

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1161

25.11.2025

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

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

Avvik ved varmekabler og stikkontakt – utmåling – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-8, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1986 ble solgt for kr 7,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.5.24. Boligen ble markedsført som «Tiltalende & velholdt». Det var opplyst om varmekabler på vaskerommet. I tilstandsrapporten var bl.a. «Overflater gulv» i boligen vaskerom, samt boligen el-anlegg gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var varmekabler på vaskerommet, og at det var avvik ved noen stikkontakter. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 97 187, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter 26.2.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved varmekabler og stikkontakt, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1986.

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

Tiltalende & velholdt enebolig o/ 3 plan | Fire soverom | Fine uteplasser og hage | Garasje og p-plasser | Attraktiv beliggenhet (...)

Bad Romslig og pent flislagt bad med varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Dette badet er utstyrt med dusjhjørne med skyvedører, gulvstående wc og servantinnredning med skuffer og sideskap.

Vaskerom: Innenfor badet ligger et eget vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Her er det opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel i praktisk skapinnredning med brettebenk. (...)

(...)

Oppvarming Elektrisk oppvarming med luft/luft-varmepumpe, panelovner og varmekabler på bad og vaskerom.

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget ble overflater i boligen vaskerom i kjelleretasjen vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, og fra rapporten hitsettes:

Vegger av malt miljøstrie og malt mur. Takplater i himling.

Overflater gulv ble også vurdert til TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Overflater på gulv av flis med varmekabler. Gulvet har godt fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt ble vurdert til lys TG 2:

Sluk av plast fra byggeår. Membran sannsynligvis av originalt gulvbelegg (forøvrig ansett som en god løsning).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning, samt ventilasjon ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om opplegg for vaskemaskin og benk, mekanisk avtrekk og friskluft via spalteåpning i dør.

Boligens el-anlegg ble vurdert til TG 1, og det ble bl.a. opplyst at alt av elektrisk anlegg var utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. I tillegg ble det opplyst at anlegget ble «renovert» i 2020 med nye kurser i sikringsskap, samt at det elektriske anlegget sist ble installert eller sist totalt rehabilitert i 2020. Det ble også besvart «Nei» på spørsmål om synlige defekter på kabler og om disse ikke var tilstrekkelig festet.

I selgers egenerklæring opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2005, og å ha bebodd boligen i 18 år og 7 måneder. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, svarte selger «Nei». På spørsmål om kjennskap til utførte arbeid på bad/våtrom, svarte selger «Ja, kun av faglært», og oppga «Ny membran, varmekabel, fliser, downlights og alle innredninger». Arbeidet var opplyst faglært uten dokumentasjon. På spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble fornyet, har selger svart «Ja», og opplyst «Ble gjort sammen med oppussing av badet». På spørsmål om kjennskap til utførte arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, har selger svart «Ja, kun av faglært», og kommentert «Bytting av sikringsskap samt retting av jordfeil i garasje (dokumenter er lagt ved). Det var også innredet downlights, men manglet dokumentasjon.

Boligen ble solgt for kr 7,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.5.24, og overtatt av kjøper den 5.7.24.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at varmekablene på vaskerommet var defekte. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 27.8.24.

Kjøper rekvirerte elektrikerfirma O for befaring og nærmere undersøkelser, og det ble avholdt befaring den 7.11.24. Fra rapporten hitsettes:

Det er etter kontroll av varmekabel og varmekabelregulator (ikke termostatregulering), ikke funnet feil eller avvik, basert på de undersøkelsesmulighetene som er mulig på stedet. Årsak til vanskeligheter med regulering av gulvtemperatur, henger sannsynligvis sammen med høy påstøp over varmekabler, noe som gir en stor betongmasse som skal reguleres. Dette er sannsynligvis årsaken til at det kan ta, kanskje så mye som 2 døgn før gulvtemperaturen er stabil iht. innstilt verdi på varmekabelregulatoren. Det ble også under denne kontrollen avdekket åpenbare feil på det elektriske anlegg i tilknytning til gangen, som er beskrevet som egne avvik.

(...)

Stikkontakt er ikke montert iht fabrikantens montasjeveiledning. FEL § 36 Ledninger under stikk uten beskyttelse. Må føres rett inn i kapsling.

Kjøper reklamerte til foretaket over avvik ved stikkontakter den 14.11.24.

Det ble fremlagt e-post fra elektrikerfirma O datert 26.3.25:

En kan, i tillegg til FEL §36 som er benyttet i rapporten, også benytte FEL §21, Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil. «Mennesker og husdyr skal være beskyttet mot fare som kan oppstå ved berøring av utsatte deler som er blitt spenningsførene som følge av feil».

Ledninger som avbildet i rapporten er ikke lagt forskriftsmessig, og hvor vit selgersiden hevder det ikke er funksjonssvikt, brannfare eller andre konsekvenser er irrelevant.

Ledningene er ikke dobbeltisolerte, og en liten skade på isolasjonen til de ledningene, kan medføre berøringsfare for personer som står på flisgolvet.

Det er også mulig å få tak i ledningene for f.eks. barn, og da kan en få strømførende ledninger ut i det fri, og dermed fare for berøring med strømførende ledning.

Alle ledninger og kabler skal føres hel inn under kapper på elektriske utstyr som brytere og stikkontakter. Stikkontakter i trapp har funksjonssvikt, da de ikke virker!

Det ble også fremlagt skaderapport utarbeidet av elektrikerfirma M datert 27.11.24:

Siden det ikke er eksisterende varmekabel i rommet, må vi koble til en eksisterende kurs og nærmeste koblingsboks. Dette bør være mulig, da anlegget i rommet er åpent.

Elektrikeren vil vurdere om kursen har tilstrekkelig effekt. Hvis det er tilstrekkelig kapasitet, vil vi unngå å trekke en ny kurs. Vi planlegger å bruke en 600W kabel, som gir omtrent 140W per kvadratmeter, noe som er anbefalt effekt. (...)

Vi kan tilby følgende tjenester: Rigging og fjerning av avfall Demontering og montering av VVS-utstyr og innredning Slipning og matting av gulv Priming av gulv Legging av varmekabel Legging av lavtbyggende termogulv Tørking av gulv Flislegging og fugging, inkludert materiell (fliskost opptil 500 kr eks. mva.) Effekregulator Tilkobling og dokumentasjon Grovrengjøring

Pris: 69 750 kr eks. mva.

I e-post fra elektrikerfirma M datert 7.2.25 fremgikk det utbedringskostnadene var kr 87 187 inkl. mva. I tillegg kom kostnader på kr 10 000 for avvik ved stikkontakter.

Kjøper har fremlagt en udatert e-post fra elektrikerfirma M. I e-posten sto det at hvis innredningen var for skrøpelig til å bli remontert, måtte det kjøpes ny innredning, og dette ville ikke dekkes av dem. Det elektrikerfirma M hadde fått i oppdrag å gjøre, var å sette tilbake rommet i samme stand, men med en varmekabel som fungerte. Kjøper bemerket at det var en risiko for at kjøper måtte betale for ny innredning i forbindelse med utbedringen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ble opplyst om varmekabler på vaskerommet ved salget, og at det elektriske anlegget i boligen sist ble rehabilitert i 2020. Kjøper har anført at det ikke skulle gjøres fradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 97 187, samt krav om forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav den 26.2.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent at det ble gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, men har anført at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Foretaket anførte videre at det var reklamert for sent for stikkontaktene, jf. avhl. § 4-19, og at det i alle tilfeller måtte gjøres et større standardhevsingsfradrag ved utmåling av et ev. prisavslag.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt delvis medhold. Sekretariatet kom til at manglende varmekabler utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-8, samt at feil ved stikkontakt utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper ble tilkjent kr 60 000 i prisavslag, etter fradrag for egenandel og standardheving.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt delvis medhold. Sekretariatet kom til at manglende varmekabler utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-8, samt at feil ved stikkontakt utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper ble tilkjent kr 60 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12, etter fradrag for egenandel og standardheving.

Kjøpers advokat har bragt saken inn for nemnda og anført at prisavslaget bør settes til kr 87 187. Det er i nemnsanmodningen vist til følgende:

Utbedringsforslaget fra elektrikerfirma M innebærer at baderomsinnredningen må de- og monteres. Kjøper mener det er en risiko for at innredningens kvalitet forringes, slik at kjøper må bære kostnadene for ny innredning i etterkant av utbedringen. Det vises til e-post fra elektrikerfirma M som bekrefter at «Vi kan dog ikke garantere 100% sikkert at innredning lar seg montere. Det kommer an på kvaliteten»

I vedlagt epost fremgår det at «[elektrikerfirma M] har gitt et forslag som setter rommet tilbake til samme stand, men med en varmekabel som fungerer. Resten av rommet vil etter våre arbeider. Være like dårlig eller like bra som de var»

Kjøper har krav på prisavslag lik utbedringskostnadene jf. § 4-12 annet ledd. Totalt kreves det kr 97 187,-. Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000,-, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket har i tilsvar tatt til motmæle og fremholdt bl.a. følgende:

Dekning av kostnader knyttet til varmekabler, er basert på et pristilbud på kr 87 187.

Fradrag for nyverdi har klart fotfeste i gjeldende rett. Dette innebærer at kjøper får en ny bygningsdel i stedet for en eldre, noe som etter praksis gir grunnlag for fradrag, jf. HR-2017-1073-A. Ettersom utbedringen fører til en nyere bygningsdel med lengre levetid og bedre egenskaper enn det som opprinnelig var avtalt, skal det gjøres fradrag.

Salgsopplysningene gir ingen informasjon om at varmekablene er skiftet etter byggetidspunktet. I tråd med rettspraksis må det derfor legges til grunn at disse er originale og fra byggeåret 1989, jf. LB-2006-75433.

Varmekabler har en estimert levetid på 30-50 år. Dersom det legges til grunn øvre grense på 50 år, har kablene teoretisk 14 år igjen av sin levetid. Dette tilsvarer en gjenlevende levetid på 28%. Etter et standardfradrag basert på gjenlevende levetid på 28%, må prisavslaget settes til kr 24 412.

Nemnda har merket seg partenes innsigelser, men finner etter en samlet helhetsvurdering å kunne tiltre sekretariatets utmåling av prisavslaget. Nemnda slutter seg i hovedtrekk også til sekretariatets begrunnelse, slik denne er inntatt i avgjørelsen:

Sekretariatet vil kort bemerke at opplysningen om «renovert» el-anlegg gir kjøper inntrykk av at el-anlegget som sådan har vært gjenstand for oppgradering og modernisering, se til sammenlikning bl.a. FinKN 2014-465. I samme retning trekker selgers svar «2020» på spørsmål om når det elektriske anlegget ble installert eller sist gang totalt rehabilitert. I nærværende sak er det likevel presisert at arbeidet omfattet «nye kurser i sikringsskap», og sluk/membran/tettesjikt ble vurdert til lys TG 2, hvilket trekker i retning av at varmekablene måtte være eldre enn 4 år på salgstidspunktet. På denne bakgrunn kan sekretariatet ikke se at kjøper kunne forvente at det ble lagt nye varmekabler på vaskerom i 2020. Samtidig kan vi ikke se at det er grunnlag for å gjøre et fradrag av betydning, all den tid varmekabler i gulv og el-anlegg er vurdert til TG 1 som signaliserer at det ikke forelå et forestående utskiftningsbehov.

Kjøper tilkjennes dermed kr 60 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Hva gjelder foretakets reklamasjonsinnsigelse, bemerker nemnda kun kort at denne ikke fører frem, jf. avhl. § 4-19.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).