

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-194

20.2.2026

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

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

Nedgravd asbest på tomten – tvist om nødvendige utbedringskostnader – utmåling av prisavslag etter første eller andre ledd? – verdiminus/restlyte? – forsinkelsesrente – avhl. §§ 4-12 og 4-14 – fal. §§ 8-2 og 21-2.

En enebolig fra 1988 ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt signert den 3.7.23. Boligen ble markedsført med opplysninger om «*sjølinje og stor tomt*». Det ble også gitt positive opplysninger om «*solrike uteplasser og nydelig utsikt*» og at eiendommen var «*perfekt for barnefamilier*». I forbindelse med rydding og vedlikehold av hagen etter overtakelsen, oppdaget kjøper at det var store mengder med knuste asbestholdige eternittplater spredt på tomten, og under boligen. Partene var enige om at det forelå mangelsansvar, men ble ikke enige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Foretaket anførte i hovedsak at det måtte utmåles et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag med utgangspunkt i utbedringskostnadenes størrelse. Dissens ved erstatningsspørsmålet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning inkludert takstkostnader samlet kr 1 818 922, samt kr 74 953 for advokatkostnader, og forsinkelsesrenter fra 8.10.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av nedgravde eternittplater (asbest) på tomten, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1988.

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

Tomten rundt boligen er relativt flat og er opparbeidet med grøntareal og beplanting.

(...)

Beskrivelse av tomt:

Eiendommen er totalt på ca 8,2 mål og består av 2 teiger.

Teigen ved boligen er på ca 2,7 mål og stekker seg helt til sjøen med tilhørende sjølinje.

Opparbeidet rundt boligen med blant annet grøntareal og beplanting. Noe overgrodd.

(...)

KORT OM EIENDOMMEN:

(...)

Kort gange til sjø og tilhørende sjølinje. I et ellers rolig og fint nabolag, perfekt for barnefamilier, uten gjennomgangstrafikk med kort vei til barnehage, barneskole og fotballbane.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

(...)

Forstøtningsmurer - mørk TG 2:

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Observert stedvis at stein på vei ut av muren

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser, kan ikke utelukke at mur må bygges opp på nytt.

Terrengforhold:

En relativt flat tomt som er enkelt opparbeidet.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt som et dødsbo ved fullmakt, og det var krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til boligen.

Boligen ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt signert den 3.7.23, og overtatt av kjøper den 15.8.23.

I forbindelse med vedlikehold av hagen oppdaget kjøper at det var mengder av asbestholdige eternittplater på tomten. Kjøper reklamerte over forholdet den 8.9.23.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra firma S datert 1.2.24. Her ble kostnadene til sanering og etablering av to nye murer priset til kr 414 987.

Foretaket har innhentet rapport fra B Takst av 19.6.24:

BITER AV ETERNITT I GRUSEN UTENFOR BOLIG OG INNE I FORSTØTNINGSMUR:

På historiske bilder av boligen fra 1951 og 1962, ligger det en bolig på omkring samme plassering som boligen er bygd på i 1988.

Dagens bolig er opplyst oppført i 1988. Da boligen i dag ligger på samme plass som der det fremstår at det tidligere har stått en bygning. Er det påregnelig at den gamle bygningen er revet før man bygget dagens bolig. Med hensyn til byggetid på den nye boligen, og rivingstiden av den gamle boligen vurderes det ikke å være usannsynlig at den gamle boligen på eiendommen er revet før det kom et generelt forbud mot arbeid med asbestholdig materialer rundt 1985.

(...)

KONKLUSJON:

Det er registrert biter små biter av eternittplater i og på massene rundt boligen samt inne i støttemur av naturstein. At man finner enkelte biter av eldre platematerialer på en eiendom der det har stått et eldre bygg der det trolig er benyttet eternittplater, vurderes ikke å være upåregnelig. Spesielt gjelder dette dersom den gamle boligen er revet før forbudet mot asbestholdige materialer trådte i kraft.

Slike platematerialer er mye brukt på eldre bygg, og ved sanering eller riving av slike, som man ofte kan gjøre selv, vil det kunne forekomme enkelte rester av rivingsmaterialer på eiendommen i etterkant. Platene er svært bestandige, og vil derfor ikke råtne eller løse seg opp. Rester av slike plater bør derfor ryddes og deponeres.

Slik vi vurderer forholdet er det enkelte mindre biter utendørs. Slik vi ser på saken utgjør ikke dette en stor helserisiko, da man må anta at eventuelle frie fibre blåser vekk. Til sikker side anbefales det likevel at man rydder opp grundig rundt boligen der alt av synlige platebiter plukkes opp, pakkes forsvarlig inn, og sendes til deponi.

Vi kan ikke se at det er opplyst om forholdet i dokumentene som forelå ved salget. Forholdet vurderes å være noe synlig på befaringsdagen, men ikke iøynefallende da bitene er såpass små.

Det er registrert fjell på tomten flere steder, så det antas at det ikke er lang ned til grunnfjellet. Det vurderes derfor ikke som sannsynlig at det ligger større mengder eternittplater nedgravd på eiendommen.

UTBEDRING:

Vi anbefaler at man foretar en svært grundig plukking/rensning av synlige eternittplatebiter i overflaten på eiendommen, som pakkes i egnede sekker og fraktes til deponering. Dette fordi eternitt er ansett å være et materiale som inneholder asbest. Det anbefales at man kontakter kommunen og forhører om man har lov til å gjøre en slik sanering selv.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 37 500.

Kjøper fremla rapport av 23.5.25 fra F Takst:

Mandat:

Mitt mandat er å foreta befaring på stedet, vurdere funn av asbest, de ulike rapport og mulig utbedring/sanering, samt beregne utbedringskostnad for nødvendige utbedringer.

(...)

Vurderinger:

(...)

Ved rivning av hytten ble eternitt takplater demontert, dels knust ved demontering og så kastet ned på tomten, på begge sider av hytten. De asbestholdige eternittplatene ble ikke pakket inn og transportert til deponi. Det nåværende bygget ble oppført og hage ble opparbeidet og beplantet.

Eldre historiske bilder fra området viser at yttertak utvendig er tekket med røde takplater, eternittplater. Eternittplater fra denne tid inneholder asbest.

(...)

Vurderinger:

(...)

Det er levert inn prøver fra avbrekk av takplater som finnes på tomten. Prøver viste positive verdier for asbest og asbest i disse plater er dermed dokumentert. Ved befaring registrerte jeg avbrekk fra asbestholdige tak eternittplater i forkant av bolig, mellom steiner i tørrmurt natursteins mur i front av boligen og på terrenget i hage på bakside av bolig.

(...)

Oversikt over sjøtomt:

Det er gjort funn av asbest mellom steiner i grunnen på land og i vann.

(...)

Nødvendige utbedringer/kalkulasjon:

Kostnadsestimat er forsiktig og konservativt estimat over påregnelige arbeid. Og det er derfor en større fare for behov for ytterligere større tiltak med følgende større kostnader. Av den grunn regner jeg det som naturlig at selger står for asbestsanering av tomten.

Ved funn av asbest i dypere lag på tomten vil dette medføre behov for ytterligere større tiltak. Dette forholdet vil ikke avklares før av gravning av øverste 20 – 40 cm. er utført og infiserte masser er fjernet.

Det er altså stor risiko for behov for ytterligere større tiltak med større tillegg for kostnader.

Uavhengig av sanering vil det ikke være mulig å fjerne asbest under bolig. Slike funn under bolig vil representere en stor helserisiko ved eventuelle fremtidige utskiftninger av rør i grunn under gulv og eventuelle utbedringer av gulv mot grunn/terreng. Og må derfor ved et eventuelt fremtid salg måtte opplyses kjøper. Dette grunnet selgers opplysningsplikt.

Utbedringskostnadene ble etter nærmere beskrivelse vurdert til kr 1 278 750, og det ble vurdert at boligen har et gjenstående verdiminus på kr 500 000 pga. asbest under selve boligen.

E AS utarbeidet et notat av 11.2.25 på vegne av foretaket:

E AS har vurdert befaringsrapporter i fra B Takst og F Takst i forbindelse med avdekket asbestholdige forekomster på eiendommen. Det kunne blitt kommentert mye om B Takst sin rapport som jeg anser som overfladisk og med feilinformasjon vedrørende kostnadsbildet.

(...)

Estimert kostnad:

Jeg har forståelse om at kostnadsestimering av arbeidet kan være utfordrene om man ikke har erfaring i fra tilsvarende prosjekter. Her er det estimert for å sikre seg. Jeg kan ikke se for meg at hele tomten på 8276,1 m2 er kontaminert. Estimert 180 m3 vil transport og deponikostnaden beløpe seg til kr. 190.000,- eks. mva. inkl. transport og overnatting 2 døgn med levering til N (...). Jeg vil tro at denne kostnaden reduseres betydelig ved levering til (...) E AS fjernet 1000 m3 tilsvarende masser i nov-des. 2024. med en kostnad i overkant Av kr. 2.350.000,- eks. mva.

Disse massene ble levert til N på (Sted) transportert 30 m3 containere bil og henger og ferge ut til deponi.

E AS oppga følgende i sitt pristilbud av 19.2.25:

Oppdraget omfatter fjerning av 40 cm. jordmasser på eiendommen areal 182 2 da massene er kontaminert med eternit. Saneringen omfatter: melding til det lokale Arbeidstilsyn, fjerning av 40 cm jordmasser areal 182 m2 tørrmur i front av eiendommen som emballeres i big bags og transporteres til godkjent deponi. Utlegg fiberduk, tilbakeføring av pukk og nye masser 40 cm, hellelagt terrasse og tørrmur tilbakeføres.

Det må presiseres at eiendommen ikke er fri for asbestforekomster da det er nevnt i rapport i fra F Takst As at det er funnet forekomster under bolig. Det kan være forekomster dypere enn 40 cm. Dette er ikke kalkulert fjernet.

Kostnader for nevnte arbeider inkl. deponering av 73 tonn jordmasser til N eller N beløper seg til kr 518 000 eks. mva.

Utbedringskostnadene ble dermed vurdert til kr 647 500 inkl. mva.

Eiendomsmegler S oppga på vegne av kjøper bl.a. følgende i sin vurdering av 22.4.25:

Hei. Som nevnt på telefon så bør all asbest fjernes. Så lenge det er asbest på eiendommen vil dette forringe verdien. Slik som jeg forstod det så kunne en del fjernes og noe var under hus. Verdien vil i hvert fall reduseres med den kostnaden som kommer på å fjerne asbesten på tomten.

Det er vanskelig å si hvor mye asbesten som er under huset vil forringe eiendommen da dette vil være individuelt for kjøpere men jeg vil anta 3-500-000,-.

Kjøper fremla også en rapport fra E.H. AS av 14.5.25:

Det er tidligere utarbeidet flere forslag til tiltak for tomten og vårt oppdrag er derfor å vurdere disse forslag i forhold til fremtidig bruk og eventuelle tiltak for å utbedre omfang og sørge for en fremtidig sikker bruk av utearealer, også i forhold til en eventuell verdiforringelse.

Det er utarbeidet flere rapporter/tiltaksforslag. Noe er basert på manglende kunnskap og helt klart lite eller ingen forståelse for hva man her står ovenfor. Rapport fra E AS, (...) er dog unntaket. Her har man lagt et grunnlag som er godt. Vi kommer tilbake til en begrensning i forhold til denne rapporten senere i denne rapport.

Vår befarung avdekket til dels et omfattende funn av knuste biter fra asbestplater. Det ble avdekket asbestbiter på plen, inntil hus på begge sider og også inne i støttemur ved vei. Bildedokumentasjon legges inn i denne rapport.

(...)

Ved vår befarung på tomten fant vi knuste biter fra eternittplater på hele tomten. Små og større knuste biter. Tett til ringmur og også utover plen, ved inngangsparti (sør) samt inne blant stein i støttemur. Vi hadde kun

tilgjengelig spade som verktøy når vi gravde i plen. Vi gravde 2 hull og fant også biter fra eternitt ned til ca. 40 cm. Vi gikk ikke videre ned. Vår befarings og undersøkelse varte i ca. 2,5 time.

(...)

Som man forstår av vår vurdering, så er det en overhengende risiko for at man finner større forekomster (hovedkilde) lengre ned i grunn. Dette kan f.eks. gi fremtidige konsekvenser ved f.eks. salg eller annet gravearbeid på tomt, da selvsagt fordyre slike eventuelle fremtidige tiltak. Det er av stor betydning at partene blir enige om en omforent løsning. Vår vurdering er at man oppnår en god løsning ved å fjerne alle masser, til fjell. For så å samtidig fjerne støttemurer. Bygge opp ny støttemur og så fylle på nye masser. Vi har ikke gjort noen form for kalkulasjon på dette, med dette mener vi at dette ikke vil gi signifikante økte kostnader. Man oppnår da en fremtidig sikker bruk av tomt.

Når det gjelder ringmur for nybygg vil vi foreslå at det ryddes så godt som mulig, inn til denne. Fjerning av eventuelle forekomster under denne er ikke formålstjenlig å vurdere og det vil ikke være risiko for spredning av forekomst utenfor ringmur. Det bør allikevel registreres slik at, men ved eventuelle arbeider er oppmerksom på dette.

Foretaket har fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler D av 6.11.25, som konkluderte med at mangelen hadde redusert markedsverdien med kr 600 000 til kr 800 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Videre mente kjøper at både utbedringsforslaget til B Takst og E AS fremsto lite troverdig, og estimatet fra F takst var det eneste som dekket utbedring av hele det berørte arealet, sett bort fra området under og helt inntil boligen. Kjøper har anført at prisavslaget måtte ta utgangspunkt i nødvendige utbedringskostnader, i tillegg til en ytterligere verdireduksjon. Det var ikke sannsynlig at verdiminuset ville være lavere enn utbedringskostnadene, og kjøper viste til at det var oppdaget mengder med asbest helt ned til sjøen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 1 278 750, og kr 500 000 etter avhl. § 4-12 første ledd pga. gjenstående verdiminus. Kjøper har i tillegg krevd dekket utgifter til fagkyndig bistand på samlet kr 40 716, erstatning for kostnader til juridisk bistand på kr 74 953, samt forsinkelsesrenter fra 8.10.23.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har imidlertid anført at kjøpers krav var for høyt, og at prisavslaget samlet sett måtte utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd. Foretaket har også anført at forsinkelsesrentene startet å løpe fra 18.2.25.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at det ikke var «godtgjort (..) noko anna», slik at prisavslaget skulle utmåles etter utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av et eventuelt restlyte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om prisavslag etter avhl. § 4-12 grunnet nedgravd asbest på boligens tomt.

Sekretariatet anså det i sin vurdering som helt klart at det ikke var sannsynliggjort at verdiminuset var lavere enn nødvendige utbedringskostnader, og påpekte at «*manglene fremstår som graverende og at utbedringsbehovet ligger i dagen*». Det var derfor ikke grunnlag for å utmåle prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd.

Når det gjaldt utmålingen etter avhl. § 4-12 andre ledd anså sekretariatet det tvilsomt hvilke kostnader som skulle legges til grunn som rimeligste nødvendige utbedring. Sekretariatet konkluderte med at kjøper som et minimum hadde krav på kostnadene på kr 647 500 iht. tilbudet fra E AS, i tillegg til et mulig restlyte, men sekretariatet tok ikke endelig stilling til dette.

Både kjøper og foretaket har bragt saken inn for nemnda.

Kjøper har fastholdt et krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 1 278 750, og kr 500 000 etter avhl. § 4-12 første ledd pga. gjenstående verdiminus. Kjøper har i tillegg krevd dekket utgifter til fagkyndig bistand på samlet kr 40 716, samt forsinkelsesrenter.

Foretaket har fastholdt at prisavslaget må utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd pga. den foreliggende usikkerheten om plikten til å fjerne asbesten, samt ev. kostnader forbundet ved dette. Foretaket har også anført at forsinkelsesrentene ikke kan regnes fra tidspunktet fra nøytral reklamasjon i denne saken.

Nemnda har funnet spørsmålet om prisavslag i denne saken vanskelig, men har etter en samlet vurdering landet på samme konklusjon som sekretariatet: Nemlig at det per i dag er sannsynliggjort et prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 647 500 inkl. mva., samt at det er sannsynliggjort et visst restlyte så lenge all asbest ikke er fjernet. Nemnda er enig med sekretariatet i at det kan bli aktuelt med et høyere prisavslag dersom ytterligere utbedring viser seg nødvendig. Hvor omfattende tiltak som må til for at helserisikoen skal elimineres, må vurderes løpende.

Parallelt med utbedringsarbeidene vil det gjenstående restlytet bli forholdsmessig lavere. Heller ikke nemnda finner grunn til å konkret ta stilling til hva restlytet er per i dag, men antar at man befinner seg i det nedre sjiktet av det intervallet som eiendomsmeglerne har anslått.

Nemnda kan uansett ikke se at det er grunnlag for å benytte avhl. § 4-12 første ledd i denne saken, slik foretaket har anført.

Kjøper har i tillegg krevd dekket kr 40 716 til fagkyndig bistand under prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, noe nemnda slutter seg til.

Samlet prisavslag blir dermed kr 688 216. Kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd kommer til fradrag. Sekretariatet har i sin vurdering ellers bemerket at foretaket har plikt til å utbetale dette beløpet à konto, jf. fal. § 8-2 andre ledd. Nemnda slutter seg til dette.

Kjøper har fremsatt krav om forsinkelsesrente fra tidspunktet for nøytral reklamasjon. I tråd med fast nemndspraksis finner nemnda ikke grunnlag for å fravike dette.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning for kostnader til advokat, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Iversen – bemerk:

Flertallet har kommet til at det grunnlag for å utmåle erstatning etter fal. § 21-2, jf. § 1-5, og FinKN 2023-567. Beløpet settes i tråd med dokumenterte påløpte kostnader, dvs. kr 74 953,13 inkl. mva.

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det ikke foreligger grunnlag for erstatningsansvar etter fal. § 21-2 jf. § 1-5. Foretakets vurdering av selgers ansvar etter avhendingslova avviker fra nemndas, men dette kan ikke i seg selv alene anses faglig uforvarlig. Spørsmålet om selgers ansvar beror på en skjønnsmessig vurdering, hvor det må aksepteres en viss rettslig uenighet. Foretakets rettsanvendelse alene gir etter mindretallets syn ikke grunnlag for å konstatere pliktbrudd etter fal. § 1-5. Det foreligger derfor ikke ansvar etter fal. § 21-2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).