

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-778

29.6.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Røyklukt – avvik ved brannstige – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En eierseksjonsleilighet oppført i 1947 ble solgt for kr 3,21 mill. og overtatt av kjøper den 22.7.24. Pipe og ildsted ble vurdert til TG 1 ved salget. Under punktet lovlighet – krav til rom for varig opphold på s. 14 i tilstandsrapporten var det krysset av «ja» på spørsmål om det var påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Det ble kommentert at «det er ivarettatt rømningsstige som kan henges på balkong kanten. Ved høyder over 5m er det krav til ytterligere fallsikring som f.eks sele eller fastmontert stige med bøyler». Den 3.2.25 reklamerte kjøper over røyklekkasje fra pipen og at det manglet forskriftsmessig brannstige. Kjøper anførte bl.a. at boligen avvek fra opplyst og avtalt stand, og at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Foretaket bestred at forholdene utgjorde mangler, og anførte at begge forholdene var påreklamert for sent, at avvik ved pipen oppsto etter risikoens overgang, og at det var opplyst om avvik ved brannstigen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 109 048, krav om erstatning kr 4 000 og forsinkelsesrenter fra den 17.7.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av røyklukt fra pipe (dårlig avtrekk) og rømningsvei (ikke godkjent rømningsstige), jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en treroms eierseksjonsleilighet i Rogaland oppført i 1947.

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

Leiligheten ligger pent plassert i 3. etasje, byggets øverste etasje. (...) Nydelig peis som varmer godt på kalde dager (...)

(...)

OPPVARMING

Elektrisk og ved. Peis i stue. Varmekabler på bad.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

TILSTANDSRAPPORTEN BESKRIVER IKKE HELE BOLIGEN

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

(...) bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) (...)

(...)

PIPE OG ILDSTED TG 1

Pipe med peisinnsats.

Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

(...)

BRANNTEKNISKE FORHOLD TG 0

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

(...)

LOVLIGHET

(...) **Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold l rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Kommentar:

Det ene soverommet er mindre enn dagens anbefalinger(tidligere krav).

Det er ivaretatt rømningsstige som kan henges på balkong kanten. Ved høyder over 5m er det krav til ytterligere fallsikring som f.eks sele eller fastmontert stige med bøyler.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2020, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på ildsted eller pipe, hadde selger krysset «nei, ikke som jeg kjenner til».

Boligen ble solgt for kr 3,21 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.4.24, og overtatt av kjøper den 22.7.24.

Den 3.2.25 reklamerte kjøper på at det manglet forskriftsmessig brannstige, og på røyklekkasje.

Kjøper kontaktet takstmann O. for befaring og vurdering av forholdene. Takstmann O. har bekreftet at det er oppgitt feil befaringsdato i reklamasjonsrapporten, og at riktig befaringsdato er 3.2.25. I rapporten sto det blant annet:

MANGLENDE RØMNINGSSTIGE

(...) Avvik:

Det mangler godkjent rømningsstige til leiligheten. Rømningsstige er ikke ivaretatt på en forskriftsmessig måte. Takstmann har feilinformert kjøper og unnlatt å beskrive manglende forhold som også burde vært angitt med TG 3 og kostnadsberegnet.

Årsak:

Tilstandsrapporten er misvisende i forhold til hva som er gjeldene krav til rømningsstige, og etter gjeldene krav og retningslinjer etter NS 3600. Krav til omfang og undersøkelser. Sjekkpunkter som angitt i tabell E.1. inngår i tilstandsanalysen for bolig når det gjelder de branntekniske forhold i boligen (...)

(...)

Omfang:

Tilstandsrapporten er ikke utført etter innstruks i NS 3600. E1. som innbefatter krav til omfang av undersøkelser og beskrivelser. At det står i rapporten at det er ivaretatt rømningsstige er direkte misvisende. Fra leiligheten mangler det godkjent rømningsstige som skulle vært angitt med TG 3. Med TG 3 skal også utbedringen pris settes.

Utbedringer:

Det må monteres brannstige med ryggbøyle for at sikkerheten for rømning fra leiligheten i tredje etasje kan ivaretas.

(...)

FEIL OG MANGLER VED FELLES PIPELØP

Det er feil på felles pipeløp. Eier påpeker at det til tider blir lukt fra underliggende leilighet når det fyres med ved. Eier av leiligheten kan heller ikke fyre i ildstedet.

Avvik:

Det står i meglers tilstandsrapport at det er pipe med peis innsats. Takstmann har friskmeldt pipeløpet med å gi tilstandsgrad 1 selv om han ikke har kontrollert og funksjonstestet pipeløpet. Selger har heller ikke opplyst noe om pipeløpets faktiske tilstand i egenerklæring eller opplysninger til takstmann (...)

Årsak:

Årsak til feil og dårlig avtrekk i pipeløpet er avdekket av firma P som har befart eiendommen. Felles pipeløp har for dårlig avtrekk og det må derfor monteres røyksuger på toppen av pipeløpet.

Omfang:

Det å monteres røykavsuger på toppen av felles pipeløp. Kost for utbedring er kalkulert til å koste 40 463,- kroner.

Utbedringer:

Utbedre pipeløpet etter spesifikasjon oppgitt i tilbudet fra firma P.

Takstmann O. baserte seg på innhentede pristilbud fra firma P. og firma M.B., og satte utbedringskostnadene til hhv. kr 40 463 inkl. mva. og kr 68 585 inkl. mva., totalt kr 109 048 inkl. mva.

Det er lagt frem en uttalelse fra firma P, som bekreftet at montering av røyksuger (vifte) ville være den mest effektive og pålitelige metoden i kjøpers tilfelle.

Foretaket har vært i kontakt med selger, som ifølge foretaket opplyste at de ikke hadde vært plaget med lukt når andre fyrte.

Kjøper har lagt frem en uttalelse fra takstmann O datert 18.2.26:

Det bekreftes herved at tre datoer i rapporten dessverre har blitt uriktige. ... At befaringsdatoen er 3. februar 2025 og ikke 3. mars 2025, understøttes blant annet av at huseier reklamerte til

boligselgerforsikringsselskapet den førstnevnte datoen. Huseieren kunne ikke reklamert før min befaring fordi hun bl.a. ikke var klar over at brannstigen var forskriftsstridig før jeg gjorde henne oppmerksom på det.

At datoen for pristilbudet fra (firma M.B) er 3. februar, framgår tydelig av selve dokumentet fra dette foretaket. (Firma M.B) har så langt jeg kjenner til ikke levert mer enn ett pristilbud i denne saken.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Det er vist til at det foreligger brudd på takstforskriftens §§ 2-21, 2-22 og 2-23 og NS 3600, idet takstmannen skulle avdekket forholdene, og at riktig tilstandsgrad ville vært TG 3.

Salgsopplysningene var mangelfulle og uriktige, og uansett forventningsskapende. Videre var reklamasjonene rettidige, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Reklamasjon ble inngitt den 3.2.25 – samme dag som takstmann O. befarte boligen og konstaterte feil ved brannstigen. Når det gjelder opplysningene om lovlighet på s. 14 i tilstandsrapporten, så tilsa formuleringen «ivaretatt» at brannstigen var tilfredsstillende. Heller ikke det samlede opplysningsbildet tilsa noe annet enn at brannstigen var tilfredsstillende. Det er ikke lett å bedømme om boligen var mer eller mindre enn 5 meter over bakken. Tilstandsrapporten ivaretok ikke kravene til klart språk eller konsekvens i takstforskriftens §§ 1-4 og 2-21, og heller ikke tydelighetskravet i avhl. § 3-10 første ledd. Når det gjelder brannstigen, skal tilstandsrapporten anses som ikke godkjent, jf. forskriftens § 1-5.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 109 048, med fradrag for egenandelen i avhl. § 3-1 fjerde ledd, og med tillegg av prisavslag eller erstatning etter avhl. § 4-14 for egenandelen under boligkjøperforsikringen på kr 4 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter fra den 17.7.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdene ble påreklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, jf. § 4-9, at problemene med pipen oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4 andre ledd, og at det uansett ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble opplyst om brannstigen, jf. avhl. § 3-10, og kjøper burde ved undersøkelser av eiendommen ha oppdaget forholdene tidligere. Røyklukten er ikke konkret dokumentert, og siden selger ikke var kjent med dette forholdet, kan det ha oppstått etter overtakelsen. Med tanke på de opplysningene som ble gitt ved salget, avvek ikke boligen fra avtalt, opplyst eller forventbar stand, og det foreligger ingen opplysningssvikt, eller brudd på takstforskriften. Hvis det først foreligger mangelsansvar, må kostnader ved pipen fordeles etter eierbrøk, og egenandelen under boligkjøperforsikringen kan ikke kreves dekket.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved pipe/røyklukt utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, men at det ikke forelå mangelsansvar når det gjaldt brannstigen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for avvik ved pipe/røyklukt og viser til sekretariatets begrunnelse. Nemnda er også enig i at prisavslaget for dette forholdet kan settes til kr 30 463 etter fradrag for den lovfestede egenandelen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. § 3-1 fjerde ledd.

Når det gjelder brannstigen, er nemnda enig med sekretariatets vurdering av at dokumentasjonen omkring reklamasjonsprosessen er beheftet med flere usikkerhetsmomenter. Under noe tvil har nemnda likevel kommet til at det må anses å ha blitt reklamert i tide etter avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda legger her særlig vekt på takstmann Os redegjørelse om hendelsesforløpet i brev av 18.2.26.

Med hensyn til mangelsvurderingen for brannstigen har sekretariatet vist til følgende i uttalelsen av 23.1.26:

Takstmannen har formulert seg uheldig i dette tilfellet, og det vises særlig til formuleringen «det er ivarett rømningsstige». Når det er sagt, må opplysningene tolkes konkret og helhetlig, og det er nettopp avdekkede «avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde» som dette avsnittet beskriver. For øvrig kan bildene av boligen i salgsprospektet tilsi at boligen er minst fem meter over bakkenivå. Sekretariatet er derfor ikke overbeviste om at kjøper her hadde en berettiget forventning om at rømningsstigen var tilfredsstillende.

Sekretariatet har supplert dette med følgende merknad i uttalelsen av 16.2.26:

Selv om mangelsvurderingen trolig kan betegnes som et grensetilfelle, heller nok sekretariatet mot at opplysningene på s. 14 i tilstandsrapporten samlet sett måtte forstås som at rømningsstigen ikke var tilfredsstillende, slik at det ikke foreligger en mangel etter bestemmelsene i avhl. kap. 3.

Også nemnda har funnet mangelsvurderingen for brannstigen noe tvilsom, men har etter en samlet vurdering kommet til at det må sies å foreligge et forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges særlig vekt på at branntekniske forhold i tilstandsrapporten var gitt TG 0 og at selgersiden er nærmest til å bære risikoen for den språklige uklarhet som foreligger i tilstandsrapporten under takstmannens kommentar om rømningsstigen. Formuleringen om at «Det er ivaretatt rømningsstige som kan henges på balkong kanten» er misvisende og kan for den alminnelige forbruker oppfattes som at brannsikkerheten er ivaretatt.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag for avviket for brannstige, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, er det angitt at det vil koste kr 68 585 å sette forholdet i forskriftsmessig stand. Nemnda legger dette til grunn og kan ikke se at det er grunnlag for noe fradrag for standardheving eller forlenget levetid på dette punkt. Samlet prisavslag blir dermed kr 99 048.

I tillegg har kjøper krav på kr 4 000 i erstatning for egenandel for kostnad til advokat, jf. FinKN 2023-567.

Forsinkelsesrente i medhold av renteloven § 2 er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).