

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-59

20.1.2025

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

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

Asbestholdige plater under kledning – helserisiko? – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1925, med påbygg fra 50- og 70-tallet, ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.10.19. I boligens tilstandsrapport ble det opplyst at yttervegger (TG 1) var utført i trebindingsverk, antatt isolert med flis og mineralull, men at man måtte være oppmerksom på at boligen var oppført iht. andre krav og forskrifter enn de som gjaldt i dag. I forbindelse med at det skulle byttes en verandadør 3 år etter overtakelsen oppdaget kjøper asbestholdige plater under kledningen. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, bl.a. i lys av helserisikoen, samt at selger måtte ha kjent til forholdet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert at de asbestholdige platene utgjorde en helserisiko, og at selger ikke hadde kjent til asbest i boligen. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 941 512, krav om erstatning for advokatutgifter kr 24 250.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1925, påbygd på 50- og 70-tallet.

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

Byggemåte

(...) Boligen er kledd utvendig med stående og liggende panel i malt/beiset utførelse. (...) Boligen er den siste 6-7 års perioden noe oppgradert, og fremstår normalt vedlikeholdt, med en normalt god standard.

Standard

(...)

Vedlikehold og oppgraderinger:

2019: En gavlvegg malt. (...)

2018: Ny terrasseplatting på fremsiden. Balkongdør og sidevinduer i 2. Etasje skiftet

2017: (...) Nytt gulv og nye/oppgraderte vegger på ett soverom i 2. etasje. Bad 2. etasje.

(...)

2015: Utvendig kledning malt/beiset.

2014: (...) 3 nye vinduer.

2013: To nye ytterdører.

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

Konklusjon

(...) Yttervegger over grunnmur er utført i trebindingsverk, antatt isolert med flis og mialerull. Vinduer med 2 og 3- lags isolerglass, med varierende produksjonsår. (...) Boligen er den siste 6-7 års perioden noe oppgradert, og fremstår normalt vedlikeholdt, med en normalt god standard.

Standard

(...) Ny eier må være oppmerksom på at boligen er oppført ihht andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr i dag. Bygningen har bla. dårligere varmeisolering og tetthet enn det byggeforskrifter krever for nybygg i dag. (...)

Yttervegger – TG 1

Beskrivelse: Enkelte kjelleryttervegger er foret ut og kledd med treverk, ukjent om disse veggene er isolert med mineralull. Yttevegger over grunnmur er utført i trebindingsverk, antatt isolert med flis i eldste del og 10 cm mineralull i tilbygd del. Yttervegger er etterisolert med 5cm mineraull på 1990- tallet, iflg tidligere takst.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Dagens gjeldende krav til isolering, tetthet m.m. er strengere enn gjeldende krav i oppføringsåret. Det opplyses på generelt grunnlag at utforede yttervegger og oppforede gulv i kjeller er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

TG 2: For avvik ihht dagens isolasjonskrav og for utforede vegger under terreng.

Vinduer – TG 1

Beskrivelse: Vinduer med 2 og 3- lags isolerglass og trekarm, produsert i 1975,1997,2014 og 2018. (...)

(...)

(...) TG 2: Vinduer med isolerglass produsert i 1975, samt varevinduer.

Garasje – TG 1

Frittstående dobbel garasje. Fundamentert på støpte fundamenter, og støpt plate på mark med Leca oppkant. Yttervegger er utført i uisolert trebindingsverk, med stående panel utvendig. (...)

I egeneklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2012.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.10.19, og overtatt av kjøper den 2.1.20.

Kjøper har opplyst at de etter overtakelsen primært benyttet eiendommen som utleiebolig, og at det ved ombygging av en verandadør i oktober 2023 ble gjort funn av asbestholdige plater under kledningen, hvorav flere av platene var spikret igjennom.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 8.11.23. Kjøper har fremlagt e-post til foretaket datert 13.11.23, vedlagt bilder tatt 11.11.23, som viste eternittplater på boligen.

Kjøper engasjerte Sweco for asbestkarlegging, og i notat datert 8.3.24 med vedlagte analyserapporter, fremgikk bl.a. følgende:

Det ble i desember 2023 oppdaget asbestholdige plater under kledning ved skifte av en verandadør, etter at familien flyttet inn desember 2023. (...)

(...)

3 Vurdering av analyseresultater

Det er påvist asbest i plater i kledning under ytterpanel, biter av plater liggende løst inne i lufteluker, samt i støvprøver fra innenfor lukeåpning inne i huset. Det er vist i gamle byggetegninger fra bl.a. 1957 at det er brukt eternittplater i kledning. Det antas derfor at eternittplatene har vært på fasaden siden 1957, eller siden byggeår.

Det er ikke påvist asbest i støvprøver fra flater innendørs under luker (vinduskarm, taket på klesskap like i nærheten av lufteluke), ei heller fra varmpumpe, eller rundt verandadør i 2.et eller i nylig innsatt vifte på

bad i 2.et.

Det kan ikke utelukkes at det ved for eksempel sterk vind og bevegelse i lufta kan spres asbestfibre inn i huset via luftekanalene, selv om det ikke er påvist i støvprøver fra ulike høyder og etasjer innvendig. Familien som eier huset flyttet inn i huset for om lag tre måneder siden, og har nylig plassert inn for eksempel klesskap og annet interiør. Det bor i dag en familie med to voksne og to barn i underetasjen, samt en liten familie med to barn i utleieenheten i 2.etasje.

Det var inntatt bilder i notatet, som bl.a. viste at det var påvist asbest i "Luke på østveggen, soverom 1. et.", "Støvprøve fra luke på vestveggen 2.et.", "bit av plate liggende løst inne i luke" og "Eternittplater over ny verandadør i 2.et. på østveggen".

Kjøper har også fremlagt en rapport fra laboratorieselskap A. datert 23.1.24, hvor det fremgikk at det var påvist asbest.

I tilbud fra byggefirma E. datert 8.3.24 ble utbedringskostnader satt til kr 1 082 406.

Kjøper har forklart at de i forbindelse med forsøk på rehabilitering av boligen, hadde observert at det blant annet var byttet verandadør og vinduer i nyere tid på soverom. Ifølge kjøper dokumenterte datostempling på vinduene at dette var arbeid som ble utført i selgers eiertid. Kjøper har fremlagt bilde av vinduer med datostempling 11.5.18.

Kjøper fremla et oppdatert notat fra Sweco datert 8.11.24, hvor bl.a. følgende fremgikk:

4 Vurdering av risiko og konklusjon

Med tanke på hvordan ny fasadekledning (panel) er spikret rett på og gjennom eternittplatene, med flere spikerslag tvers gjennom asbestholdige fasadeplater, vurderes risikoen for spredning av asbest fra skadede plater som høy. Det ligger biter av skadede asbestholdige plater inne i flere avtrekksventiler. Det er ikke mulig å si noe om når platebitene er endt opp der, men en kan ikke utelukke at dette har skjedd ved påføring av panelkledning. Det er mange ventiler i både 1. og 2. etasje med slike biter i.

Asbestholdige plater med så store og mange skader, kan utgjøre en risiko for spredning av asbestholdige fibre til de som oppholder seg i og utenfor boligen. Det kan ikke utelukkes at asbestfibre kan spres inn i huset via luftekanalene eller varmpumpe, selv om det ikke er påvist i støvprøver fra ulike høyder og etasjer innvendig mars 2024. Familien som eier huset flyttet inn i huset rundt nyttår 2024, og hadde nylig plassert inn for eksempel klesskap og annet interiør. Det bor i dag en familie med to voksne og to barn i underetasjen, samt en liten familie med to barn i utleieenheten i 2.etasje. Løse biter, som de som ligger inne i luftekanalene, utgjør en spesielt stor kilde til spredning av asbestfibre.

Kjøper fremla også et revidert pristilbud fra byggefirma E., og ifølge kjøper utgjorde de direkte kostnadene ved utbedringen av asbest kr 941 514 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at selger kjente eller i det minste burde kjenne til at det var asbestplater under kledningen. Kjøper har vist til at det var relativt ny utvendig kledning på huset, og at vinduer og verandadør var skiftet i selgers eiertid. Videre har kjøper bl.a. vist til at det var helt upåregnelig at boligen skulle ha mangler i form av asbest. Det ble vist til LF-2021-45189.

Kjøper har fremsatt krav mot foretaket for utbedringskostnader på kr 941 512, samt krav om kostnader til advokatbistand på kr 24 250.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke vært kjent med forekomst av asbest i boligen. Foretaket har videre vist til at det ikke var dokumentert at det var påkrevd med sanering av de asbestholdige platene. Sanering av asbest kunne utføres når ytterkledningen på et tidspunkt skulle skiftes ut. Kostnaden for sanering medførte hverken kvantitativt eller kvalitativt et vesentlig avvik. Foretaket har bestridt at LF-2021-45189 hadde overføringsverdi til denne saken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet til det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til merkostnadene for asbestsaneringen, og at asbestverdiene i huset slik saken var dokumentert ikke utgjorde en helserisiko.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-9 andre punktum da det er avdekket asbestholdige plater under boligens kledning.

Nemnda legger til grunn at det ikke ble gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen om asbestholdige plater i boligen. Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og fremholdt:

I henhold til det opplyste avdekket kjøper i forbindelse med skiftet verandadør tre år etter overtakelsen asbestholdige plater under kledning. I notat fra Sweco Norge AS (Sweco) fremgår det bl.a. at det er påvist asbest i plater i kledning under ytterpanel, biter av plater som ligger løst inne i lufteluker og i støvprøver fra innenfor lukeåpning inne i huset. Sekretariatet forstår det dermed slik at de asbestholdige materialene var skjulte.

Kjøper har opplyst at de i forbindelse med rehabilitering av boligen også observerte at det bl.a. var byttet verandadør og vinduer i nyere tid på soverom. Dette underbygges av salgsprospektets opplysning om at det i 2018 bl.a. ble skiftet balkongdør og sidevinduer i 2. etasje, samt av fremlagt bilde av et vindu med datostempling 5.11.18. Selger kjøpte etter det opplyste boligen i 2012, og balkongdør og vinduer ble dermed skiftet i selgers eiertid. Det er imidlertid ingen holdepunkter i saken for at det var selger selv som skiftet vinduet, eller at selger i tilfelle ble informert av evt. utførende håndverker om funn av asbestholdige plater i forbindelse med vindusskiftet.

I mangel av konkrete holdepunkter for noe annet, har sekretariatet slik saken er dokumentert ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til asbestholdige materialer i boligen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering på dette punktet.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, noe som beror på en samlet helhetsvurdering,

For så vidt gjelder det kvantitative elementet i helhetsvurderingen, fremholdt sekretariatet:

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 1 082 406 i henhold til tilbud fra byggefirma E. Beløpet inkluderer renovering og riving, samt "rehab. tømmerarbeid", og utgjør over 24 % av boligens kjøpesum. Vi bemerker at det er merkostnaden som følge av at boligen inneholder asbestholdige materialer, dvs. saneringskostnadene, som utgjør et avvik fra kjøpers forventning. Foretaket har anført at kostnaden for sanering av de asbestholdige platene medfører at det kvantitative vesentlighetskravet ikke er oppfylt. Foretaket har ikke spesifisert kostnadsbeløpet, men slik saken er opplyst legger vi til grunn at kostnaden til sanering knytter seg til punktet "Renovering og riving" på kr 153 280, i tilbudet fra byggefirma E. Dette utgjør over 3,8 % av kjøpesummen. Utbedringskostnaden er dermed i nedre sjikt for hva som rent kvantitativt sett kan utgjøre en vesentlig mangel i denne saken. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette. Kjøper har riktignok i nemndsansmodningen justert prisavslagskravet til kr 941 514, hvor kr 745 106 er kostnader til asbestsanering med tilhørende poster og kr 196 409 er kostnader til rigg og drift. Slik saken er opplyst for nemnda, er det uklart hva saneringskostnadene rent faktisk beløper seg til da disse ikke er spesifisert i posten "asbestsanering med tilhørende poster". Nemnda finner det imidlertid klart at

saneringskostnadene er så vidt høye at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, selv om det er sannsynlig at utbedringskostnadene ligger i det nedre sjikt av hva som kreves.

I sekretariatets vurdering het det følgende om det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas:

Ettersom det i nærværende sak ikke ble opplyst om asbest i salgsdokumentasjonen, kan kjøper, tross boligens alder, i utgangspunktet påberope seg dette som et avtalemessig avvik. Spørsmålet er imidlertid om avviket er vesentlig.

Kjøper har vist til LF-2021-45189, hvor det ble avdekket innebygde materialer inneholdende asbest (skadede eternittplater og takpapp) i forbindelse med oppussing etter kjøp av et gammelt hus. Det ble ved salget ikke opplyst om asbest. Lagmannsretten kom til at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Lagmannsretten uttalte bl.a. følgende:

"Selv om det vektlegges at det er tale om et opprinnelig hus fra 1962, som ved befaring tydelig fremstod som et ombygd hus med mange høydenivåer og originale løsninger som kunne by på overraskelser, ligger avdekking av innbygde knuste eternittplater og ødelagt takpapp inneholdende asbest utenfor det som er et forventet avvik. De asbestverdiene som er målt i huset kan medføre en helserisiko og tilsier at en sanering må gjennomføres. At utbedringskostnadene er såpass høye trekker også i retning av at avviket er vesentlig."

I FinKN 2014-009 kom nemnda til at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum, selv om det ved salget ble opplyst at ytterveggene var av eternitt, som inneholdt asbest. Det ble etter overtakelsen funnet eternittrester fra tak på loft. Nemnda uttalte bl.a. følgende:

"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."

Vi vil vise til at nemnda kom til motsatt resultat i FinKN 2021-987, hvor det i forbindelse med at to soverom skulle slås sammen ble avdekket at de fleste av leilighetens innvendige vegger inneholdt asbest. Nemnda kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og la særlig vekt på utbedringskostnadenes størrelse sett opp mot kjøpesummen (5,56 %), og at det ikke var sannsynliggjort at veggene utgjorde en helserisiko slik de fremsto.

Vi forstår det slik at de asbestholdige plater som er avdekket under ytterkledning på boligen i nærværende sak, er hele. Sett i lys av retts- og nemndspraksis fremstår det dermed som om platene ikke utgjør en akutt helserisiko i seg selv. Slik vi oppfatter nevnte LF-2021-45189 og FinKN 2014-009, ble det ved vurderingen lagt særlig vekt på at det var avdekket asbestplater som var knust, og at dette var forhold som lå utenfor det som var et forventet avvik, samt at det ble målt asbestverdier i huset som medførte helserisiko, som tilsa at sanering måtte gjennomføres. I lys av dette kan det i nærværende sak synes som om biter av plater som ligger løse inne i lufteluker, i utgangspunktet ligger utenfor det som var forventet avvik. Vi kan imidlertid ikke se at det i fremlagt dokumentasjon er omtalt at bitene eller målte asbestverdier utgjør en helserisiko. Det er dessuten ikke påvist asbest i støvprøver fra innvendig i boligen. Swecos uttalelse om at det ikke kan utelukkes at det ved sterk vind og bevegelse i lufta kan spres asbestfibre inn i huset via luftekanalene, medfører likevel en viss usikkerhet med hensyn til risiko for spredning av asbest inn i huset.

Sekretariatet har imidlertid etter en konkret helhetsvurdering kommet til at lovens strenge vesentlighetskrav ikke er oppfylt i denne saken. Vi har lagt særlig vekt på utbedringskostnadens størrelse, at det ikke er målt asbestverdier inne i boligrommene, og at det heller ikke er dokumentert at målte asbestverdier i støvprøver fra innenfor lukeåpning inne i huset utgjør en helserisiko.

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

Nemnda er enig i de rettslige utgangspunktene som sekretariatet her oppstiller.

I etterkant av sekretariatets vurdering av saken, er det innhentet en oppdatert rapport fra Sweco datert 8.11.24. I rapporten heter det følgende under punkt 4 "Vurdering av risiko og konklusjon":

Med tanke på hvordan ny fasadekledning (panel) er spikret rett på og gjennom eternitplatene, med flere spikerslag tvers gjennom asbestholdige fasadeplater, vurderes risikoen for spredning av asbest fra skadede plater som høy. Det ligger biter av skadede asbestholdige plater inne i flere avtrekksventiler. Det er ikke mulig å si noe om når platebitene er endt opp der, men en kan ikke utelukke at dette har skjedd ved påføring av panelkledning. Det er mange ventiler i både 1. og 2. etasje med slike biter i.

Asbestholdige plater med så store og mange skader, kan utgjøre en risiko for spredning av asbestholdige fibre til de som oppholder seg i og utenfor boligen. Det kan ikke utelukkes at asbestfibre kan spres inn i huset via luftekanalene eller varmepumpe, selv om det ikke er påvist i støvprøver fra ulike høyder og etasjer innvendig mars 2024. Familien som eier huset flyttet inn i huset rundt nyttår 2024, og hadde nylig plassert inn for eksempel klesskap og annet interiør. Det bor i dag en familie med to voksne og to barn i underetasjen, samt en liten familie med to barn i utleieenheten i 2. etasje. Løse biter, som de som ligger inne i luftekanalene, utgjør en spesielt stor kilde til spredning av asbestfibre.

Nemnda legger Swecos oppdaterte rapport til grunn. Det er ikke fremlagt andre oppdaterte fagkyndige vurderinger i saken. Slik saken er forelagt nemnda, fremstår det som noe uklart om de asbestholdige platene er anvendt på alle husets utvendige vegger, jf. at huset er tilbygd to ganger etter oppføringsåret. Det er imidlertid sannsynliggjort at de asbestholdige platene som er undersøkt, er skadet ved spikerslag for å feste kledningen, og Sweco vurderer at det er en høy risiko for spredning av asbest fra skadede plater. Flere av avtrekksventilene har også skadede asbestplater. Sett i lys av Swecos konklusjon om at asbestholdige plater med det skadeomfang som er avdekket i denne saken, "kan utgjøre en risiko for spredning av asbestholdige fibre til de som oppholder seg i og utenfor boligen", er nemnda – dog under noe tvil – kommet til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er i nemnsanmodningen 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 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 er noe uklart om kjøper har opprettholdt kravet om erstatning for advokatkostnader, jf. at kravet ikke er omtalt i nemnsanmodningen av 15.11.24, men nemnda finner uansett at spørsmålet om erstatning for advokatkostnader i tilfelle bør avgjøres i forbindelse med den endelige utmålingen av prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).