

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1306

19.12.2025

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

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

Feil ved el-anlegg/downlights – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. § 4-19.

En enebolig fra 1924 ble solgt «som den er» for kr 1,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.11.20. Det ble opplyst at boligen ble «*teknisk oppgradert i 2008*». Selger opplyste i egenerklæringen om nytt el-anlegg fra 2008, utført av faglærte. I juni 2024 oppdaget kjøper at spottene i boligen var montert ufagmessig, og kjøper har forklart at det ble hørt «*knitring i taket*», og at strømmen derfor ble koblet ut. Kjøper reklamerte over forholdet den 10.1.25, og anførte bl.a. at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget og at avviket var vesentlig. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 60 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved downlights, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversett, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1924.

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

Standard:

(...) delmodernisert einebustad på stor sentrumstomt.

(...)

Badet vart modernisert i 2008 (...) Det er downlights i taket på badet.

(...)

Stova er romsleg med plass til å møblere med fleire sitjegrupper. Herifrå er det utgang til veranda med trapp vidare til hagen. I stove og kjøkken er det parkett på golva, måla tapet og plater på veggane, plankett med innfelt downlights i taka.

Fra verdi- og lånetaksten hitsettes følgende:

Bustaden vart delmodernisert og teknisk oppgradert i 2008.

(...)

Konstruksjon:

(...)

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og fordelingstavle med automatsikringer.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2008, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget

etc. ble det krysset av for «ja, kun av faglærte» med følgende kommentar:

Firmanavn: (Firma B)

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt EL-anlegg i 2008.

På spørsmål om det foreligger samsvarserklæring eller om det er utført kontroll på el-anlegget, var det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt for kr 1 250 000 ved kjøpekontrakt signert den 16.11.20 og overtatt av kjøper den 1.12.20.

Kjøper har i klagen hit gitt følgende forklaring:

Etter kjøp av bolig i nov/des 2020 oppdaget jeg i juni 2024 at downlights var uforsvarlig montert direkte i isolasjon, med alvorlig brannfare. Min sønn hørte knitring i taket. Jeg koblet straks ut strømmen for å eliminere risiko. Autorisert elektriker har dokumentert feilen og anslår utbedringskostnader til ca. 60 000 kr inkl. mva. Reklamasjon ble sendt i jan 2025 etter at jeg fikk avklart hvem som var korrekt kontaktpunkt.

(...)

I perioden juni–okt 2024 var jeg midt i samlivsbrudd og krevende advokatforhandlinger. Jeg bodde mesteparten av tiden på et hotell jeg var med på å drive. Først i okt 2024 flyttet jeg tilbake til huset. Oppgjøret med tidligere samboer ble ikke ferdig før mai 2025. Reklamasjonssaken ble derfor nedprioritert, selv om feilen var sikret. Dette forklarer hvorfor reklamasjon først ble sendt i jan 2025.

Kjøper har fremlagt pristilbud på kr 60 000 fra A Elektro:

Grunna feilmontering av downlight, direkte i isolasjon, med påfølgende skade på kabling, må det skiftast lamper og tilhørende kabling.

Tilhørende styring/dimming må og skiftast, då det ikkje er kompatibelt med LED. Eksisterande hol er for store for standard type downlight.

Ved å nytte IsoSafe downlight med 94 mm diameter er det ikkje nødvendig å rive himling for å ettermontere downlighkasser og bore nye hol med rett diameter.

Utsifting av downlight gjeld stove, kjøkken, bad og vaskerom

Ifølge foretaket, har selger ikke kjent til feil ved el-anlegget, og foretaket har vist til at selger engasjerte faglærte for å gjennomføre jobben.

Kjøper har anført at det foreligger mangel, og at reklamasjonen er fremsatt rettidig. Kjøper har særlig vist til at livssituasjonen til kjøper forklarte hvorfor det ikke ble reklamert på et tidligere tidspunkt. Kjøper mente også at selger ikke hadde dokumentert at el-anlegget faktisk ble oppgradert av faglærte.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 60 000.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper ikke reklamerte innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og at det i alle tilfeller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

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 kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd og kunne heller ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i delegasjonsavgjørelse kommet til at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet kunne heller ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Høyesterett har redegjort for at tre måneder i utgangspunktet er i ytterkant av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget, jf. Rt. 2010 s. 103. Det fremgår av Rt. 2011 s. 1768 (Høyesterett) at fastsettelse av fristens utgangspunkt, og herunder hvor klare symptomer på mangel som må til før kjøper har en oppfordring til å gjøre krav gjeldende, beror på en konkret vurdering. I dommens avs. 29 påpekes det at en feil eller skade i seg selv ikke utløser en reklamasjonsplikt, men at fristen starter å løpe på tidspunktet «det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden».

I nærværende sak har du forklart at dere etter «knitring i taket» forsto at det var noe alvorlig galt med el-anlegget og spottene allerede i juni 2024. Det betyr således at reklamasjonsfristen startet å løpe i juni 2024, da denne mistanken i seg selv ga grunnlag for et mulig mangelskrav mot selger.

Når det først ble reklamert på forholdet i januar 2025 er reklamasjonen fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Vi viser for ordens skyld til en tidligere sak i nemnda inntatt i FinKN 2022-913. Her oppdaget kjøper en vond lukt i boligen kort tid etter overtakelsen den 8.11.20. Når det likevel ikke ble reklamert over «luktproblemet» før den 30.8.21, kom nemnda til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Når du også oppdaget at spottene var ufagmessig montert flere år etter overtakelsen, foreligger det heller ingen holdepunkter for at selger kan bebreides for å ha gitt uriktige eller misvisende opplysninger om boligen, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd, jf. avhl. § 3-7. Vi må ellers forutsette at el-anlegget faktisk ble oppgradert av faglært firma som opplyst, da faglærte også kan gjøre feil, jf. FinKN 2020-424. Videre var du forut for avtalen kjent med at det ikke forelå samsvarserklæring (dokumentasjon) og el-anlegget var heller ikke kontrollert, jf. avhl. § 3-10 første ledd.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers henvendelser av 8.9.25 og 9.11.25 som stiller reklamasjonsspørsmålet i noe annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).