

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1178

25.11.2025

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

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

Avvik ved fasade – opplyst om «løs forblendingsstein» (TG 2) – avvik fra avtalen? – kjøpers undersøkelsesplikt – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-10 – forskriften § 2-11.

En enebolig fra 2005 ble solgt for kr 12,5 mill. ved kjøpekontrakt signert den 29.9.22. Boligen ble markedsført som en «Eksklusiv, innholdsrik enebolig». I tilstandsrapporten ble punktet «Yttervegger» gitt TG 1. Det var likevel kommentert at nedre del av veggflater hadde pålimt forblendingsstein, og at «forblendingsstein stedvis har løsnet fra boligens pussede veggflater». Det ble gitt TG 2 for «løs forblendingsstein», og påpekt at utbedring av forblendingsstein måtte påregnes. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over løs forblendingsstein. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde forsøkt å utbedre forholdet i sin eiertid, og hadde misligholdt opplysningsplikten ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det var opplyst om løs forblendingsstein i tilstandsrapporten. Kjøper kunne derfor ikke gjøre forholdet gjeldende som en mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 323 755, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av løs forblendingsstein, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 2005.

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

Eksklusiv, innholdsrik enebolig med fantastisk beliggenhet og panoramautsikt.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

YTTERVEGGER - TG 1

(...) Kommentarer: Ytre fasader er fra respektive byggeår.

Fasade Murpuss, Fasadeplater: Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Kommentarer: Nedre del av pussede veggflater her pålimt forblendingsstein. Det registreres at forblendingsstein stedvis har løsnet fra boligens pussede veggflater.

(...)

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon:

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 for løs forblendingsstein.

Tiltak: Ja

Kommentarer: Utbedring av forblendingsstein som har løsnet fra veggkonstruksjonen må påregnes.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2014, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende ble det krysset av for «nei». På spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte ble det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse, garasje, tak eller fasade ble det også krysset av for «nei».

Boligen ble solgt for kr 12 500 000 ved kjøpekontrakt signert den 29.9.22 og overtatt av kjøper den 1.12.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper løse fasadestein som en følge av monteringsfeil og/eller bruk av feil limtype. Kjøper reklamerte over forholdet i starten av oktober 2024.

Kjøper fremla en rapport fra takstmann Ø datert 12.9.24:

Årsak: Feil montering av skifer stein på fasade har ført til at denne løsne og sprekker opp. Kunden kom hjem fra hytten en dag da lå det flere steiner på trappen.

Årsak til årsak:

Skiferstein har blitt montert/ lagt på vegg med for liten klaring ned til platt og heller rundt huset. Når terrenget endrer seg presser dette opp mot skiferstein slik at den løsner fra fasaden. Det kan også se ut som det kanskje er brukt feil type lim. Men dette kan jeg ikke bekrefte ved befaring.

Det er for lite klaring mellom skiferstein og heller/platt. Det er ingen klaring!

Skifer er mest trolig lagt på fasaden når hus ble bygget. Hvem som har gjort dette vet ingen. Tidligere eier er gått bort, så det er ikke noe opplysninger når og hvem som har utført arbeidet.

Takstmann H oppga bl.a. følgende i sin rapport av 10.12.24:

Konklusjon:

Basert på befaringen, dokumentgjennomgangen, og gjeldende regelverk, er det klart at fasadens tilstand ikke samsvarer med hva hjemmelshaver med rimelighet kunne forvente på bakgrunn av opplysningene gitt i salgsdokumentene. De løsrevne forblendingsteinene er et resultat av monteringsfeil, der mangel på klaring mellom steinene og underlaget samt mulig bruk av uegnet lim har ført til skader. Dette er i strid med forventningene til en bolig som er overtatt for mindre enn 2 år siden og har fått vurderingen TG1 for yttervegger i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten gir fasaden TG1, men nevner samtidig at det er løs forblendingstein med behov for tiltak. Riktig vurdering skulle vært TG2, i henhold til forskriften §2-22, som angir TG2 når en bygningsdel har vesentlige avvik og behov for tiltak i nær fremtid. Rapporten nevner løs forblendingstein, men gir begrenset innsikt i de tekniske årsakene til skaden, som feil limtype og mangel på klaring. Dette er nødvendig for å oppfylle kravene i forskriften §§2-11 og 2-23, som krever en helhetlig vurdering av skaden og dens opphav.

NS 3600:2018 og forskriften krever at vurderingen skal gi en helhetsforståelse av boligens tilstand i forhold til alder, vedlikehold og forventninger. Rapportens angivelse av TG1 for fasaden samsvarer ikke med den dokumenterte skadetilstanden, som burde vært vurdert som et helhetlig avvik.

Det er etter min vurdering ingen indikasjoner på pågående unormale setningsskader i bygget. Mindre sprekker i puss anses som normalt og ikke tegn på alvorlige strukturelle problemer, men trenger vedlikehold (tetting av riss og sprekker). Skadene på forblendingsteinen vurderes som estetiske og mulig farlige hvis de ikke utbedres.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 264 795. Det ble også vist til pristilbud fra byggefirma S (kr 398 750), byggefirma B (kr 362 293), og byggefirma M (kr 289 005).

Foretaket har redegjort for selgers forklaring i saken:

Kjøpersidens påstander om gjentatte utbedringer av fasaden er helt udokumentert og stemmer ikke med informasjon fra selger. De opplyser at det ble gjort enkelte utbedringer i forbindelse med klargjøring av huset for salg. De så ikke på dette som et problem. Selger plikter heller ikke å opplyse om forhold som allerede er utbedret.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har bl.a. vist til at selger hadde opplevd tidligere nedfall fra fasade, og at det var utført gjentatte utbedringsforsøk. Ifølge kjøper hadde en lokal fagmann opplyst at han ved flere anledninger hadde gjort tiltak grunnet løse forblendingssteiner i selgers eiertid. Kjøper anførte også at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og viste til forskrift til avhendingslova § 2-11.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 323 755, inkludert egenandel for advokatkostnader.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel, og vist til at det ble opplyst om forholdet ved salget, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Foretaket har bestridt at selger ga mangelfulle opplysninger, og har vist til at selger gjorde enkelte utbedringer i forbindelse med klargjøring av huset for salg, men at de ikke anså dette som et problem. Det var ikke grunnlag for mangelsansvar etter hverken avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste i hovedsak til at det ble opplyst om løs forblendingsstein i tilstandsrapporten og at kjøper dermed ikke kunne reklamere over forholdet, jf. avhl. § 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, jf. § 3-10 grunnet løs forblendingsstein. I drøftelsen heter det:

I tilstandsrapporten ble boligens yttervegger i hovedsak vurdert tilt TG 1, men «løs forblendingsstein» ble gitt TG 2. Videre skrev takstmannen at det var behov for tiltak og at den løse forblendingssteinen måtte utbedres av kjøper. Dette i tråd med forskriften § 2-11, jf. forskriften §§ 2-22 og 2-23, jf. § 1-4.

Sekretariatet bemerker for ordens skyld at når det opplyses om et problem, har kjøper langt på vei risikoen for problemets omfang, se til sml. FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519. Samtidig plikter selger å gi fullstendige opplysninger om omstendigheter ved boligen som kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om, når selger er kjent med disse. Selger kan derfor ikke underdrive eller bagatellisere omfanget av et kjent problem, se f.eks. FinKN 2016-167 og FinKN 2014-443. Det er imidlertid kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold, herunder kan vi ikke se at selger faktisk kjente til et større omfang eller problem utover det opplyste. Vi viser kort til at selger ikke har plikt til å opplyse om en tidligere skade/feil som selger har rimelig grunn til å anta at er forsvarlig utbedret, se Rt. 2007 s. 1587 og LF-2008-45135.

I denne saken ble det i alle tilfeller opplyst om løs forblendingsstein, og kjøper ble gjort oppmerksom på at dette måtte utbedres. Forholdet ble gitt TG 2, som i tilstandsrapportens innledning ble definert slik:

«Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.»

Kjøper kan som kjent ikke reklamere over et forhold som det har blitt opplyst om ved salget, se avhl. § 3-10:

«Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått.»

Vi kan derfor vanskelig se at kjøper kan kreve et prisavslag for utbedring av løs forblendingsstein. Etter en konkret vurdering mener vi således at forholdet ikke utgjør et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1, jf. avhl. § 3-10. Det foreligger ingen mangel og kjøper har ikke krav på prisavslag.

Nemnda er kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda har merket seg at kjøper har anført at en navngitt person hadde «gjort utbedringer på fasaden et par ganger tidligere som følge av nedfall av fasade», men at kjøpers henvendelser til vedkommende var ubesvart, jf. blant annet e-post av 21.10.24. I nemndsansmodningen fremholdes det at kjøper «har vært i kontakt med en lokal fagmann som har opplyst at han ved flere anledninger gjorde tiltak grunnet løse forblendingssteiner i selgers eiertid (...)». Selger har opplyst at det skal «ha blitt festet noen løse fasadesteiner, men dette var ikke av noe stort omfang og de fikk ikke inntrykk av at det var noe galt med fasadesteinen», jf. foretakets e-post av 18.11.24. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke bevismessig grunnlag for at selger har kjent til at det var et større problem med løse forblendingsstein enn hva som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7. Det vises i denne forbindelse til at det ikke er fremlagt noen uttalelse fra den navngitte personen som skulle ha utført utbedringsarbeidene i selgers eiertid eller dokumentasjon for de nevnte arbeidene.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, jf. § 3-10.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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