

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-365

31.3.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Manglende rømningsvei – krav om erstatning for tapt leieinntekt – avhl. §§ 4-12, 4-14, 7-1 og 7-2.

Et gårdsbruk, som inneholdt bl.a. en kårbolig fra 1880, ble solgt for kr 8,1 mill. i oktober 2024. Det fremgikk av salgsprospektet at kårboligen hadde blitt rehabilitert/påbygget i 1980. I tillegg hadde det blitt foretatt visse oppgraderinger i 2022, som bl.a. omfattet at vinduer var skiftet i hele huset. I tilstandsrapporten var kårboligens vinduer gitt TG 1 og branntekniske forhold gitt TG 0. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at kårboligen hadde manglende rømningsvei grunnet for små vinduer. Kjøper anførte bl.a. at forholdet var upåregnelig sett hen til opplysningene gitt ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at boligen ble solgt uten ferdigattest. Sekretariatet ga kjøper medhold, og tilkjente kjøper prisavslag og forsinkelsesrenter. Etter å ha mottatt sekretariatets vurdering fremsatte kjøper også et krav om dekning av tapte leieinntekter og sakkyndigutgifter. Foretaket bestred at det var grunnlag for erstatning. Foretaket fremsatte et forlikstilbud, som ble avslått av kjøper. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning for tapte leieinntekter.

Saksfremstilling

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

Kårboligen ble opplyst å være fra ca. 1880, senere «*rehabilitert/påbygget*» i 1980 og deretter delvis oppgradert i 2022.

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

Kårbolig - Byggeår ca 1880 og rehabilitert/påbygget i 1980. Grunnflate ca 68m². Oppført over grunnmur i betong og stein. Yttervegger i gammel del er tømret, i nyere del bindingsverk. Tak bygget som saltak, tekket med betongpanner. Etasjeskille trebjelkelag.

- Yttervegger er skiftet og isolert i 2022.
- Vinduer er skiftet i hele huset i 2022.
- Nytt sikringsskap med automatsikringer.
- Lagt nye gulv i gang og stue.
- Tapeter på vegger.

(...)

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Kårboligen. Byggeår er ikke bekreftet av kommunen, men er ifølge selger ca. 1880.

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

(...)

Det foreligger ingen godkjente byggetegninger av Kårboligen, sannsynlig grunnet boligens alder. Det er derfor uvisst for megler om alle endringer og bruken av rommene, er i samsvar med hva som er omsøkt og godkjent hos kommunen. "Rombenevnelser i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapport og er basert på bruken og ikke nødvendigvis hva som faktisk er bygningsmessig godkjent.

(...)

Verneklasse/SEFRAK:

Kårbolig er ikke registrert i Sefrakregistert, men ved bygninger med denne alder må man anta at det likevel kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

KÅRBOLIG:

Byggeår: 1880.

Kommentar: Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse: Helårsbolig.

Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

(...)

Veggkonstruksjon - TG 1:

(...)

Vinduer - TG 1:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021.

Kilde: Eier.

(...)

Branntekniske forhold - TG 0:

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid, om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, og på spørsmål om kjennskap til om det manglet brukstillatelse/ferdigattest.

Boligen ble solgt for kr 8 100 000 ved kjøpekontrakt signert den 24./31.10.24 og overtatt av kjøper den 17.2.25.

I forbindelse med at kjøper skulle leie ut kårboligen ble det avdekket manglende rømningsvei pga. for små vinduer. Kjøper reklamerte på forholdet den 21.2.25.

Kjøper har fremlagt rapport av 16.6.25 fra konsulentfirma B:

Byggverket består av en enebolig som er oppført over tre plan med intern forbindelse mellom første etasje og loftsetasje. Bygget har to tellende etasjer da kjelleretasje består av grovkjeller og kun regnes som tilleggsdel. 1. etasje består av entre, gang, kjøkken, stue og bad. Loftsetasje består av gang og tre soverom. I byggets første etasje er det utgang som leder direkte til terreng, og fra byggets andre etasje er det internt trapp som leder ned til byggets første etasje. Alle tre soverom i loftsetasje har åpningsbare vinduer med sprosse i midten. På grunn av sprossen i vinduene, vil disse ikke kunne benyttes til rømning da den frie

åpningen er for liten.

(...)

3. Konklusjon

Iht. forskrift om brannforebygging skal sikkerhetsnivået minst være i henhold til de kravene som er gitt i BF 85, dvs. to rømningsvinduer i etasje med tre soverom som ikke har utgang til det fri. Vinduer i loftsetasje ivaretar ikke minimumskrav for fri åpning, og to av vinduene må derfor byttes/utbedres slik at krav er ivarettatt.

Byggefirma I ga pristilbud for utbedring til kr 41 594 inkl. mva.

Foretaket innhentet et notat av 26.6.25 fra byggmester H:

Hva gjelder for en enebolig fra 1980

Bygget i 1980 - Regelverket som gjaldt da var Byggeforskriftene av 1969, eventuelt med endringer frem til 1985. Disse forskriftene hadde lavere krav til rømningsveier enn dagens TEK10 eller TEK17.

Hovedkrav i 1969-forskriftene:

- Eneboliger trengte ikke to uavhengige rømningsveier fra hver etasje.
 - Det var nok med en rømningsvei, ofte via hovedinngangsdør.
 - I noen tilfeller ble det anbefalt rømningsvindu fra soverom i øvre etasjer, men det var ikke et eksplisitt krav slik som i dag.
- Hvis boligen senere har blitt påbygget, renoveret, innredet kjeller/loft til varig opphold, søknadspliktigforhold, eller det har vært bruksendring (f.eks. hybel eller sekundærleilighet), vil nyere regelverk gjelde for de aktuelle endringene.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda, og i sekretariatets vurdering av 26.11.25 fikk kjøper medhold i at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og kjøper ble tilkjent et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 31 594, etter fradrag for egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper fremsatte deretter krav om erstatning for tapte leieinntekter, og fremla bilder av en signert leiekontrakt som viste planlagt innflytting og månedlig leie. Kjøper fremsatte senere krav om takstutgifter på kr 7 025 inkl. mva.

Kjøper har anført at det var upåregnelig at de nye vinduene fra 2022 ikke oppfylte kravene til rømningsvei, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader, takstutgifter, samt erstatning for tapte leieinntekter, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper ikke kunne ha noen berettiget forventning om at vinduene hadde godkjent rømningsvei. Foretaket har bl.a. vist til at kårboligen var gammel og at den ble solgt uten ferdigattest, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8. Kjøpers krav om prisavslag var for høyt, og det var ikke grunnlag for erstatningsansvar, jf. avhl. § 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2 første ledd og tilkjente kr 31 594 i prisavslag etter avhl. § 4-12, etter fradrag for kjøpers egenandel. Kjøper fremsatte deretter krav om erstatning for tapte leieinntekter, noe foretaket bestred det var grunnlag for. Sekretariatet avga følgende tilleggsuttalelse:

Vi understreker at tapt leieinntekt er indirekte tap som fordrer skyld (culpa) hos selger, jf. avhl. § 4-14, jf. § 7-1. I denne saken kan vi ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter for slik skyld på verken selger eller takstmannen som kan begrunne erstatningskravet, se til sml. FinKN 2023-53.

Videre er vi enig med foretaket i at kravet heller ikke er sannsynliggjort, herunder måtte en faktisk leiekontrakt ha gått tapt pga. mangelen. Vi opprettholder vår vurdering av 26.11.25 når det gjelder mangelsspørsmålet, og vi viser til brevet i sin helhet når det gjelder klagefrist til nemnda.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14 for tapte leieinntekter, men legger for sin del avgjørende vekt på at kjøper ikke har sannsynliggjort et økonomisk tap. Nemnda viser her til kjøpers plikt til å begrense sitt tap etter avhl. § 7-2 første ledd. Erstatning for tapt leieinntekt forutsetter at boligen har vært ubeboelig i den perioden kravet gjelder. Skifte av tre vinduer er en relativt enkel jobb som normalt utføres på dagtid, uten å gjøre boligen som sådan ubeboelig. Kjøper har ikke sannsynliggjort at kårboligen har vært ubeboelig i forbindelse med vinduskiftet, og det foreligger dermed ikke grunnlag for erstatning for tapt leieinntekt.

Kjøper har i tillegg krevd dekket utgifter til sakkyndig rapport med kr 7 025. Det har ikke fremkommet merknader fra foretaket til dette, og nemnda mener beløpet bør inngå i prisavslaget etter avhl. § 4-12.

Endelig prisavslag settes dermed til kr 38 619, etter fradrag for egenandel. I tillegg kommer forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).