

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-549

2.6.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Eldre bolig – forekomst av asbest i boligen og på tomten – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1920 ble solgt «som den er» for kr 7,73 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.5.20. I salgsprospektet var det opplyst at boligen «fikk en vesentlig oppgradering/modernisering innvendig for omtrent 10 år tilbake av nåværende eier». Oppgraderingen omfattet bl.a. «Alle overflater med ny panel på vegg, gips i tak i 1. etasje, laminat på gulv i 1. etasje». I boligens tilstandsrapport var punktene «Yttervegger», «Andre primære bygningsdeler», «Utvendige overflater» og «Takkonstruksjon» gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper asbest, både i boligens konstruksjon og nedgravd på tomten. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at asbest i boliger av denne alderen var påregnelig. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for samlede utbedringskostnader, krav om erstatning for tapt arbeidsinntekt, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av asbest, 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 hel tomannsbolig, oppført i 1920.

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

Standard:

Pent vedlikeholdt familebolig over 2 plan + kjeller med landlige omgivelser og stor boltreplass. Boligen fikk en vesentlig oppgradering/modernisering innvendig for omtrent 10 år tilbake av nåværende eier. Alle oveflater med ny panel på vegg, gips i tak i 1. etasje, laminat på gulv i 1. etasje og parkettgulv i 2. etasje. Det ble etablert nytt bad og nytt elektrisk anlegg utført av faglærte 2008/2009. I forbindelse med oppussingen ble også innvendig trapp flyttet i 2010. Ny balkong med utgang fra kjøkken oppført i 2005.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Konklusjon tilstand:

Hel tomannsbolig over 3 plan med normalt god planløsning. Boligen har gode lysforhold med utgang fra kjøkken til balkong på ca. 13 m². Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Tomten er opparbeidet med plen, beplantninger, trær og gruslagt gårdsplass. Parkering på tomt.

Hel tomannsbolig er bygget i 1920, den første felles bygningsloven kom i 1924, og tilbygget i 1975 og er bygget forskrift fra 1969. Konstruksjoner anses å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte levetidsbetraktninger.

(...)

Overflater, generelt - TG IU:

Vegger: Panel og panelplater.

Gulv: Parkett og laminat.

Himlinger (innvendig tak): Panel og malte flater i himlinger.

Overflater med normal bruksslitasje. Tg er ikke vurdert da dette er en skjønnsmessig vurdering.

(...)

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – Tomannsbolig

(...)

Yttervegger - TG 2:

(...)

Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vedr. videre forhold. Tg er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Andre primære bygningsdeler - TG 2:

Etasjeskillere i trebjelkelag fra byggeår.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig isolert med stubbloftsleire e.l. med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv. For å få eksakt vurdering av avvik må det utføres presisjonsnivellering, men hvor dette ikke tilligger rapportens undersøkelsesnivå og antas heller ikke å være nødvendig.

Noe knirk i gulv ble observert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Tg er satt med tanke på tiltenkt funksjon.

Utvendige overflater - TG 2:

Stående ytre trekledning fra flere byggeperioder.

(...)

Stedvis begynnende råte og fuktskader på panel, stedvis utskiftninger av panel er påregnelig.

Panel fremstår med tiltenkt funksjon utover nevnte forhold, men overflatebehandling er påregnelig på sikt.

Tg er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

(...)

Takkonstruksjon – Tomannsbolig - TG 2:

(...)

Saltak konstruksjon med panelbord som undertak.

Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Luftet i gavlvegg. Loftet er etablert som kaldt kryploft.

Det ble foretatt en begrenset visuell observasjon av loftet. Det er dermed ikke gjort en grundig sjekk av loftet, loft er kun inspisert fra luke.

Grunnet konstruksjonens alder kan det ikke utelukkes utbedringer av undertak, takteking og pipehatter/beslag. Det ble registrert avføring fra mus e.l.

TG er vurdert ut fra det som ble registrert.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1973, men at selger ikke hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på takteking og lignende var det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Nye tak ca. 20 år siden.

På spørsmål om det var andre forhold av betydning som kunne være relevant for kjøper var det krysset av «nei».

Boligen ble solgt «som den er» for kr 7 730 000 ved kjøpekontrakt signert den 27.5.20 og overtatt av kjøper den 15.6.20.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper asbest flere steder, både i konstruksjonen og nedgravd på tomten. Forholdet ble først avdekket når kjøper installerte et ventilasjonsrør. Kjøper reklamerte over forholdet den 22.11.22.

Mycoteam oppga bl.a. følgende i sin rapport av 21.12.22:

Det er gjort følgende funn av asbestholdige materialer i hovedhuset:

- Det er asbestholdige eternittplater inne i ytterveggene i den opprinnelige delen av huset. Dette er registrert etter avdekkinger gjennom rørføring, i nedkant av en av ytterveggene samt i toppen av opprinnelige yttervegg inne på kaldtloftet i huset.

- Under dørterskelen mellom yttergang og stue ligger det et gammelt gulvbelegg (ligger antakelig inn under større deler av eksisterende fliser i yttergangen og tregulvet i husets første etasje) som inneholder asbest. Det er undersiden av belegget som inneholder asbest, og dette materialet smuldrer lett opp.

I annekset er følgende funn av asbestholdige materialer gjort:

- Det ligger løse biter av eternittplater nede i krypekjelleren under annekset.

- Tilsvarende biter er også funnet i jordmasser utendørs på tomten.

- Bakplata til peisovnen i annekset inneholder brunasbest.

Ut over dette er det ikke registrert asbestholdige materialer i tilgjengelige konstruksjoner i hovedhus og annekset. Vi kan ikke utelukke ytterligere skjulte forekomster, for eksempel flere gulvbelegg og/eller eternittplater i deler av yttervegger i annekset. Av erfaring vet vi også at asbestholdig isolasjon ofte ble brukt rundt rør, men dette er ikke registrert der rør er tilgjengelige (foretatt tidligere utskiftninger?).

(...)

Våre undersøkelser gir en klar indikasjon om at utvendig kledning opprinnelig besto av asbestholdige eternittplater, som ved om-/påbygging og etterisolering har blitt kledd inne i veggkonstruksjonene. Alternativt kan eternitten ha vært tenkt som en vindsperre lenger inn i konstruksjonen. Alt tilsier at disse eternittplatene ligger i alle deler av ytterveggene på den opprinnelige husdelen, på bakgrunn av registreringer gjort ved undersøkelsen.

Det er ingen risiko for spredning av asbestfibre til innelufta så lenge eternitten ligger i ro inne i vegg. Ved arbeider i vegg hvor eternittplatene berøres øker imidlertid risikoen for frigivelse av fibre til innelufta, spesielt ved arbeider som fører til ødeleggelse av platene. Ved fjerning av eternitten må platene håndteres som spesialavfall. Se for øvrig neste avsnitt om tiltak.

Eternittplatene i opprinnelig yttervegg i kaldtloftet er delvis ødelagte. Disse utgjør en risiko for spredning av asbestfibre til innelufta på kaldtloftet, og av den grunn anbefaler vi å fjerne disse så snart som mulig.

I hovedhuset er det i tillegg funnet asbest i laget under gulvbelegget i overgangen mellom stue og yttergang. Dette ligger også per nå godt forseglet i konstruksjonen, men ved alle framtidige gulvarbeider vil det være stor risiko for uheldig spredning av fibre til innelufta. Dette materialet smuldrer mye lettere opp enn en eternittplate, og inneholder relativt sett mer asbest, slik at risikoen for luftpåvirkning anses som stor.

Både i krypekjelleren under annekset og i løsmasser på tomten er det funnet biter av eternittplater. Vi vet ikke eksakt hvor disse bitene kommer fra, men det er nærliggende å tenke seg at annekset også kan ha vært dekket med eternittplater som på et tidspunkt har blitt fjernet.

I annekset er det dessuten asbest i murpussen/plata brukt i bakkant av peisen. I dette materialet er også asbestfibre relativt løst bundet, og alle fysiske arbeider på materialet vil føre til økt risiko for spredning av asbestfibre.

Oppsummert er det funnet asbestholdige materialer både i yttervegger og gulv i hovedhuset, samt i krypekjeller og pipemur i annekset.

(...)

Risikoen for spredning av asbestfibre til innelufta er liten så lenge de asbestholdige materialene ligger i ro inne i konstruksjonene. Samtidig vil risikoen for fiberspredning øke straks man skal utføre byggearbeider på hovedhus og annekset. Ettersom nye huseiere planlegger en generell oppgradering av bygningsmassen anbefaler vi i forkant av dette å foreta en fullstendig asbestsanering. Dette innebærer åpning av vegger og gulv slik at man får fjernet eternittplater og asbestholdige gulvbelegg, samt opprydning i krypekjeller og løsmasser.

Takstfirma N konkluderte i rapport av 13.2.23 at boligens markedsverdi var antatt kr 5 800 000 i år 2020 "*med kostnad ved sanering av asbest*". Entreprenør A ga et pristilbud av 11.9.24 på kr 509 150.

Foretaket innhentet en rapport fra takstfirma I av 21.3.23:

Generelt er det ikke uvanlig å avdekke asbestholdige materialer i eldre boliger, da dette var et svært mye benyttet produkt i en årrekke. Asbest som er avdekket inne i forseglede konstruksjoner som inne i yttervegger, i belegg under tregulv og i innpusset plate bak peisen utgjør ikke noen risiko for spredning av asbestfibre, og medfører således ingen helsemessig risiko. Disse forholdene krever ingen umiddelbare tiltak, men asbestholdige materialer må håndteres forsvarlig dersom det skal gjøres bygningsmessige tiltak som innebærer riving eller skjæring i asbest.

Synlig og skadet asbest på loftet, samt løse biter på overflater i krypekjeller og på terrenget bør saneres for å unngå spredning av fibre. De løse bitene i krypekjeller var i stor grad fjernet ved vår befaring.

(...)

1.2 Konklusjon

Asbestholdige materialer er ikke upåregnelig i eldre bygninger. Der asbest er bygget inn i konstruksjoner utgjør forholdet ingen helsefare som krever umiddelbare tiltak.

Skadet asbest på loftet, og løse biter i krypekjeller og evt på terrenget utvendig bør saneres i henhold til gjeldende regelverk.

1.3 Utbedring

Entreprenør B har kostnadsbegrenset sanering av asbest på loftet, samt opprydding i krypekjeller til kr 119.975,- inkl mva.

Dersom boligens fasader skal rives og fornyes vil det oppstå merkostnader knyttet til sanering av asbestplater i et areal på ca 110m². Riving og fornying av kledning og vindsperre kostnadsbegrenses ikke, da behov for tiltak først utløses dersom fasaden skal oppgraders.

Entreprenør B har kostnadsberegnet merkostnader til kr 279.392,- inkl mva.

Det er allerede lagt nytt gulv i stue/kjøkken der det ifølge huseier er asbestholdig belegg på de gamle gulvene. Det anses ikke som relevant å rive av de nye gulvflatene for å fjerne belegget, da spredning av asbestfibre ikke anses som noen risiko ved dagens løsning.

Entreprenør B har estimert utbedringskostnader på hhv. kr 119 975 og kr 279 391 i to udaterte pristilbud.

Kjøper innhentet deretter en rapport fra takstmann V av 3.4.25:

Konklusjon

Jeg har fått i oppdrag om å utføre en analyse på en eldre boligen, jeg har mottatt salgsoppgaven, en Mycoteam rapport fra 21.12.2022, samt en del bilder. Jeg har ikke selv vært på eiendommen og utaler meg ut fra den dokumentasjonen som er gitt.

Mycoteams rapport dokumenterer omfattende funn av asbest i yttervegger, gulv, loft, krypekjeller, peis og jordmasser – forhold som ikke er nevnt i salgsoppgaven eller tilstandsrapporten. I tillegg er det påvist fukt- og

råteskader i bjelkelag, med behov for umiddelbare tiltak. Disse manglende opplysningene utgjør en vesentlig mangel ved salget, da kjøper ikke fikk nødvendig informasjon for å vurdere eiendommens reelle tilstand og risiko.

Det er dokumentert forekomster av asbest i en rekke bygningsdeler, inkludert:

- samtlige yttervegger i den opprinnelige bygget
- delvis ødelagte eternittplater på kaldtloftet,
- gulvbelegg med asbest i oppholdsrom,
- løse eternittrester i krypkjeller og i jordmasser på tomten,
- samt brunasbest i bakplate til peis i annekset.

(...)

1. Påregnelighet av asbestforekomst

Det er vanlig og forventet å finne asbest i enkelte bygningsdeler i eldre boliger, spesielt fra perioden 1950-1980. Derimot er det uvanlig å finne asbest i så mange konstruksjonsdeler samtidig – herunder takplater, 3 av 4 yttervegger, én innervegg, løsmasser i krypkjeller, brannmur, gulvbelegg samt nedgravd i blomsterbed.

Vurdering: Forekomsten er så omfattende at det ikke kan anses som normalt eller påregnelig ved kjøp av eldre bolig uten særskilt informasjon.

2. Risiko og behov for tiltak på kort/lang sikt

Asbestmaterialer som ligger i ro og er intakte utgjør liten helserisiko. Risiko oppstår ved mekanisk påvirkning som riving, boring, sliping eller saging.

I dette tilfellet er det dokumentert behov for tiltak: (...)

Kjøper fremla også flere prisestimat fra firma R på hhv. kr 87 900, kr 48 688, kr 242 663, og kr 264 338.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring i saken, hvor selger tilbakeviste kjennskap til asbest.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til at både selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forekomst av asbest. Videre mente kjøper at asbest i denne størrelsesorden var upåregnelig for kjøper. Kjøper har anført at selv om asbest i utgangspunktet kunne forventes ved en eldre bolig, var omfanget som var avdekket upåregnelig for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for samlede utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til krav om erstatning for tapt arbeidsinntekt.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel. Når det gjaldt avhl. § 3-7 har foretaket vist til selgers tilbakemelding, og anført at det hadde formodningen mot seg at selger skulle ha kjent til asbesten. Foretaket kunne heller ikke se at selgers takstmann skulle ha oppdaget forholdet, da asbesten var skjult i konstruksjonen. Foretaket anførte videre at det ikke var upåregnelig at eldre boliger påbygget over tid hadde asbest. I nærværende sak mente også foretaket at utbedringsbehovet var begrenset. Foretaket har påpekt at kjøper uansett skulle totalrenovere boligen. Foretaket har anført at rapporten fra takstmann V ikke kunne tillegges vekt, da han ikke hadde vært på befaring, og rapporten var utarbeidet nesten fem år etter overtakelsen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste til at det ikke var holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forekomst av asbest. Sekretariatet konkluderte videre med at det ikke forelå et vesentlig avvik, og viste til

boligens alder og at de relevante kostnadene i saken ikke var tilstrekkelig store.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner ikke holdepunkter for opplysningssvikt i saken etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og slutter seg her til sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

For spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet asbest i boligen har sekretariatet tatt følgende rettslige utgangspunkt:

Det at denne boligen med byggeår fra 1920 med senere oppgraderinger og påbygg fra 1975, kan ha byggematerialer med asbest, er således ikke upåregnelig i seg selv, se f.eks. FinKN 2025-59 med videre henvisninger og dom fra Frostating lagmannsrett LF-2021-45189. Slik vi forstår tidligere nemnds- og rettspraksis, kan det likevel foreligge et upåregnelig avvik dersom asbesten bl.a. utgjør en faktisk helseisiko for kjøper eller om omfanget er særlig stort og kostnadsdrivende. Hvorvidt den aktuelle asbesten utgjør et slikt upåregnelig avvik, må vurderes konkret.

Nemnda slutter seg til dette.

I den konkrete vesentlighetsvurderingen, slutter nemnda seg videre til følgende vurderingstema beskrevet av sekretariatet:

Når det gjelder den kvantitative vurderingen tar vi derfor kun utgangspunkt i de upåregnelige avvikene, se til sml. FinKN 2017-149 og LF-2021-45189. Videre bemerker vi at kjøpers oppussingsplaner i prinsippet ikke har betydning for vurderingen, jf. Rt. 2006 s. 999 avs. 49 – men det avgjørende vil likevel være en konkret vurdering av det objektive avviket fra kjøpers berettigede forventninger (jf. FinKN 2024-731). Nøyaktig hvilket beløp som skal legges til grunn i denne saken er det imidlertid vanskelig for oss og fastslå med sikkerhet, da ingen av partene synes å ha priset de kostnadene vi isolert sett anser som upåregnelige for kjøper.

Sekretariatet har i sin vurdering tatt utgangspunkt i den dokumentasjon som kjøper hadde fremlagt i klagen:

Vi tar likevel utgangspunkt i at pristilbudet fra entreprenør B på kr 119 975 vedr. "sanering av loftet og opprydding av kjeller", er dekkende for denne delen. Videre har entreprenør A priset sanering av peisen til kr 32 750, og sanering av gulvet i det vi forstår som hovedhuset til kr 200 000. Rigg og drift ble totalt priset til kr 81 250. Når det gjelder gulvet kan vi ikke se at hele beløpet skal hensyntas i vurderingen, da Mycoteam har redegjort for at det kun er den delen av gulvet som har kontakt med "jordbakke" som må utbedres. Det samme gjelder for øvrig kostnader til rigg og drift.

Dersom vi forutsetter at kjøper skjønnsmessig har krav på 1/3 av de to sistnevnte postene, ser regnestykket slik ut: Entreprenør B kr 119 975 (sanering loft og opprydding av kjeller) + entreprenør A kr 32 750 (sanering bak peis aneks) + entreprenør A kr 83 333 (1/3 av kostnader for sanering av gulv) + entreprenør A kr 27 083 (1/3 av kostnader til rigg og drift) = totalt kr 263 141.

Dette beløpet utgjør igjen 3,4 % av kjøpesummen på kr 7 730 000. Dette sett i sammenheng med at både utbedringskostnadene og omfanget av skadet byggemateriale med helsefarlig asbest ellers fremstår som betydelig mindre sml. med FinKN 2025-59, som også gjaldt en tilsvarende bolig, har vi etter en totalvurdering kommet til at den upåregnelige asbesten i nærværende sak ikke utgjør et vesentlig avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper imidlertid i sin nemnsanmodning av 3.4.25 fremlagt ny dokumentasjon i saken: Ny takstrapport fra takstmann V og nytt pristilbud fra firma R.

I kjøpers brev av 22.4.25 fremkommer videre ytterligere nye opplysninger:

Klagerne har nylig gjort ytterligere funn av asbestholdige materialer på eiendommen. Under arbeid med rydding og bearbeiding av tomten, nærmere bestemt på sørsiden av huset, ble det avdekket det som fremstår som et deponi for asbestplater. Platene har ligget nedgravd i bakken, og ble ved et uhell knust og spredt under graving med maskin. Dette funnet underbygger etter vårt syn at asbest er deponert flere steder på eiendommen.

Videre ble det, i forbindelse med pigging av kjellergulvet, funnet knuste og nedstøpte asbestplater blandet inn i gulvets støpemasse. Klagerne viser til at kjelleren ble bygget i forbindelse med en ombygging i 1972-73,

og anser det som nærliggende å anta at asbestmaterialet ble skjult under denne bygningsmessige endringen. Tilsvarende ble det ved rivning av gulvet under inngangspartiet – også oppført i 1973 – funnet deponert asbest under støpen.

Opplysningene i nevnte brev er forsøkt understøttet av en rekke bilder fra tomten.

Det sentrale spørsmålet for nemnda blir etter dette om vesentlighetsvurderingen står i et annet lys etter at kjøper nå har fremlagt ny dokumentasjon på omfanget av asbest i og utenfor boligen.

På den ene siden er det, som sekretariatet har vist til, ikke upåregnelig med asbest i eldre boliger. Dersom denne utelukkende avdekkes gjennom oppussing/inngrep i konstruksjonen, følger det av nemndspraksis at det skal mye til før det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

På den andre siden fremstår det i nærværende sak som at det er avdekket relativt mye asbest også utenfor hovedhuset, som formodentlig var den bygningen som skulle pusses opp. Nemnda viser her til beskrivelse fra Mycoteam i deres rapport av 21.12.22:

I hovedhuset er det i tillegg funnet asbest i laget under gulvbelegget i overgangen mellom stue og yttergang. Dette ligger også per nå godt forseglet i konstruksjonen, men ved alle framtidige gulvarbeider vil det være stor risiko for uheldig spredning av fibre til innelufta.

Dette materialet smuldrer mye lettere opp enn en eternittplate, og inneholder relativt sett mer asbest, slik at risikoen for luftpåvirkning anses som stor.

Både i krypekjelleren under annekset og i løsmasser på tomta er det funnet biter av eternittplater. Vi vet ikke eksakt hvor disse bitene kommer fra, men det er nærliggende å tenke seg at annekset også kan ha vært dekket med eternittplater som på et tidspunkt har blitt fjernet.

I annekset er det dessuten asbest i murpussen/plata brukt i bakkant av peisen. I dette materialet er også asbestfibre relativt løst bundet, og alle fysiske arbeider på materialet vil føre til økt risiko for spredning av asbestfibre.

Den helsemessige risikoen knyttet til asbesten i denne saken må, slik nemnda oppfatter det, bedømmes ut fra hvor asbesten befinner seg. Det som er nedgravd og/eller forseglet representerer formodentlig en mindre fare. Omfanget på dette punktet fremstår etter nemndas syn fortsatt noe uavklart. Nemnda finner likevel ikke å kunne se bort fra vurderingene av takstmann V, slik foretaket har anført. V uttaler i sin rapport av 3.4.25 bl.a. følgende:

Det er vanlig og forventet å finne asbest i enkelte bygningsdeler i eldre boliger, spesielt fra perioden 1950-1980.

Derimot er det uvanlig å finne asbest i så mange konstruksjonsdeler samtidig – herunder takplater, 3 av 4 yttervegger, én innervegg, løsmasser i krypkjeller, brannmur, gulvbelegg samt nedgravd i blomsterbed.

Takstmann V konkluderer videre med behov for tiltak for flere av de eksponerte bygningsdelene.

I etterkant av Mycoteams og takstmann Vs vurderinger har kjøper altså den 22.4.25 fremlagt bilder til understøttelse av ytterligere funn av asbestholdige materialer på tomten. Bevismessig fremstår enkelte av bildene noe vanskelig å tyde, men samlet sett er dette siste innlegget også egnet til å forsterke et inntrykk av at det finnes større forekomster av asbestholdig materiale på eiendommen.

Alle forhold tatt i betraktning har nemnda – under tvil – kommet til at kjøper per nå har sannsynliggjort et vesentlig avvik fra det forventbare, og dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sett hen til de siste dokumentfremleggelsene i saken, ser nemnda likevel ikke bort fra at spørsmålet kan tenkes stå i et annet lys ved ytterligere bevisføring.

Når det gjelder spørsmål om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, viser nemnda til at følgende merknad fra sekretariatet:

Nøyaktig hvilket beløp som skal legges til grunn i denne saken er det imidlertid vanskelig for oss og fastslå med sikkerhet, da ingen av partene syns å ha priset de kostnadene vi isolert sett anser som upåregnelige for kjøper.

Nemnda kan ikke se at kjøpersiden i tilstrekkelig grad har fulgt opp dette. Selv om kjøper har fremlagt et nytt pristilbud fra firma R, er det fortsatt uklart for nemnda hvilke kostnadselementer som må anses upåregnelige og som dermed skal inngå i et prisavslag. Uklarheten på dette punktet understøttes av at kjøper selv har inngitt eget brev datert av 3.4.25, med tilsynelatende fastholdelse av et prisavslag på kr 1 107 887 inkl. mva.

Om tilbudet fra firma R uttaler kjøpers advokat i brev av 3.4.25 at postene «i hovedsak» gjelder forhold knyttet til helsefarlig og upåregnelig asbestforekomst. Hva som ligger i «hovedsak», er for nemnda vanskelig å vurdere.

Etter en samlet vurdering har nemnda derfor kommet til at det ikke anses forsvarlig å utmåle noe konkret prisavslag i denne saken. Nemnda mener på dette punktet at saken har mange likhetstrekk med FinKN 2025-59, som også gjaldt store mengder asbest i en bolig. Her uttalte en samlet nemnd følgende om prisavslaget:

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er i nemndsansmodningen krevd kr 941 514 i utbedringskostnader. Som det er redegjort for over, inneholder utbedringskostnadene to poster: kostnader til asbestsanering med tilhørende poster og kostnader til rigg og drift. Det er ut fra den fremlagte dokumentasjonen vanskelig å ta stilling til hva de enkelte kostnadspostene inkluderer, og nemnda kan ikke se at den har et forsvarlig grunnlag for å kunne ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

Nemnda konkluderer følgelig også i nærværende sak med at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, men nemnda har slik saken er opplyst ikke et forsvarlig grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget. Det samme gjelder for øvrig et ev. krav om erstatning etter avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).