Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1194

27.11.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om «lademulighet» for el-bil? – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-19.

Et rekkehus oppført i 1951 ble solgt «som den er» for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.11.21. Ved salget ble det bl.a. opplyst om «*biloppstillingsplass m/ lademulighet*». Selve el-anlegget i boligen ble ikke tilstandsvurdert. Ca. tre år etter overtakelsen reklamerte kjøper over at «lademuligheten» kun var en stikkontakt. Ifølge elektriker kunne ikke uttaket brukes til billading, men kun til motorvarmer. Selger forklarte at de hadde brukt stikkontakten til å lade en VW E-up i sin eiertid. Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget, og at det var reklamert rettidig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste hovedsakelig til at kjøpers reklamasjon ble fremsatt for sent. Nemnda kom til at reklamasjonsfristen var overholdt, og at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 98 125, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende el-billader, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus fra 1951.

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

> Flott familiebolig/rekkehus over to plan samt loft og kjeller. Barnevennlig beliggenhet og nærhet til idylliske (…).
>
> Høydepunkter:
>
> (…)
>
> - Biloppstillingsplass m/ lademulighet

I boligsalgsrapporten ble det bl.a. opplyst om el-anlegg med automatsikringer, og delvis skjult og delvis åpent anlegg.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2013, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om boligen har ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag, ble det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

> Egen oppstillingsplass med mulighet for å lade.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 7 300 000 ved kjøpekontrakt signert den 3.11.21, og overtatt av kjøper den 12.12.21.

Kjøper reklamerte over andre feil ved boligen, og partene inngikk et forlik som omhandlet disse i juni 2024.

Etter forliket har kjøper avdekket og reklamert over at ladeboksen kun var en vanlig stikkontakt. Kjøper reklamerte over forholdet den 29.11.24.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper innhentet et pristilbud av 25.2.25 fra A Elektro for nytt ladeanlegg til kr 98 125.

I e-postkorrespondanse med A Elektro var det inntatt et bilde av «ladestolpen», og oppgitt følgende:

> Eksisterende el uttak kan ikke brukes til billading, det er til motorvarmer. Gamle løsning. Ikke godkjent.
>
> Du trenger ladestasjon med 10mm kabel, 32A sikring, med B- vern.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

> Nei, stikkontakten ved parkeringsplassen var der da vi kjøpte rekkehuset. Vi brukte den fra 2019 til lading av en VW E-up. Vi har aldri hatt kunnskap om hvilke kabler som er ført fram til stikkontakten.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre mente kjøper at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste til at det var først da kjøper fikk en elektrisk firmabil at de avdekket forholdet. Kjøper har i tillegg anført at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 98 125 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova, og at kjøper uansett har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har særlig vist til at kjøper åpenbart skulle ha oppdaget at ladeboksen ikke var en ordinær el-billader på et tidligere tidspunkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at kjøpers mangelskrav måtte anses for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

> I nærværende sak overtok kjøper boligen den 12.12.21. Deretter gikk det nesten tre år før kjøper reklamerte over ladeboksen den 29.11.24. Slik ladeboksen eller ladestolpen fremstår på bilde vedlagt saken, er det helt på det rene at dette ikke er en tradisjonell el-billader. Videre forstår vi det slik at ladeboksen er plassert på kjøpers eksklusive parkeringsplass. Vi mener derfor at dette er noe kjøper skulle ha oppdaget eller undersøkt på et tidligere tidspunkt ved en normal bruk av boligen, herunder kan ikke kjøpers forklaring om ny firmabil legges til grunn som reklamasjonsfristens utgangspunkt. Se til sml. FinKN 2014-513 og 2025-453 når det gjelder nemndas vurdering av avhl. § 4-19 første ledd.
>
> Kjøper har dermed etter vår vurdering reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har bragt saken inn for nemnda, og fremholdt at han ikke hadde foranledning til å undersøke el-ladeuttaket ved parkeringsplassen før han selv fikk el-bil. Da ladingen ikke fungerte tilfredsstillende, ble elektriker umiddelbart kontaktet. Først da ble han gjort oppmerksom på at det er andre krav til infrastrukturen for å lade en bil enn for å sette opp en stikkontakt. Fristen etter avhl. § 4-19 første ledd kan dermed ikke anses utløpt.

Nemnda har funnet spørsmålet om starttidspunktet for reklamasjonsfristen i denne saken vanskelig.

På den ene siden fremgår det av avhl. § 4-9 at kjøper etter overtakelsen er forpliktet til å undersøke eiendommen «så snart det er rimelig høve til det» og så langt «god skikk» tilsier det. Dette kan tilsi en viss aktivitetsplikt for å kartlegge «lademuligheten» på biloppstillingsplassen som fulgte med eiendommen. På det andre siden har nemnda forståelse for at det i denne saken var noe vanskelig å bedømme begrensningene ved det elektriske uttaket gjennom rene visuelle observasjoner. Elektriker som var på befaring har opplyst om at el-uttaket var egnet til motorvarmer og omtalte det som «gammel løsning». På bakgrunn av det fremlagte bildet av uttaket mener nemnda det neppe kan sies å ha fremstått åpenbart for en forbrukerkjøper at dette overhodet ikke kunne brukes til fast lading.

Nemnda bemerker videre at det også har skjedd en gradvis utvikling av sikkerhetskravene til lading av el-bil. Fast lading av el-bil på vanlig stikkontakt var tidligere tillatt, men slike el-uttak er etter 1.1.23 kun lovlig om visse vilkår er oppfylt. Disse vilkårene – krav om beskyttelse av overstrømsvern med et overstrømsvern på 10A, jordfeilbryter type B og dedikert kurs – er det, slik nemnda ser det, ikke naturlig å forvente kjøper satte seg inn i før anskaffelse av el-bil.

Vurderingstemaet for friststart i avhl. § 4-19 første ledd er når det fremstår rimelig klart for en kjøper at det aktuelle avviket er noe selger kan hefte for. Selv om el-uttaket fremsto temmelig nøkternt, har nemnda kommet til at det ikke kunne forventes at kjøper avdekket avviket før elektriker var på befaring i 2025. Som nevnt var det frem til 2022 ikke uvanlig at el-biler ble ladet med stikkontakt. Rent visuelt var det heller ikke mulig å se at dette el-uttaket var helt uegnet fordi det hadde strømuttak med 16A.

Etter en samlet vurdering har nemnda – riktignok under tvil – derfor kommet til at kjøper har reklamert i rett tid, jf. avhl. § 4-19.

Når det gjelder mangelsvurderingen, har nemnda landet på at det må sies å foreligge en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Boligen ble solgt med følgende spesifikke opplysning: «Egen oppstillingsplass med mulighet for å lade». Ettersom el-uttaket verken på overtakelsestidspunktet eller senere var akseptabelt som fast ladepunkt for en el-bil, mener nemnda at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Innvirkningsvilkåret anses oppfylt, bl.a. sett hen til den sikkerhetsmessige dimensjonen ved avviket.

Ved utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd tar nemnda utgangspunkt i utbedringskostnaden på kr 98 125, likevel slik at det skal foretas et betydelig fradrag for den standardheving som ligger i at kjøper får et nytt og forskriftsmessig el-uttak per 2025. Utgangspunktet for prisavslaget er gjenoppretting av balansen mellom selger og kjøper, og i dette tilfellet skal kjøper få en «lademulighet» med utgangspunkt i hva som var forsvarlig i 2022. Nemnda finner at passende prisavslag kan settes til kr 20 000.

Forsinkelsesrente fra påkrav 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).