

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-1118

11.11.2025

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

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

Avvik ved el-anlegg – manglende dokumentasjon – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1960 ble solgt for kr 1,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.4.22. I tilstandsrapporten var det elektriske anlegget gitt TG 2. Det var videre opplyst at det ikke forelå dokumentasjon på utførte el-arbeider, og det var anbefalt å foreta en utvidet el-kontroll. I selgers egenerklæring fremkom det at det var lagt inn en egen kurs ned til kjellerleiligheten, utført av selgers sønn med fagbrev som elektriker. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved el-anlegget. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig for kjøper, samt at selger selv hadde utført ufagmessig arbeid uten å opplyse om dette ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til el-anleggets alder og mangelen på dokumentasjon. På bakgrunn av dette måtte avvikene være påregnelige. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 28 771.

---

### **Saksfremstilling**

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

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1960.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

#### **Standard**

Boligen holder normal standard utifra alder/ konstruksjoner jamfør beskrivelse under konstruksjoner i vedlagt tilstandsrapport. Etter overtagelse 2020 har generelle overflater blitt pusset opp, herunder maling samt at det har blitt lagt opp egen kurs ned til kjellerleilighet med minusmåler. Det er også lagt frem 16A kurs til garasje/ carport. Videre kan det bl.a. nevnes at bad ble pusset opp i 2001, nytt inntak og sikringsskap med automatsikringer 2004. Sistnevnte opplysninger fra forrige eiers egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten fremgår det at boligen har normal standard ut ifra alder. El-anlegget ble vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst følgende:

Sikringsskap med automatsikringer i loftetasje, sikringsboks med automatsikringer i kjeller.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse / autorisasjon for kontroll av elektriske anlegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte el. arbeider. Det anbefales alltid kontroll av autoriserte foretak ved avhending av eiendom.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2020. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner ble det krysset av «ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad»:

Det ble lagt inn en egen kurs ned til kjellerleiligheten. Med minusmåler i April - 21. Dette ble gjort av en sønn med fagbrev som elektriker.

Videre krysset selger «nei» på spørsmål om det var ladeanlegg for elbil, samtidig som selger opplyste følgende:

Det er lagt fram egen 16A kurs til garasjen.

Boligen ble solgt for kr 1,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.4.22, og overtatt av kjøper den 3.5.22. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik på det elektriske anlegget, og reklamerte den 21.12.22.

I e-post fra elektriker fremgikk følgende:

Ref. dialog på telefon og besøk av elektriker som har vært hos deg for å se gjennom elektrisk anlegg.

Slik vi ser det mangler det dokumentasjon for en del utførte arbeider, eksempelvis 2 stk sikringsskap og en del nyere installasjon som er lagt opp. Hva som er målt av minusmåler og ikke stemmer heller ikke med slik det er fremstilt når vi åpner opp og ser hvordan kursene er lagt opp.

Sikringsskap i bolighus skal være av ikke-brennbar kapsling, noe underfordelingen i kjeller ikke er.

Dette, samt forlegning av en del kabler og installasjon, bærer preg av ikke-fagmessig utførelse. Basert på det vi har sett hittil anbefaler vi en større og mer grundig gjennomgang av det elektriske anlegget for å kartlegge samt utbedre installasjonen. Dette for å sikre et trygt og sikkert anlegg, men ikke minst utført av registrert elektroforetak iht. gjeldende regelverk. Det er vanskelig å gi noen pris på en slik jobb da en ser underveis hva som må gjøres, men estimerer grovt at det er snakk om 2-3 dagers arbeid samt tilhørende materiell med det som må skiftes.

Tidligere eier av boligen har i e-post til kjøper opplyst at alt av det elektriske arbeidet i huset og i garasjen ble utført av elektrikerfirma H.

I e-post av 26.3.25 har leietaker uttalt at selger har skiftet all innmat i sikringsskap oppe og gjort alt elektrikerarbeid i utleiedel.

Selger har imøtegått leietakers uttalelse og vist til at alt av arbeid ble gjennomført før leieforholdet startet. Selger har også forklart at ny kurs går til sikringsboks i kjeller og at den gamle kursen til kjelleren dekket deler av utleiedelen, samt deler av hoveddelen. Leietaker betalte ekstra husleie for strøm i tillegg til strøm avlest på minusmåler. Selger har forklart at opplysningene ble gitt til kjøper ved overtakelse av huset, og kjøper fikk kopi av kontrakten som selger hadde med leietaker der alle opplysningene sto.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at ufagmessig arbeid var utenfor det kjøper med rimelighet måtte forvente. Det var heller ikke opplyst at det elektriske anlegget bar preg av ikke-fagmessig utførelse og det ble anført at selger ga mangelfulle opplysninger. Kjøper kunne forvente at kursen manglet dokumentasjon, men hadde ingen rimelig grunn til å forvente ufagmessig arbeid på anlegget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 28 771, etter fradrag for egenandelen, jf. § 3-1 fjerde ledd.

**Forsikringsforetaket** har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til at boligen var i samsvar med det kjøper med rimelighet måtte forvente. Det ble lagt vekt på at el-anlegget ble gitt mørk TG 2, og at det ikke foreligger dokumentasjon på det elektriske arbeidet, verken i form av rapporter, samsvarserklæringer eller annen bekreftelse på utførte tiltak. Selger hadde heller ikke tilbakeholdt opplysninger ved salget.

### **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, jf. bl.a. FinKN 2024-854 og FinKN 2024-13.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet avvik ved boligens elektriske anlegg. Boligen er oppført i 1960.

I sekretariatets vurdering av saken heter det:

Herværende bolig er oppført i 1960 og var følgelig 62 år gammel på salgstidspunktet. Kjøper ble i forbindelse med salget opplyst at det ble lagt inn egen kurs ned til kjellerleiligheten i april 2021, og at dette ble gjort av «en sønn med fagbrev som elektriker». Selger har i egenerklæringsskjemaet krysset av på at arbeidet kun er gjort av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Det fremgikk av tilstandsrapporten at det elektriske anlegget var gitt mørk TG 2, hvilket indikerer vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Det fremgår også innledningsvis av tilstandsrapporten at tilstandsgraden velges der det er tale om vesentlige avvik. Tilstandsgraden er satt av fagkyndig, og må klart nok tillegges vekt i forventningsvurderingen.

Samlet sett mener vi at de konkrete risikoopplysningene må overstyre kjøpers forventninger til det elektriske anlegget. Det legges vekt på at det ikke er opplyst om alder på det elektriske anlegget. Det er heller ikke opplyst om noen oppgraderinger, med unntak av at det er lagt egen kurs til kjellerleiligheten og at denne er utført ved hjelp av egeninnsats/dugnad. Kjøper måtte derfor regne med at deler av det elektriske anlegget kunne være fra byggeåret, jf. FinKN 2017-235, FinKN 2020-77 og FinKN 2021-1067. Det understrekes også her at takstmann har opplyst at vedkommende ikke har spesialkompetanse/autorisasjon for kontroll av elektriske anlegg og at det anbefales utvidet kontroll. Det er videre krysset av på «nei» på hvorvidt det foreligger el-tilsynsrapport de siste fem årene.

Sekretariatet har merket seg at avvikene i all hovedsak knytter seg til kontrollpunkter i tilstandsrapporten hvor det ble opplyst om begrenset kjennskap og mangelfull dokumentasjon. Vi mener dermed at kjøper allerede forut for kjøpstidspunktet ble forespeilet at det kunne være forhold ved det elektriske anlegget som ikke ble avdekket ved enkel kontroll, og som derfor burde undersøkes nærmere. Etter vår oppfatning må det tas høyde for at det var tale om en eldre bolig, og at øvrige opplysninger gitt i tilstandsrapporten kunne tilsi at boligen ikke var feilfri.

Det vises her til FinKN 2024-854 der nemnda ga foretaket medhold. Saken gjaldt en bolig oppført i 1966, men opplyst om flere moderniseringer i løpet av 2000-tallet, herunder bad og kjøkken. El-anlegget var i saken gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste at det ikke forelå samsvarserklæring for el-arbeid utført etter 1999. Nemnda la vekt på at det samlede opplysningsbildet tilsa at det ikke var upåregnelig med tiltak.

Det vises også til FinKN 2024-13 som gjaldt en bolig fra 1969. Ved salget ble kjøper opplyst om at det elektriske anlegget ble «totalrehabilitert» rundt 2004. Nemnda kom i den saken til at det ikke forelå mangelansvar, og viste til at takstmann hadde gitt det elektriske anlegget TG 2 grunnet mulige forskriftsmessige mangler og manglende samsvarserklæring. Det ble også lagt vekt på at det var gitt klare risikoopplysninger om det elektriske anleggets tilstand. Se også FinKN 2023-737 og FinKN 2024-154.

Slik saken er opplyst, kan vi ikke se at det er tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at de nevnte forholdene utgjør et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente av boligen, jf. avhl. § 3-2. Det er ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at det foreligger mangelansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen av 20.6.25, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering. Det er blant annet fremlagt uttalelse fra leietaker i boligen, som fremholder at selger har «skiftet all innmat i sikringsskap oppe og gjort alt elektriker arbeid i utleiedel». Selger har imidlertid anført at de nevnte arbeidene ble utført før leietaker flyttet inn. Nemnda må vurdere saken på bakgrunn av dens dokumenter, og nemndas middelbare bevisførsel er dårlig egnet til å foreta

troverdighetsvurderinger av slike uttalelser. Slik saken er forelagt nemnda, finner den det ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om arbeider på boligens elektriske anlegg.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).*