdet dokumentert nærmere ved bilder, analyserapporter fra Mycoteam og firma A., samt ved reklamasjonsrapport fra takstmann R. Kjøper har også lagt frem en oversikt over "*gjenstander som må erstattes*", et befaringsnotat fra firma E., samt diverse pristilbud, kvitteringer og fakturaer. Ifølge kjøper utgjorde utbedringskostnadene kr 361 831. Om utbedringstiltak skrev Mycoteam at kilden til asbeststøvet måtte avklares, og at videre spredning måtte stanses. Støvfjerning og eventuell fjerning av asbestholdige materialer måtte gjøres etter gjeldende forskrifter.

Takstmann R. oppga følgende:

1.1 Vurdering

Som det kommer frem over var bruken av materialer som inneholdt asbest (mellom 4 – 10%) vanlig å bruke, både ved tidspunktet for oppføring og tilbygging av garasjen. Utførelsen er i så måte innenfor den etablerte byggeskikken på oppføringstidspunktet. Det er mange byggverk fra tidligere tider, både innenfor det privat og næring, hvor det er benyttet asbestholdig materiale. Det er ikke slik at man i disse tilfellene er pålagt å fjerne disse materialene (...)

Forskriften om tiltaks- og grenseverdier gjelder altså ikke for denne garasjen, men den kan allikevel gi en pekepinn på hva som vurderes til å være skadelige verdier. Den nevnte forskriften stiller opp en grenseverdi på 0,1 fiber/cm³ og en oppholdstid på 8 timer. Det er dokumentert asbestholdig støv i garasjen, men så vidt jeg kan se er det ikke gjort målinger av luften i garasjen. Det skal også sies at sammenhengende oppholdstid i en garasje normalt er kort.

Det påpekes brudd og hulltakinger i platene, og at dette frigjør helseskadelig støv. Det er riktig at brudd og hulltakinger frigjør støv, men det er ikke slik at dette fortsetter å støve lenge etter at hullet/ bruddet er gjort. Det gjøres i den sammenheng oppmerksom på at disse platene er innfestet med hulltaking og festing med skruer.

1.2 Konklusjon

I garasjen er det benyttet eternittplater på vegger og i himlingen, noe som ikke var uvanlig i perioden når denne garasjen ble bygget/ tilbygget. Jeg kan ikke se at det er behov for tiltak. Om huseier ønsker fjerne eternittplatene kan de gjøre dette selv, uten bruk av spesialfirmaer. Avfallet må da pakkes inn/ forsegles og leveres som farlig avfall.

Selger har uttalt:

Dette er jeg helt ukjent med. Det er mulig at det er i veggplatene. De er i alle fall veldig harde. Jeg har aldri laget noe hull i dem. For oppheng er det festet endel trebord. Denne løsningen tror jeg var vanlig i alle garasjer før og ble ikke kommentert av kontrollen før salg. Jeg tror de fleste garasjer på feltet er tilsvarende.

(...)

Når det gjelder aspest dreier det seg om sementplater i garasjen. Jeg lagde aldri hull i dem. For oppheng var det festet et antall trebord, alt slik det var da jeg flyttet inn i desember 1973. Jeg har hatt et antall inspeksjoner i de 47 årene vi bodde der, sist og mest omfattende i forbindelse med salget. Veggplatene i garasjen ble aldri kommentert som et problem.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger og meglers opplysninger om veiutbyggingen og asbestforekomsten var mangelfulle og uriktige, samt at det samlet sett foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 915 926, hvorav verditap utgjorde kr 1 515 000, og utbedringskostnader utgjorde kr 400 926, med tillegg av kostnader til sakkyndig bistand og forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at salgsopplysningene verken var mangelfulle eller uriktige, og at det heller ikke foreligger en vesentlig mangel. Foretaket anførte bl.a. at forslagene til planbestemmelse for ny hovedvei ikke hadde blitt fulgt opp i senere reguleringsplaner, samt at planene fremsto som lite konkrete.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at den planlagte veiutbyggingen fra slutten av 90-tallet ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 første punktum, og at det uansett var tvilsomt om en slik opplysning ville hatt innvirkning på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Sekretariatet bemerket at det fremsto lite sannsynlig at veiutbyggingen ville realiseres, og at dette i alle tilfeller neppe ville skje innen overskuelig fremtid. Sekretariatet kunne heller ikke se at selger kjente eller måtte kjenne til forekomst av asbest eller radon, jf. avhl. § 3-7, eller at det samlet sett forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet mangelfulle opplysninger om veiutbyggingsplaner samt forekomst av radon og asbest.

Sekretariatet fremholdt følgende om opplysningsplikten gjeldende utbyggingen av ny hovedvei:

Med henvisning til uttalelsene fra samferdselsplanlegger J. og kommuneplansjef M. legger sekretariatet til grunn at ny [Hovedvei] ble vedtatt både i kommuneplanen og i egen kommunedelplan i 1998. Begge planer gjelder fortsatt, og den inntegnede veitraséen går tilsynelatende like forbi eiendommen.

Sekretariatet vil påpeke at mulighetene til å foreta inngående troverdighetsvurderinger ved skriftlig og middelbar saksbehandling er begrensede, jf. f.eks. FinKN 2022-914 og FinKN 2020- 252. Slik saken fremstår for oss, kan vi ikke legge til grunn at selger var kjent med at kommuneplanen eller kommunedelplanen faktisk var vedtatt. Etter hva vi forstår, var selger kun kjent med forslaget som kom opp i perioden 1998-2000. Selger skal ikke ha hørt noe om planene siden, og de hadde derfor ikke tenkt på å opplyse om disse.

Ettersom selger kun hadde kunnskap om et forslag som var fremmet for mer enn 20 år siden, vurderer vi ikke selgers avkryssing på spørsmålet om "reguleringsplaner" og "andre planer" i egenerklæringsskjemaets pkt. 13 som uriktig i lys av selgers kunnskap, jf. avhl. § 3-8, jf. § 3-7. Det vises motsetningsvis til FinKN 2022-556, hvor en nabo hadde informert selgeren om planlagt påkobling til E6, og hvor det forelå en utredningsrapport fra 2020. Vi mener at tidsaspektet og det at selgers kunnskap var begrenset til et "forslag" skiller de to sakene.

Etter hva vi forstår, var derimot megleren kjent med at planene fra 1998-2000 var vedtatt. Ifølge meglerens kollega, var det flere grunner til at megleren ikke hadde gitt utfyllende opplysninger om planene. Disse skal ha vært at traséen fortsatt ikke var tatt inn i reguleringsplan, at det ikke var fattet endelig vedtak om veiutbygging, samt at det var usikkert om og hvor det eventuelt ville bli anlagt ny trasé.

Sekretariatet har ellers merket seg forarbeidsuttalelsen om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger fra Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 54, som foretaket har vist til. Vi vil imidlertid påpeke at selgers opplysningsplikt – så langt den rekker – går foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd. I emgll. § 6-7 står det at meglere plikter å gi kjøpere opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen, herunder opplysninger om "forholdet til endelige offentlige planer".

Slik vi forstår retts- og nemndspraksis, vil vedtatte planer om veiutbygging tett på eiendommen i normaltilfeller være omstendigheter som kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om, jf. bl.a. anførte LE-2011-27327 og FinKN 2022-556. Vurderingen av om det foreligger en omstendighet som kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om eller ikke, må imidlertid gjøres konkret i den enkelte sak, jf. bl.a. FinKN 2013-153, FinKN 2014-096 og LB-2001-01424.

I nettopp denne saken virker det tvilsomt om den planlagte traséutbyggingen noen gang vil realiseres, og høyst usannsynlig at dette vil skje i overskuelig fremtid. Det vises til følgende uttalelser fra samferdselsplanlegger J. og kommuneplansjef M. (...):

(Samferdselsplanlegger J.):

"(...) Planen for [Hovedveien] i tunnel er veldig lite aktuell slik den foreligger. Løsning er utdatert i forhold til nytt EUregelverk og det finnes ingen planer eller finansiering for å sette i gang nytt planarbeid. Evt. ny løsning for [Hovedveien] vil nok ligge flere tiår frem i tid mest sannsynlig. I forhold til fremdrift av en evt ny [Hovedvei], så vil det være avhengig av statlige prioritering, som vi i X. kommune dessverre ikke kan si noe konkret om på nåværende tidspunkt (...)"

(...)

(Kommuneplansjef M.):

"Begge planer gjelder, men kommunedelplanen er ikke gjennomførbar da en slik vei i dag skal ha separate tunnellop for nordgående og sørgående trafikk. Dette betyr at en event. gjennomføring av ny [Hovedveien] vil kreve en vesentlig omarbeiding av standard og trase. Det er imidlertid ingen statlige eller regionale planer om å gjennomføre ny [Hovedvei], da EX delvis har avløst ny [Hovedvei] som transportåre. Fra X. kommunes side anses det imidlertid fortsatt viktig å gjennomføre en ny [Hovedvei], både av miljømessige, trafikksikkerhetsmessige og trafikale årsaker."

Selv om kommunen ønsker å gjennomføre en ny [Hovedvei], er det altså ingen statlige eller regionale planer om å gjennomføre utbyggingen. En eventuell utbygging synes å ligge flere tiår frem i tid, dersom planene i

det hele tatt realiseres. Det arbeides ikke med ny [Hovedvei] per i dag. Det må dessuten gjøres en vesentlig omarbeiding av traséen dersom planene på et tidspunkt skal realiseres, hvilket betyr at det er uklart om en eventuell ny trasé vil påvirke eiendommen.

På bakgrunn av uttalelsene fra kommunen anser vi det tvilsomt om dette forholdet vil kunne ha en negativ innvirkning på eiendommens verdi. (...)

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Slik saken er opplyst, finner nemnda det ikke nødvendig å ta endelig stilling til om det er gitt ufullstendige opplysninger fra meglers side i denne saken, da nemnda uansett finner at lovens innvirkningsvilkår ikke er oppfylt. Det vises særlig til opplysningene fra kommunen, slik disse er referert over, som gir uttrykk for kommunens standpunkter per august 2022. Selv om det må legges til grunn at kommunen ønsker en oppgradering/endring av hovedveien, er det ikke holdepunkter for annet enn at slik utbygging ligger langt fram i tid.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Hva gjelder forekomsten av asbest i platene i garasjens himling og vegger, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse også på dette punktet. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det ved mangelsvurderingen kan tillegges nevneverdig vekt at garasjen ikke er omtalt særskilt i boligsalgsrapporten.

Nemnda slutter seg også til sekretariatets vurdering av og begrunnelse for at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, herunder henvisningen til FSN-7270, men kan ikke se at disse anførselene gir grunnlag for en annen materiell vurdering på noen punkter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Martine Neerland Brustad (forbrukerrepresentant).