

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-903

12.9.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Asbest i ventilasjonsanlegg – bolig fra 1968 – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1968 ble solgt for kr 6,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.11.23. Boligen ble i salgsprospektet beskrevet å være i «normal god stand utfra byggets alder», og det var uttalt at boligen fremsto «som godt vedlikeholdt». I tilstandsrapporten var det opplyst at boligen var oppført i henhold til byggeforskrifter av 1949 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1968. Etter overtakelsen oppdaget kjøper asbestholdige eternittplater i boligens ventilasjonsanlegg. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel, bl.a. fordi det var upåregnelig og fordi boligen ikke var i tråd med avtalen. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det var vanlig å bruke eternittplater i byggeprosjekter da boligen ble oppført. Forholdet kunne derfor ikke være upåregnelig for kjøper. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 119 375, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av asbestholdige eternittplater i boligens ventilasjonsanlegg, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1968.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1986. Selger opplyste bl.a. om arbeid på varmeanlegg/ventilasjonsanlegg, men spesifiserte at dette gjaldt fjerning av en oljefyr.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende sammendrag og konklusjon innledningsvis:

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er i sin opprinnelige konstruksjon fra byggeår samt tilbygget del fra 2011. Boligen er i normalt god stand utfra byggets alder. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Bad i 1. etasje har oversteget normal forventet levetid. Bad/vaskerom i underetasjen er 21 år gammelt og nærmer seg slutten av normal forventet levetid. Det må forventes noe vedlikehold og oppussing av eldre overflater, konstruksjoner og installasjoner.

Det fremgikk følgende om referansenivå i tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført i 1968.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1949 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1968. (referansenivået for bygningen).

Boligens ventilasjon ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, som iht. tilstandsrapportens innledning betyr vesentlige avvik. Det fremgikk følgende:

Ventilasjon – mørk TG 2

Mekanisk avtrekk i bad i underetasjen.

Ventilator i kjøkken.

Ellers naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Toalettrom og bad i 1. etasje har naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere mekanisk avtrekk i bad og toalettrom i 1. etasje.

Boligens takkonstruksjon/loft ble gitt lys TG 2 i tilstandsrapporten, en tilstandsgrad som iht. tilstandsrapportens innledning betyr vesentlige avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Boligen ble solgt for kr 6,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.11.23, og ble overtatt av kjøper den 16.11.23.

Kjøper undersøkte i april 2024 muligheten for å flytte en lysbryter og eventuelt trekke noen ledninger, og avdekket i den forbindelse at boligen hadde asbestholdige eternittplater i ventilasjonen. Det ble reklamert den 7.5.24.

I pristilbud av 29.8.24 fra firma T ble det estimert kostnader på kr 129 375 inkl. mva. bl.a. for å «Asbestsanere ventilasjonskanaler». Det fremgikk bl.a. følgende av pristilbudet:

Det vises til befaring 28.06.2024

Innledning

Boligen er bygget i 1968 og har et totalt areal på ca 200 m². Ventilasjonen er «naturlig», dvs. klaffeventiler som dels er montert i yttervegg til de forskjellige rom, og dels via kanaler til bad, toalett og entré. Kanalene er av asbestholdig eternitt., og strekkes seg fra kneloft i 3 etg. Til alt 4 ventiler i boligen. Luften føres til friluft via ventilhette på taket.

Huseier ønsker å sanere det asbestholdige materiale, som innebærer å fjerne kanalene. Inngrepet medfører at ventilasjonen fjernes fra aktuelle rom. Det er nødvendig å erstatte demonterte kanaler for å kunne opprettholde ventilasjonen. Det anbefales å få montert balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning, en teknisk løsning som tilfredsstiller dagens standard og krav. Tilbudet omfatter også levering og montering av dette. Oppdragene Asbestsanering og Levering av ventilasjonsaggregat må anses som et oppdrag og kan ikke deles opp i 2 selvstendige leveranser.

(...)

Tiltaket

For å begrense distribusjon av svevestøv inneholdende asbest skal arbeidsområdene isoleres fysisk, og det skal etableres undertrykk. For arbeidet på loftet gjøres dette ved å lukke «trekantvegg» og montere slange fra undertrykksaggregat i utboret hull. Aggregatet plasseres ute slik at eventuelle fibre som unnslipper filtreret slippes ut i det fri.

For arbeidet i de forskjellige rom forsegles klaffeventilene, og kanalene demonteres fra loftet. Gamle ventiler erstattes med runde avtakk/tilufts-ventiler. Dette medfører utfordringer ved at eksisterende ventiler er firkantet plassert helt inni vegger mens de nye ventilen er runde. Det vil oppstå utfordringer da de nye ventilen vil dekke over området til de gamle ventilen. Dette løses på beste måte ved hjelp enkelt rom dialog mellom huseier.

(...)

Det ble også fremlagt analyserapport, som bekreftet forekomst av asbest.

Ifølge foretaket har selger forklart at selger var kjent med at det kunne være eternittplater i huset siden huset var fra 1968, og at eternitt ikke var et uvanlig byggemateriale på oppføringstidspunktet. Selger har ifølge foretaket ikke reflektert over, eller selv undersøkt hvorvidt eternittplatene faktisk var asbestholdige eller helsefarlige.

Kjøper har anført at det foreligger avvik fra avtalt stand, jf. avhl. § 3-1, bl.a. fordi det ved salget ikke ble opplyst om asbestholdige materialer i boligen. Kjøper har videre anført at det ut fra opplysningsbildet ved salget var upåregnelig for kjøper med kostnader på over kr 100 000 for å fjerne asbestholdige materialer i boligen, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har videre anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og har bl.a. vist til at selger hadde kjennskap til eternittplater i boligen. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 119 375, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har videre anført at forholdet var påregnelig for kjøper, jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 og har bl.a. vist til boligens alder. Foretaket har videre bestridt at det foreligger opplysningssvikt hos selger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og har bl.a. vist til at det ikke foreligger holdepunkter i saken som tyder på at selgeren var kjent med at eventuelle eternittplater i boligen faktisk inneholdt asbest. Foretaket har bl.a. vist til FinKN 2016-482 til støtte for dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert at eternittplatene utgjorde en helserisiko siden de ikke var skadet/ødelagt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet forekomst av asbestholdige eternittplater i boligens ventilasjonsanlegg. Boligen er oppført i 1968.

Nemnda har kommet til samme konklusjon som sekretariatet på alle punktene og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Slik saken er opplyst, er det etter nemndas syn ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1.

Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, tar nemnda utgangspunkt i at boligen er oppført i 1968 og at det i tilstandsrapporten var opplyst at boligen er oppført i henhold til byggeforskrifter fra 1949 og den byggeskikk og fagmessige utførelse som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det fremgikk av tilstandsrapportens sammendrag at det måtte forventes noe vedlikehold og oppussing av eldre overflater, konstruksjoner og installasjoner. Boligens ventilasjon ble gitt mørk TG 2. Nemnda er enig med sekretariatet i at «i mangel av andre holdepunkter, legges det til grunn at boligens ventilasjon i all hovedsak var fra boligens oppføringsår».

I sekretariatets drøftelse heter det:

Slik vi oppfatter det, var noe forekomst av asbest i boligen i utgangspunktet påregnelig for kjøper på bakgrunn av boligens oppføringsår. Asbest ble forbudt i Norge først i 1985 (<https://snl.no/asbest>).

Det foreligger eksempler fra tidligere retts- og nemndspraksis hvor det er lagt til grunn at asbestholdige materialer som er ødelagte/skadde kan utgjøre en mangel, se eksempelvis LF-2021-45189 og FinKN 2014-

009. Se til sammenligning også FinKN 2021-773 (stort omfang). I FinKN 2025-95 kom nemnda til at funn av ødelagte asbestplater i en bolig fra 1956 utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og la særlig vekt på at «håndtering av knust asbest er noe annet og mer kostnadskrevenne enn det som alminnelighet kunne forventes».

I vår sak, slik den er dokumentert for oss, fremstår det imidlertid som at de asbestholdige materialene i ventilasjonskanalene ikke var ødelagte/skadde, og vi kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at eternittplatene utgjør en helserisiko slik de ligger i dag. Se til sammenligning FinKN 2021-987. Se også FinKN 2025-360, hvor nemnda kom til at funn av asbest i peis og i garasjen til en bolig fra 1965 ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og uttalte bl.a. at:

«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.»

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 i denne saken. Tvilen er først og fremst knyttet til saneringskostnadenes størrelse.

Nemnda er altså enig i dette, dog slik at nemnda ikke har vært i tvil om konklusjonen. Slik nemnda ser det, var det ikke upåregnelig for kjøper at det var brukt asbestholdige materialer i boligen som ville medføre ekstrakostnader av et slikt omfang når de skulle fjernes. Det er videre heller ikke etter sekretariatets vurdering av saken fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør at de asbestholdige platene var ødelagte/skadet eller at de utgjør en helserisiko i sin nåværende tilstand.

Slik saken er forelagt nemnda, er det heller ikke sannsynliggjort at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, verken av selger eller selgers takstmann, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Oppsummeringsvis har nemnda følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).