

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-360

8.4.2025

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

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

Asbest i peis og garasje – avvik ved utvendige avløpsrør (TG 2) – avhl. §§ 3-2 og 3-8.

En enebolig fra 1965 ble solgt for kr 6,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.10.22. I salgsprospektet fremgikk det bl.a. at det måtte påregnes en del renovering/modernisering av bygget. I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen var tilknyttet offentlig avløp, og WC og innvendige vann- og avløpsrør ble gitt TG 2. Selger opplyste i egenerklæringen om ett tilfelle av kloakk inn i toalettrommet, men at avløpet var spylt i etterkant, og hadde fungert siden. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper forekomst av asbest i peis og garasje, og anførte at forholdet var upåregnelig ut fra salgsdokumentene. Kjøper oppdaget også at utvendige avløpsrør var smuldret opp, og anførte at boligen derfor ikke var tilknyttet det offentlige ledningsnettet, noe som innebar at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Foretaket har bestridd kravet, og har i hovedsak vist til at de påberopte forholdene var påregnelige på bakgrunn av boligens alder og øvrige risikoopplysninger ved salget, og videre at det ikke forelå opplysningssvikt om tilkobling til offentlig avløp. Foretaket anførte at selv om den fysiske tilkoblingen var brutt, så var boligen fortsatt tilknyttet det offentlige avløpsnettet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 403 119, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved utvendige avløpsrør og funn av asbest, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nordland oppført i 1965.

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

Boligen som er oppført i 1965 fremstår i store deler som fra byggeår, det må dermed påregnes en del renovering/modernisering av bygget. Boligen fremstår normalt godt velholdt. Deler av tilbygget er oppført med ufaglært egeninnsats, det er vanninntrengning i gangtak og tilbygget er ikke ferdigstilt. Det kan ikke gis noen garantier for faglig god utførelse på deler av tilbygget.

(...)

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det fremgikk i salgsprospektet at boligen hadde en carport.

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 1964. Selger opplyste bl.a. følgende på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk e.l.:

Har fått kloakk inn i toalettrom i 1. etasje. Avløpet ble spylt i etterkant og har fungert siden.

Selger opplyste også at det fra septiktank var felles privat stikkledning til kommunal ledning. Selger opplyste ikke å ha kjennskap til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp.

I tilstandsrapporten fremgikk det følgende faglig vurdering av eiendommen:

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen som er oppført i 1965 fremstår i store deler som fra byggeår, det må dermed påregnes endel renovering/modernisering av bygget. Boligen fremstår normalt godt velholdt. Deler av tilbygget er oppført med ufaglært egeninnsats, det er vanninntrengning i gangtak og tilbygget er ikke ferdigstilt. Det kan ikke gis noen garantier for faglig god utførelse på deler av tilbygget. For mer informasjon se teknisk beskrivelse i rapporten.

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen var tilknyttet offentlig avløp. Punktet WC og innvendige vann- og avløpsrør ble gitt TG 2 (vesentlige avvik):

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1965 Når det gjelder hovedstoppekranen, se under. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato. Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende. Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato. Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast/stålrør. Ledningsnettets antas å være hovedsaklig som fra byggeår, ikke påvist skader eller andre behov for umiddelbare tiltak. Grunnet alder kan det ikke gis noen garantier for gjenværende brukstid og utskiftning over tiden bør påregnes.

Det fremgikk videre følgende om boligens garasje i tilstandsrapporten:

GARASJE / UTHUS:

Tilbygget inneholder carport som er oppført delvis med stålsøyler. Denne har støpt dekke mot grunn. Eiendommen har også et uthus mot nord.

Boligen ble solgt for kr 6,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.10.22, og overtatt av kjøper den 5.12.22.

Kjøper har forklart at de ikke flyttet inn i boligen etter overtakelse, men igangsatte oppussing og renovering av boligen. Kjøper mistenkte forekomst av asbest i boligen, og det ble fremsatt reklamasjon 23.1.23.

Det ble fremlagt dokumenter datert 5.1.23, 2.2.23, 15.3.23 og 27.3.23 fra firma L. som viste forekomst av asbest i peis og plater i garasje, og kjøper har angitt utbedringskostnader på kr 30 428 inkl. mva. I rapport av 27.3.23 fremgikk:

Vi har bekreftet asbest rundt peis i gangen og i plateledning i garasje.

Disse pakningene som er brukt i peisen utgjør en særlig helserisiko, fordi denne er av en porøs type og kan frigi asbestfibre i luften når peisdør lukkes, eller hvis man skulle skrape/slå o.l på den.

Det er også brukt samme asbestholdige plater som på garasjen i peisen. Disse ligger over peiseb som varmeskjold. Platene ligger skjult og utgjør ikke noe spesiell helserisiko slik de står nå. For å sanere pakningen må stort sett hele peisen demonteres, og disse platene må derfor saneres i samtidig.

Plateledningen i garasjen står bra så lenge de får stå i ro, men de er gammel og står i utsatt posisjon med tanke på slag/uhell. Dette kan gi spredning av støv, og eventuelle løse biter kan bli spredt videre.

Alle asbestforekomster anbefaler vi derfor å få fjernet så fort som mulig. Da vil all tvil være borte.

I april 2023 hadde kjøper en rørinspeksjon, og mottok deretter en rapport av 19.5.23 fra firma R.:

Under rørinspeksjon av avløpet i [Adresse] møtte jeg en hindring. Da avløpet renner ut i septiktank på utsiden, måtte jeg avbryte grunnet at det er tett i overløpet på septiktank. Jeg forsøkte på å åpne avløpet

med høytrykksspyling, men måtte avbryte da det ikke løste problemet.

Jeg konkluderte med at tanken måtte tømmes for vann før inspeksjonen kan fortsette.

Videre vil jeg bemerke at avløpet ikke har blitt benyttet av nye eiere siden overtakelsen, grunnet større oppussingsprosjekt og renovering. Dette tyder på at avløpet var allerede tilstoppet da eiendommen ble overlevert til ny eier.

Kjøper reklamerte 19.5.23 over at det var tett i overløpet på septiktank. Kjøper engasjerte firma R. og firma N. for videre undersøkelser av avløpssystemet, og følgende fremgikk i rapport av 12.6.23 fra firma N.:

Bilder fra oppgraving av tett avløp ut fra septikkum i [Adresse]. Ved oppgraving klarte man ikke å finne annet en biter av betongrøret. Det lyktes og finne bunn av betongrøret og en hel muffe 2 meter fra septik kumme. Det virker som at betongrøret har smuldret opp å at det bare er de tykke muffe endene som enda er hele. Det kan trygt sies at avløpet til huset ikke fungerer pr. dags dato. Vår anbefaling er og skifte til PVC avløpsrør helt ned til nyere rør lengre ned i terrenget.

Kjøper har anført at begge forholdene utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det var upåregnelig for kjøper med kostnader til sanering av asbest i boligen, og viste til bl.a. FinKN 2013-458 og FinKN 2014-009. Kjøper har også anført at det ut fra salgsdokumentene var upåregnelig at boligens utvendige avløpsrør var helt ødelagte. Kjøper har anført at det var gitt en uriktig opplysning om at boligen ikke var tilknyttet det offentlige ledningsnett, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 403 119, samt krav om forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at asbest var et vanlig byggemateriale i boligens oppføringsår 1965, og at det var påregnelig for kjøper med funn av asbestplater med saneringsbehov på ca. kr 30 000. Foretaket har videre bl.a. vist til avløpsanleggets alder, og at det ble gitt risikoopplysninger om boligens utvendige avløpsrør i salgsdokumentene, både i tilstandsrapporten og i selgers egenerklæringsskjema. Foretaket har vist til at selv om den fysiske tilkoblingen til det offentlige ledningsnett var brutt, var boligen fortsatt tilkoblet det offentlige avløpet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 når det gjaldt funn av asbest i boligen, og viste bl.a. til boligens alder, opplysningene gitt før salget, og at det ikke fremsto som at de asbestholdige bygningsdelene i boligen var ødelagt da kjøper overtok boligen. Sekretariatet kom videre til at avvik ved de utvendige avløpsrørene var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2, og viste bl.a. til alder og risikoopplysninger gitt før salget. Sekretariatet konkluderte også med at det ikke var gitt uriktige opplysninger om offentlig avløp, jf. avhl. § 3-8, og viste til at opplysningene ved salget var ment å beskrive den tekniske løsningen for boligens avløpshåndtering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at avvikene ved de utvendige avløpsrørene var påregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd, og viste bl.a. til alder og risikoopplysninger gitt før salget. Sekretariatet konkluderte også med at det ikke var gitt uriktige opplysninger om offentlig avløp, jf. avhl. § 3-8, og viste her til at opplysningene ved salget var ment å beskrive den tekniske løsningen for boligens avløpshåndtering. På begge punkter slutter nemnda seg fullt ut til sekretariatet.

Når det gjelder funn av asbest i boligen og spørsmål om mangel etter avhl. § 3-2 første ledd har nemnda vært noe mer i tvil. Nemndspraksis tilsier at asbest i seg selv ikke nødvendigvis må anses om upåregnelig. Sekretariatet har vist til følgende i sin begrunnelse:

Uavhengig av om utbedringskostnadene utgjør kr 25 356,25 inkl. mva. eller kr 30 428 inkl. mva. foreligger det en nokså begrenset kostnad knyttet til fjerning av asbesten. Se til sammenligning FinKN 2021-773, hvor kjøpers mangelskrav som en følge av asbestholdige bygningsmaterialer utgjorde kr 1,15 mill. Vi har etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen under noe tvil kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Vi har lagt avgjørende vekt på at det, slik saken er dokumentert for oss, ikke fremstår som at de asbestholdige materialene var ødelagte ved salget, med tilhørende helsemessig risiko. Se til sammenligning FinKN 2014-009 og LF-2021-45189.

Saken har visse likhetstrekk med FinKN 2025-95, der sekretariatet uttalte følgende om vurderingstemaet:

Vi vil bemerke at selv om bruk av asbest i utgangspunktet er fullt ut påregnelig på bakgrunn av boligens oppføringsår, fremstår det som mer upåregnelig at tidligere eier har kastet knuste asbestplater i krypkjelleren under terrassen. At platene er knust medfører videre at asbesten vil kunne utgjøre en til dels alvorlig helserisiko, særlig knyttet til håndtering/fjerning, og dette må vektlegges i mangelsvurderingen. Se FinKN 2014-009 og LF-2021-45189.

(...)

Vi har imidlertid merket oss at det er tale om en nokså begrenset kostnad knyttet til fjerning av asbesten. Se til sammenligning FinKN 2021-773, hvor kjøpers mangelskrav som en følge av asbestholdige bygningsmaterialer utgjorde kr 1,15 mill. Slik vi forstår saken, har kjøper angitt kostnader på kr 18 750 for fjerning av asbestplatene, som etter fradrag for egenandelen vil utgjøre et helt marginalt mangelskrav.

Nemnda kom her likevel til at det forelå mangel:

Nemnda har funnet spørsmålet tvilsomt, men har etter en samlet vurdering kommet til at det her foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges særlig vekt på at håndtering av knust asbest er noe annet og mer kostnadskrevende enn det som i alminnelighet kunne forventes.

I vår sak synes helserisikoen ikke å ha vært den samme. Nemnda viser her til kjøpers skaderapport av 27.3.23:

Platekledningen i garasjen står bra så lenge de får stå i ro, men de er gamle og står i utsatt posisjon med tanke på slag/uhell. Dette kan gi spredning av støv, og eventuelle løse biter kan bli spredt videre. Alle asbestforekomster anbefaler vi derfor å få fjernet så fort som mulig. Da vil all tvil være borte.

Nemnda viser til at også omfanget av asbest – uavhengig av helserisikoen – synes begrenset i denne saken. Ved vurderingen av om det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd mener nemnda det må gjøres en samlet vurdering, der alle sider ved asbest-problematikken må hensyntas. I tillegg til helserisiko, er det derfor naturlig å se hen til omfanget, utbedringsbehovet og ev. fremtidige merkostnader ved alminnelig oppussing og vedlikehold. Alle forhold tatt i betraktning finner nemnda at avviket i herværende sak må sies å ligge innenfor det forventbare. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).