

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-658

12.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved kledning – el-anlegg (TG 2) – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

Et rekkehus oppført i 1958 ble solgt for kr 9,9 mill., og overtatt av kjøper den 3.1.23. Ved salget ble det opplyst om ny fasade og etterisolering fra 2015/16, og takstmannen vurderte ytterveggene til TG 1 med opplysninger om lufting og musetetting. El-anlegget ble vurdert til TG 2, og takstmannen opplyste at det manglet samsvarserklæring. Selger opplyste likevel at det forelå samsvarserklæring på arbeid utført på el-anlegget i selgers eiertid, og at det var gjennomført kontroll av el-anlegget i 2013. Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke feil ved el-anlegget, og kjøpers elektriker vurderte at store deler av el-anlegget var fra nyere tid uten at det forelå samsvarserklæring på arbeidet. Videre fastslo kjøpers håndverker at det manglet lufting og musesikring ved kledning på tilbygget. Etter utbedring av el-anlegget innhentet foretaket en vurdering fra en annen elektriker, og de fagkyndige var uenige i både omfanget av avvik og nødvendige utbedringskostnader. Videre avsto foretaket kjøpers krav tilknyttet tilbygget, under henvisning til at foretaket mente at forholdet ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 556 425, og forsinkelsesrente.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved kledning og el-anlegg, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Det aktuelle enderekkehuset ble oppført i 1958, med tilbygg fra 1991.

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

Enderekkehus med flott hage og stor terrasse

#### Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for rekkehus datert 11.06.1965 og for tilbygg av kjøkken datert 08.04.1991. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor grunn og fundamenter inkludert gulv på grunn, rom under terreng og etasjeskille ble vurdert til TG 1. Yttervegger ble vurdert til TG 1, og takstmannen skrev "Ja" på spørsmål om lufting av kledning og musetetting. Videre fremgikk det følgende:

#### 31 ELEKTRISK TG-2

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den *bygningssakkyndige*

*foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygnings sakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.*

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer:

Sikringer er skiftet i 1999. Lokale utbedringer.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Type sikringer: Automatsikring

Type anlegg: Åpent

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Utette gjennomføringer i sikringsskap.

TG-2 er satt pga. manglende samsvarserklæring.

Tiltak: Ja

Kommentarer:

Undertegnede har ikke elektro kompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2000. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasjeflak/fasade?

Svar: "Nei"

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: "Nei"

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: "Ja, kun av faglært"

Beskrivelse: "Montering av varmepumpe 2020. Div. lamper/lyspunkt (elektrikerfirma G.)"

Arbeid utført av: (Elektrikerfirma G.) og (varmepumpefirma A.)"

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: "Ja"

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Vi har hatt besøk av (elsikkerhetsfirma I) 10.04.2013. Vedlagt tilsynsrapport."

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"

Beskrivelse: "Tak: gjennomført 2016 i regi av borettslaget Fasader: skifte av fasade og etterisolering gjort i regi av borettslaget 2015/2016 Terrassen: bygd 2015"

Arbeid utført av: "I regi av borettslaget"

Boligen ble solgt for kr 9,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.10.22, og overtatt av kjøper den 3.1.23. I tillegg til kjøpesummen overtok kjøper andel av borettslagets fellesgjeld på kr 20 222.

Dagen etter overtakelsen var elektriker O. i boligen for å sette opp punkter til taklys, og oppdaget i den forbindelse flere feil og avvik ved el-anlegget. Elektrikeren gjennomførte av den grunn en el-kontroll, og i rapport datert 9.1.23 fremgikk det følgende:

#### **Kommentarer til el kontroll av rekkehus leilighet i (adresse)**

Bolig er fra 1958 og deler av el anlegget er fra denne tiden og bør skiftes ut. Det er fremlagt dokumentasjon med samsvarserklæring for el arbeider utført for montering av taklamper i kjøkken, samt lamper i stue. Kabling til markise og bytte bryter i kott 2 etg. Resterende arbeider utført etter 1999 er det ikke fremlagt samsvars erklæring på. Bad i kjeler som er rehabilitert er det ikke fremlagt samsvars erklæring på fra godkjent elektro fagmann. Disse arbeidene er utført i 2020. Videre så er det utført el arbeider i stue spisestue soverom i 2 etg med mer som det ikke er fremlagt samsvarserklæring på. Viser til datert utstyr i avvikslaggen. Disse arbeidene er utført av ikke fag elektro fagpersonell. Ved gjennomgang og avvik som er funnet viser dette at det ikke kan være utført av elektro fagmann. Det er sammenblanding av jordet og ujordet utstyr i diverse rom som tilsier ikke at det har vært utført av fag personell. Det er også montert varmemetall/kabler under parket i gulv på kjøkken/spisestue som det heller ikke er fremlagt samsvars erklæring på fra fag person/firma. utfra funn og ikke dokumenterte arbeider bør hele anlegget gås over og sjekkes ut. Gjelder skjult installasjon som ikke er sjekket ut ved el kontrollen. el arbeidene i elektrotavlen er også ufagmessig utført. pris estimatet er ikke uttømmende da det kan forekomme kostnader utover beskrevet ved nærmere gjennomgang og oppretting av feil og manglene. el kontrollen er utført i analysenivå 1 med stikk prøver av diverse el.

**Sum Inkl.mva: kr 147 500,00**

Kjøper reklamerte over forholdet den 26.1.23.

Kjøper igangsatte deretter utbedringsarbeid, og det ble i den forbindelse avdekket ytterligere avvik ved el-anlegget. Det ble fremlagt en revidert rapport fra elektriker O. datert 9.5.23, hvor det var inntatt informasjon om de nye avvikene:

Lagt inn bilder av funn som har kommet frem under utbedringsarbeider. Avvik fra 031 til 043 er funn som har kommet frem og som er rettet opp i. Som nevnt over så viser dette at el arbeider er utført av ufaglært personell og ikke godkjent elektro foretak. Lagt inn nye avik etter funn under arbeide avvik 044 til 061.

Ikke tatt med bygningstekniske arbeider som kan komme for å utbedre det elektiske

**Sum Inkl.mva: kr 302 625,00**

Ifølge kjøper var det nødvendig å utføre bygningsmessige arbeider bl.a. for utbedring av det skjulte el-anlegget samt overflatebehandling, og kjøper engasjerte i den forbindelse takstmann L. for å avklare omfanget av det bygningsmessige arbeidet. I rapport datert 16.5.23 ble det estimert kostnader på kr 199 700 for utbedring av avvik i rapporten fra elektriker O.

Etter at snøen smeltet avdekket kjøper at det hang løs isolasjon fra gulvet på utsiden under kjøkkentilbygget, og det ble reklamert over forholdet den 14.4.23. Kjøper engasjerte deretter tømmer W., som etter befarings oppga følgende:

Beskrivelse av oppbygning sett fra utside.

- Noen har, etter det har blitt bygd på "etterisolert" under stubbeloftsplater/asfaltplatene med en type isolasjon (ca 5 cm) og trekt en presenning uten på det for å stoppe fukt i å nå etterisolasjonen. Dette skader nok ikke konstruksjonen og har nok heller ingen bra funksjon som isolasjon da preseningen ikke er 100% vindtett med årene.

- over den "løse" isolasjonen i underkant mot panel er det bare treverk og asfalt plater så ingen fare for mus/rotter å komme inn der .

- Det originale stubbeloftet ser riktig ut fra undersiden med asfalt vindtett plater som er lagt på lekter i mellom bjelkelaget.

- Oppbyggingen av veggene er uten lufting fra bunn og ser ut som ligger rett på asfalt platene ,ingen lekter og musebånd så ingen lufting som det ser ut fra undersiden.

Konsekvens av dårlig eller ingen lufting er at det kan oppstå fukt/kondens bak panel som på tid kan få konstruksjon og panel til panel til å råtne opp

se bilder i vedlegg

Utbedring :

- rive all panel på front og sidevegg kjøkken , lekte ut for lufting, musebånd og ny panel, hjørnekasse, belistning og blekk rundt vindu , male alt i husets farge. avfaldshåndtering

Pris på denne jobben vil være :38.000kr + mva

+ evt elektriker jobb med de/remontering av lampe på hjørne

Kjøper mottok deretter endelig faktura fra elektriker O., på totalt kr 319 225 inkl. mva. Videre ble det fremlagt en revidert rapport fra elektriker O. datert 17.8.23, med tillegg av "Paragraffer lagt inn i avvik og kommentar".

Foretaket innhentet deretter et notat fra elektrikerfirma H. datert 31.8.23, hvor det etter en gjennomgang av de påberopte avvikene ble gitt følgende konklusjon:

6. Basert på avdekkede avvik med løsningsforslag som vist ovenfor, takseres kostnad for lukking av alle avvik til kr. 62.000 eks mva.

Bygningsmessige arbeider er ikke med i vår pris.

7. Konklusjon:

Det er flere avvik i rapporten til (elektriker O.), som vi anser som ikke elektrotekniske avvik eller at dette var synlig på visning.

Dokumentasjon som fremkommer kan ikke vi se at dette vil utløse store bygetekniske arbeider. Noe enkel flekkmalning må påregnes.

Dette er utdrag av hva DSB uttalte om skjulte kabelsystemer i bladet ELSIKKERHET 71:

"PR-kabel skal normalt ikke benyttes som skjult anlegg med mindre kabel legges i rør. Dette er likevel ikke til hinder for at PR-kabel, som del av et åpent anlegg, legges korteste vei gjennom vegg (for eksempel fra et rom til et annet). Vanligvis er det ikke behov for tilleggsbeskyttelse med mindre det er grunn til å anta at gjennomføringen kan bli utsatt for mekaniske belastninger.

Fel § 17 stiller krav til at anlegget skal være planlagt og utført slik at det er tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold og reparasjon. NEK 400:2006 har tilsvarende ordlyd i avsnitt 34. Det er lett å trekke den konklusjon at ledningssystemer må kunne trekkes ut i hele sin lengde for å tilfredsstille kravet i § 17, men slik er det ikke. Ledningssystemer som er skjult forlagt, ligger beskyttet i konstruksjonen og vil i praksis definere anleggets levetid. Ettersyn kan gjennomføres ved måling og visuell inspeksjon ved koblingspunktene".

Det fremkommer ikke noen dokumentasjon på at kabler i veggen utgjør en elsikkerhetsmessig risiko i denne installasjonen.

Kjøper bestred rapporten fra elektrikerfirma H., og elektriker O. utarbeidet et notat datert 15.9.23 som svar på elektrikerfirma H.s vurdering. I notatet fremgikk det blant annet følgende:

Innledende vil jeg kommentere påstanden som er beskrevet i 1.2 at elanlegget er fra 1958/1990 noe som er tilfelle i deler av anlegget i mindre grad. Ved gjennomgang av boligen så var dette tilfelle i bod i 2 etg og noe i kjeller ellers var det nyere kabler og opplegg.

Det eneste som er fremlagt samsvars erklæring på er montering og opplegg til 2 lamper en i stue og 1 i kjøkken resterende arbeider er det ikke fremlagt noe form for dokumentasjon. Kontakt som vis til i avviksloggen i avvik m 026 er av dato 2009.

Utfra dette og de utførelse av elanlegget som er gjort er utført i same tid.

Alt dette er utført av ufaglært personell. Begrunnelse for dette er sammenblanding av jordet og u jordet utstyr og klipt jordledere i diverse kabler.

Jeg henviser igjen til at det er kun faglært og godkjent elektroforetak som kan utføre slike arbeider og med utstedelse av samsvarserklæringer på utført arbeide.

Når det gjelder PR kabel i skjulte vegger så står det også i ELSIKKERHET 71 at de skal legges korteste vei. Noe som ikke er tilfelle i denne saken. Kabler sitter fast og jord er klipt slik at det ikke er mulig å få rette videre anlegg til slik det skal være.

Stusser litt på påstanden om at det i særlig grad underbygger at boligen har vært gjenstand for ufaglært arbeide på det elektriske anlegget som nevnt i rapporten. Må utdypes da avvikene tilsier noe annet.

Stusser også på ordlyden om forventning til samsvarserklæring. Er krav etter 1999. Og at dette er et tema ved salget? Dette må utdypes nærmere. Utfra denne påstanden mener (elektrikerfirma H) og selger at det er fritt frem med ufaglært arbeids kraft og påfølgende feil og mangler og fare for brann og liv går tapt.

Etter 37 år i elektriker faget må jeg nevne at det som er utført av arbeider her er ikke fagmessig utført og ikke utført av godkjent fagmann.

Det er utført el arbeider i 2004, og 2009 som er dokumentert og som krever samsvarserklæring og dokumentasjon utført av fagmann og godkjent elektroforetak. Det er ikke fremlagt noe på dette.

Foretaket innhentet deretter ytterligere tilbakemelding fra elektrikerfirma H., som kommenterte de enkelte avvikene.

Foretaket har fremlagt forklaring fra selger av 11.6.23, hvor det bl.a. fremgikk:

(Adresse) er en bolig fra 1958, hvor store deler av el-anlegget er fra den tiden. Huset er presentert og solgt som det er, med moderniseringsbehov i alle rom.

Rent bruksteknisk har el-anlegget fungert tilfredsstillende. Vi har ikke hatt problemer med elanlegget knyttet til jordfeilbryter eller sikringer som går, som kjøpers representant viser til.

(...)

Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra byggeår eller fra 1990 (da tidligere eier skiftet ut sikringskap og tilhørende elementer), noe som kommer klart frem i Tilstandsrapporten. Vi har hele tiden gått ut fra at det elektriske anlegget var i god stand og i henhold til krav, blant annet etter inspeksjon og godkjenning fra Det Lokale Elektrisitetsilsyn (DLE) i april 2013. For oss var den inspeksjonen og tilhørende godkjenning en bekreftelse på at tilstanden var god.

(...)

Vi ser dog at vi har vært naive når vi gikk ut fra at elektroarbeider knyttet til oppussingen av 2. etg. var fagmessig utført.

(...)

Vi har null elektro- eller bygningsteknisk kompetanse, så vårt faglige grunnlag for å vurdere påståtte feil/mangler/avvik, standardkrav og lignende er lavt. For de funnene som ev. er reelle fastholder vi at dette er forhold som vi ikke kjente eller måtte kjenne til.

**Kjøper** anførte at det forelå mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Rekkehuset var særlig markedsført for barnefamilier, og det måtte i et slikt tilfelle stilles enda strengere sikkerhetsmessige krav. Det forelå et avvik mellom hva som var opplyst utført av arbeider på el-anlegget i selgers eiertid, og hva som faktisk hadde blitt gjort. Det meste var utført i selgers eiertid, og store deler av el-anlegget måtte ha blitt utført av ufaglært personell. Selger opplyste at alt arbeid i deres eiertid var utført av faglærte. Avvikene var omfattende, og hadde flere brannfarlige løsninger som kunne utgjøre en fare for liv og helse. Avvikene på el-anlegget utgjorde videre brudd på offentligrettslige krav. Videre ble det gitt uriktige opplysninger om at kablene på el-

anlegget var tilstrekkelig festet, og at det ikke var tegn til termiske skader eller varmgang på anlegget. Vedrørende konstruksjonen på tilbygget, ble kledningen vurdert til TG 1, og det ble opplyst om lufting og musetting. Det ble opplyst om ny kledning, vindsperre og isolasjon for ca. 15 år siden, og at fasaden ble skiftet og etterisolert i regi av borettslaget i 2015/2016. Mangelfull lufting utgjorde dermed et avvik fra forventbar tilstand.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på totalt kr 556 425, jf. avhl. §§ 4-12 og 3-1 fjerde ledd. Videre ble det krevd forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav den 23.5.23, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

**Forsikringsforetaket** anførte at det ikke forelå mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 eller 3-10. Flere av avvikene og el-anleggets alder var synlige for kjøper, og kjøper var muntlig opplyst om at boligen hadde moderniseringsbehov. Det fremgikk videre tydelig at el-anlegget ikke hadde samsvarserklæring. Kjøper kunne dermed ikke gjøre gjeldende disse forholdene som mangler. Kjøper måtte videre påregne et eldre el-anlegg uten samsvarserklæring, og avvikene kunne dermed ikke anses upåregnelige. Kostnadene tilknyttet de bygningsmessige arbeidene var videre satt alt for høyt. For det tilfellet at man la til grunn at el-anlegget var fra 2004, kunne heller ikke dette anses som et nytt el-anlegg. Vedrørende tilbygget var det ikke godt nok dokumentert at det var mangelfull lufting, og forholdene tilknyttet isolasjonen utgjorde ikke noe avvik fra forventbar tilstand.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet fant etter en helhetsvurdering at både de aktuelle avvikene ved kledningen og el-anlegget var upåregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel knyttet til kledningen på boligens tilbygg. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Ettersom håndverkeren som har vært på befaring har vurdert at ytterveggen var montert mangelfullt, legger vi i mangel av andre holdepunkter altså dette til grunn. Vi forstår det likevel slik at tømrer W. har vurdert at isolasjonsmatten under tilbygget ikke utgjør et avvik, men dette synes heller ikke priset inn i pristilbudet, eller opprettholdt i kravet til kjøper.

På bakgrunn av opplysninger om ny fasade fra 2015/2016, og at takstmannen vurderte veggkonstruksjonen til TG 1 med opplysninger om lufting og musetting, finner vi at de avdekte avvikene ved kledningen på tilbygget måtte anses upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon, og har følgelig kommet til at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-8.

Sekretariatet fant også at det foreligger et upåregnelig avvik hva gjelder boligens elektriske anlegg, jf. avhl. § 3-2. I avgjørelsen heter det:

Ved salget ble el-anlegget riktignok vurdert til TG 2, hvor takstmannen opplyste om utette gjennomføringer i sikringsskap og manglende samsvarserklæring. Det ble kun opplyst om at sikringene var skiftet i 1999, samt lokale utbedringer. Kjøper måtte i lys av opplysningene i tilstandsrapporten forvente at større deler av el-anlegget kunne være fra byggeåret, og at det ikke forelå samsvarserklæring på arbeidet takstmannen beskrev. For øvrig ga opplysningene fra takstmannen inntrykk av at boligen hadde et fungerende el-anlegg, uten at det var avdekket tegn til skader, løse kabler, eller at det var noen bruksmessige ulemper ved anlegget.

Imidlertid opplyste selger i egenerklæringsskjemaet at det forelå samsvarserklæring på arbeidet som var gjort i deres eiertid, og at alt arbeidet var utført av faglærte. Videre opplyste selger om at det hadde vært en kontroll av el-anlegget i 2013, uten at selger beskrev at det var avdekket avvik i den forbindelse. Etter

sekretariatets oppfatning kunne dermed kjøper påregne at el-anlegget var kontrollert i 2013, og at alt arbeidet som var utført i ettertid var utført av noen med tilstrekkelig kompetanse.

Slik vi forstår elektriker O. har han imidlertid vurdert at størsteparten av el-anlegget fremstår å være av nyere alder, og etablert i tiden rundt 2004 og 2009. Vi kan ikke se at selgers forklaring er fremlagt i saken, eller at verken selger, foretaket eller elektrikerfirma H. synes å ha bestridt at en større del av el-anlegget er utført i selgers eiertid, selv om foretaket riktignok anfører at kjøper hadde forventninger om et eldre anlegg ved salget. Sekretariatet finner det uklart i hvor stort omfang det er utført arbeider i selgers eiertid, og hvor stor del av dette arbeidet det foreligger samsvarserklæring på. Vi finner det riktignok noe uheldig at selgers forklaring ikke er fremlagt, men slik saken er dokumentert finner vi i alle fall å kunne legge til grunn at det er utført flere arbeider i selgers eiertid som det ikke foreligger samsvarserklæring for. Dette må anses upåregnelig for kjøper, i lys av selgers opplysninger ved salget. Det vises til at opplysninger om ufagmessig arbeid på el-anlegget utgjør en større og annen risiko, enn et eldre, men faglært, el-anlegg. Se til sammenligning FinKN 2019-023 og FinKN 2024-154.

Riktignok finner vi at kjøper måtte påregne noe utbedringsbehov på el-anlegget som følge av at anlegget delvis var eldre, at det ikke forelå samsvarserklæring på hele anlegget, og at det var opplyst om utette gjennomføringer i sikringsskapet. Likevel forstår vi det slik at det er avdekket et større omfang av avvik og ufagmessige løsninger, enn det som etter sekretariatets oppfatning måtte anses påregnelig i lys av opplysninger om el-kontroll i 2013 og kun faglært arbeid i ettertid. Firma H. har videre uttalt at mange forhold ved el-anlegget måtte ha vært synlig ved salget, noe som fremstår upåregnelig i lys av hva takstmannen opplyste ved sin vurdering. Vi kan imidlertid ikke se at kjøper som ufaglært måtte ha avdekket avvikene ved sin besiktigelse, jf. avhl. § 3-10. Det bemerkes videre at deler av el-anlegget fremstår å ha vært skjult, selv om takstmannen i tilstandsrapporten opplyste at el-anlegget var "Åpent".

Nemnda har funnet saken bevismessig krevende, men har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan også tiltre sekretariatets begrunnelse. Slik nemnda ser det, er det sannsynliggjort at det foreligger et større omfang av avvik på det elektriske anlegget enn hva som var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2. Selgers merknader av 11.6.23 er vurdert av nemnda, uten at nemnda kan se at disse gir grunnlag for en annen vurdering av mangelsspørsmålet.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til det elektriske anlegget. Det bemerkes for ordens skyld at nemnda ikke kan se at kjøper kjente eller måtte kjenne til de anførte forhold, jf. avhl. § 3-10.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Hva gjelder mangelen knyttet til kledningen, fremholdt sekretariatet:

For avvik ved tilbygget, legger vi imidlertid kostnadene på kr 47 500 inkl. mva. til grunn. Det var opplyst om kledning og etterisolering i 2015/2016, og vi forstår det slik at det er tale om en lokal utskiftning av en mindre del av boligens kledning. Vi kan av den grunn ikke se at kjøper får noe standardheving av betydning ved utbedring av kledningen på kjøkkentilbygget. Det bemerkes at kledningen ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om både musesikring og lufting. Det vises til at det er foretaket som har bevisbyrden for standardhevingsfradraget.

Nemnda slutter seg til dette, og finner at prisavslaget på dette punktet passende kan settes til kr 47 500.

Når det gjelder utbedringskostnadene for manglene på det elektriske anlegget, kan ikke nemnda se at det er tilstrekkelig grunnlag for å ta stilling til prisavslaget. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som nemnda slutter seg til. Det er ikke fremlagt dokumentasjon etter sekretariatets vurdering av saken, som stiller utmålingsspørsmålet i et annet lys.

Oppsummert utmåler nemnda følgelig kun prisavslag for manglene knyttet til kledningen på tilbygget. Kjøper tilkjennes for dette forholdet prisavslag på kr 47 500 minus egenandelen i avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*