

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-487

6.5.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Røyklukt og misfarging av overflater – TG 1 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 2013 ble solgt for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.12.24. I tilstandsrapporten ble innvendige overflater gitt TG 1. Etter overtakelsen reklamerte kjøper som følge av sterk røyklukt og misfarget tapet på hovedsoverommet og i tilstøtende garderobe. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger ikke har opplysningsplikt om røyking i egen bolig, og at kjøper før avtaleinngåelsen uansett måtte være kjent med både misfarging av tapet og røyklukt i boligen. Partene var også uenige om hvordan forholdet kunne utbedres. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 139 660, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 2013.

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

Enebolig med 6 soverom

Hovedsoverommet i 1. etasje, her det det også Walk In Closet. Lampetter medfølger ikke.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Standard

Eneboligen er et systemhus fra Alvsbyhus.

Vedlikehold

Nyere enebolig, eier har innredet loft i ettertid.

Innvendige overflater ble gitt TG 1, og takstmannen bemerket bl.a.:

Innvendige overflater har merker og slitasje, men er vurdert av takstmann som å være innenfor normal slitasje.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2013.

Boligen ble solgt for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.12.24, og overtatt av kjøper den 1.3.25.

Kort tid etter overtakelse la kjøper merke til sterk røyklukt inne i boligen. Røyklukten er i hovedsak på hovedsoverommet og tilstøtende garderobe (i 1. etasje).

Kjøper innhentet befaringsrapport fra takstingeniør H. av 28.7.25, og fra denne hitsettes:

Skadeårsak:

Årsaken til røyklukt/nikotinlukt i soverommet skyldes at det er blitt røykt i rommet/boligen over en lengre periode.

Skadeårsaksbeskrivelse:

Ved befaring kjente jeg røyklukt med en gang jeg gikk inn på soverommet. Etter en periode på 5-10min inne på rommet var det ubehagelig å være der grunnet lukten. En kunne også se misfarging på deler av tapete hvor det var gulskjær. På den ene veggen var det demontert 2 vegglamper hvor en ser stor forskjell på hvordan tapete så ut når det var nytt, kontra hvordan den er i dag.

Det ligger en bod/garderobe i tilknytting til soverommet med dør mellom. Lukten inne på det rommet er bedre, men en kjenner en svak røyklukt. Kjøper opplyser at de også kjente lukt i gang og stue utenfor hoved soverommet, men at det er blitt mye bedre etter at de har malt en del vegger. Årsaken til røyklukt og misfarging på veggene skyldes at det er blitt røykt i rommet over en lengre periode sånn at lukt har satt seg i overflatene, og misfarging har oppstått.

(...) Konsekvens

Konsekvensen av det påpekte forholdet er at en ikke kan benytte soverommet, da en får ubehag og hodepine

(...) Levetidsbetraktninger

Tapet/listverk i berørt soverom fremstår i bra stand dersom man ser bort fra lukten. Noe som vil si at man ikke hadde trengt å gjøre tiltak med overflaten/listen dersom ikke lukten hadde vært der. Normal levetid for tapet er iht Sintef byggforsk 700.320 fra 10 – 20år. Min vurdering er at tapetet kunne holdt i ytterlige 10-15år, da den ikke fremstår slitt ser man bort fra lukt og misfarging. Lukten som sitter i overflaten gjør til at tapet må fjernes, noe som vil si at gjenstående levetid er 0år.

Tastingeniør H. estimerte utbedringskostnadene til kr 81 313 inkl. mva.

Kjøper innhentet pristilbud fra L. AS på kr 115 459 for utbedring av misfarging og røyklukt. Utbedringen innebærer også at radiatorer må de- og monteres, og kjøper har innhentet et pristilbud for dette på kr 9 331 fra rørleggerfirma S. Videre må deler av det elektriske anlegget de- og monteres. Kjøper har derfor innhentet et pristilbud fra en elfagkyndig B. på kr 20 745 for el-arbeidene. Ifølge kjøper utgjør de faktiske utbedringskostnadene totalt kr 139 660.

Foretaket har vist til at kjøper måtte være kjent med både misfarging av tapet og røyklukt i boligen. Ifølge foretaket har megler også bekreftet at kjøper var på visning og det var røyklukt i boligen på visning. Foretaket har videre vist til at det ikke er noen bevismessige holdepunkter for at lukten har vært forsøkt skjult ved utlufting, duftlys eller lignende.

Foretaket har videre stilt spørsmål ved om kjøpers utbedringsmetode kan betegnes som rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Det vises eksempelvis til at ozonbehandling er en godt utprøvd metode for å fjerne røyklukt ved at en ozongenerator fyller boligen med ozon som oksiderer og bryter ned luktmolekylene, også i tekstiler og porøse materialer. Foretaket har videre vist til at profesjonell ozonbehandling av en enebolig vanligvis koster fra rundt kr 15 000 for boliger på ca. 150–200 m².

Foretaket har lagt frem et pristilbud fra firma O., hvor kostnad til ozonbehandling av én etasje ble angitt til kr 15 000 inkl. mva., i tillegg til reisekostnader etc.

Kjøper mener at ozonbehandling ikke er tilfredsstillende, og har bemerket at ozonbehandlingen uansett ikke vil avhjelpe misfargingen. Foretaket mener at misfargingen er synlig, vanlig og rent estetisk.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har vist til at det ikke ble opplyst om røyklukt eller misfarging ved salget, og at overflater ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Kjøper har også anført at det er tilbakeholdt opplysninger etter avhl. § 3-7. Kjøper har i

kommentar bestridt at ozonbehandling vil være en tilstrekkelig utbedring, og viser til at denne metoden ikke vil utbedre misfarging av tapet. I alle tilfeller må det også legges til erstatning for ubeboelighet, slik at utbedring ved ozonbehandling totalt sett ikke vil være rimeligere enn utbedringsforslaget fra L. AS.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 139 660, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at misfarging av tapet må anses å være synlig, og at røyklukt må anses som merkbart for kjøper ved en vanlig aktsom besiktigelse. Foretaket har videre vist til at forholdet må anses som alminnelig slitasje som følge av normal bruk av boligen, tatt i betraktning at rundt 17 % av Norges befolkning er regelmessige røykere. Foretaket har videre anført at selger ikke har opplysningsplikt om egen røyking i bolig. I alle tilfeller har foretaket anført at kostnader til ozonbehandling må legges til grunn. Foretaket har kommentert at det ikke vil være grunnlag for erstatningsbolig ved ozonbehandling da utbedringen tar 10 timer. Videre anfører foretaket at misfarget tapet kun er av estetisk karakter, samt at forholdet må anses som synlig og må klassifiseres som alminnelig bruksslitasje.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet la bl.a. vekt på at det ikke ble gitt noen negative opplysninger om røyklukt ved salget, og overflater ble gitt TG 1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet misfarging av overflater og røyklukt på soverommet, jf. avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Boligen er oppført i 2013, og innvendige overflater var gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og det heter:

Etter overtakelse har kjøper reklamert som følge av ubehagelig røyklukt og misfarging av tapet på hovedsoverommet og tilstøtende garderobe som følge av langvarig røyking innendørs. Det fremgår av den fagkyndige rapporten at det er røyklukt og misfarging på veggene som følge av at det har blitt røyket innendørs i rommet over en lengre periode. Kjøpers takstmann uttalte at det etter en periode på 5-10 minutter var ubehagelig å være i rommet grunnet lukten, og at konsekvensen av det påpekte forholdet er at en ikke kan benytte soverommet, da en får ubehag og hodepine.

Luktproblemer ved en eiendom er noe en selger i utgangspunktet er forpliktet til å formidle. Se til FSN-7489 der nemnda kom til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om røyklukt. Lukt er imidlertid et utpreget subjektivt forhold, som vil være mer eller mindre merkbart for ulike personer, og der det må vurderes helt konkret om problemet er av en slik art og omfang at formidlingsplikten må sies å inntre, jf. FinKN 2019-695 og FinKN 2015-022.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed en mangel etter avhl. § 3-2. Det ble ikke gitt noen negative opplysninger om røyklukt ved salget, og overflater ble gitt TG 1.

Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det er holdepunkter for at kjøper kjente eller måtte kjenne til røyklukten og misfargingen forut for avtaleinngåelsen. Misfargingen av tapeten ble først synlig etter demontering av lampene ved overtakelse. (...)

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til røyklukten på soverommet og den tilstøtende garderoben. Slik saken er opplyst, er det sannsynliggjort at røyklukten er så vidt sterk at soverommet ikke kan benyttes uten fysisk ubehag. Når det gjelder misfargingen på veggene, kan ikke nemnda se at det er grunnlag for mangelsansvar

etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 slik saken er opplyst. Det vises i denne forbindelse til at det er påregnelig at innvendige overflater misfarges over tid, samt at misfargingen først ble oppdaget etter demontering av lamper.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedringskostnader knyttet til røyklukten, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er for nemnda fremlagt dokumentasjon for at ozonbehandling er en relevant utbedringsmetode, og det er også fremlagt garanti for resultatet, jf. e-post av 16.1.26 fra firma O. Nemnda legger følgelig slik behandling til grunn for utmålingen av prisavslaget. Ozonbehandling av en etasje i boligen koster kr 15 000 inkludert merverdiavgift. I tillegg tilkommer reise- og oppholdsutgifter med kr 3 000, jf. e-post fra firma O. inntatt i foretakets brev av 19.1.26.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 8 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. I tillegg kommer forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).