

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-261

11.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – feil ved el-anlegg (TG 2) – skjevheter (TG 2 og TG 3) – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1973 ble solgt for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.4.23. Det var opplyst at boligen hadde bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid og at det måtte påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. I tilstandsrapporten var en rekke bygningsdeler gitt "mørk" TG 2, herunder el-anlegget. Selger opplyste i egenerklæringen at arbeid på el-anlegget kun var utført av faglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved el-anlegg, vannlekkasje gjennom kjøkkenavtrekk, buet himling, og utsparing ved trapp. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo først kjøpers krav, men har senere delvis erkjent ansvar for kjøpers mangelskrav. Nemnda kom til at feil ved el-anlegg og kjøkkenavtrekk utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnader, krav om erstatning for advokat- og takstutgifter, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, lekkasje ved kjøkkenavtrekk, buet himling/manglende bæring, og utsparing ved trapp, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1973.

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

(...) lun og koselig enebolig fra 1973 fordelt over 2 plan.

(...)

Bygningen fremstår som jevnt vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Bygningen er 50 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

(...)

2011 Modernisering: Ny kjøkkeninnredning. Egeninnsats.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG 3

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

(...)

Elektrisk anlegg - "mørk" TG2

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert i entre.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2022 Lagt opp ny kurs for en stekeovn til kjøkkenet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Det er fremvist samsvarserklæring fra 2012. Ingen dokumentasjon for øvrig er fremvist.

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. (..)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder,

jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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

Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert ELkontrollør/ takstmann anbefales.

(...)

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning - TG1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp og microbølgeovn. Plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

(...)

Ufagmessig avslutning på gulv mot innredning.

(...)

Ufagmessig listing oppunder kjøkkeninnredning. Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Avtrekk - TG1

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

I egenerklæringen oppga selger å ha eid og bodd i boligen siden 2011. Selger krysset "*ja, både av faglært og egeninnsats*" på spørsmål om arbeid på våtrom, og det fremgikk av kommentaren at elektrikerfirma G. hadde gjort arbeid med elektriske installasjoner i forbindelse med oppussing av et bad på eiendommen:

(...) Varmekabler bad og gang, opplegg på, bad til downlights, stikkontakt og Varmekabler utført av elektrikerfirma G., samt sjekk av jording i kjeller, og vvb. Alt ble utført i 2012.

(...) Har faktura fra rørleggerfirma M. og rapport med bilder fra elektrikerfirma G.

Videre krysset selger "*ja, kun faglært*" på spørsmål om det var utført arbeider på el-anlegget på eiendommen. Av kommentaren fremgår det:

Elektrikerfirma G. utførte arbeid på bad i 2012, elektrikerfirma EE. la opp nye kurser i 2022.

Det var også krysset av "*ja*" på spørsmål om el-anlegget hadde vært kontrollert. Det fremgår av kommentaren at elektrikerfirma Ø. hadde kontrollert anlegget.

Boligen ble solgt for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.4.23, og overtatt av kjøper den 3.7.23.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold ved eiendommen, herunder feil ved el-anlegg, vannlekkasje fra kjøkkenavtrekk, bue i himling og utsparing av trapp.

Kjøper har fremlagt skaderapport fra takstfirma Ø., der alle forhold er vurdert.

Det fremgikk følgende vedrørende el-anlegget:

7.02 - Anførte forhold

El-anlegget fremstår svært ruskete og må legges opp igjen i sin helhet.

Dette mulig med unntak av el-anlegg til bad, som har et skjult anlegg som ser ut til å være utført på en fagmessig måte. Dette forutsetter at det kan innhentes, som omtalt i Egenerklæringsskjema, dokumentasjon på disse arbeidene fra selger.

Ifølge Egenerklæringsskjema er arbeider vedrørende varmekabler i bad og gang, samt opplegg bad og downlights, stikkontakter og varmekabler utført av elektrikerfirma G. i 2012.

Eksempler på forhold vedrørende el-anlegget fremstår ufagmessig og til dels farlig er:

- Åpne kabler (PR) er mangelfullt og ufagmessig festet flere steder.
- Det er benyttet utstyr for skjult anlegg som er tilkoblet 2-ledet kabel (PR) til disse komponentene uten at de går i trekkerør, samt at utstyret ikke er montert i godkjente bokser, kun åpent i veggkonstruksjonene.
- Det er delvis jordede kontakter og delvis ujordede kontakter i flere av husets rom. I de jordede kontaktene er det ikke ført frem jording. Opprinnelig utførelse på el-anlegget her er, med unntak av kjøkken og bad, ujordede stikkontakter fra 1973. Disse avvikene er i forbindelse med tilpassinger og endringer utført i noe senere tid.
- 2-ledet kabel (PR) samt enkelte brytere, koblingsbokser mv er innkledd enkelte steder i innredet kjeller.
- Ved demontering av et bryterpunkt i ett av rommene i kjeller har det åpenbart vært varmgang på tilkoblingspunkt på dette bryterpunktet, da mantling her er brunsvidd.
- 2-ledede kabler er avmantlet utenfor veggbokser og stikkontakter flere steder i huset.
- Strømførende kabler ligger åpent under benkeskap som er inndekket av benkesokler på kjøkken, uten at dette er lagt inn i godkjente bokser.

El-anlegget i hele huset fremstår ruskete og ufagmessig utført.

Det vil være nødvendig å legge om igjen hele el-anlegget for at et godkjent elektrikerfirma skal kunne utstede samsvarserklæring for dette.

(...)

7.05 - Årsak

Årsak til det gjennomgående og ruskete og mangelfulle el-anlegget er at dette er utført som egeninnsats/av ufaglærte.

Dette med unntak av noe av el-anlegget relatert til gang, bad mv, som omtalt i Egenerklæringsskjema punkt 2, hvor det opplyses at elektrikerfirma G. har utført disse arbeidene i 2012.

Det vil si ca ett år etter at selger overtok eiendom.

(...)

7.07 - Synlighet

Det er synlig at kabelføringer flere steder henger og slenger og er mangelfullt klamret.

Ut fra opplysninger gitt av kravstiller, som selv er byggekyndig, så han dette ved visning før kjøp, men var ikke klar over at mangelfull klamring mm var ulovlig.

(...)

7.09 - Følgeskader/konsekvenser

Ingen.

Ved stikkprøve tatt ved bryterpunkt i kjeller viste det seg at det har vært varmgang her, som kan være en innledning på at tilliggende treverk ble antent. Se bilde under.

Ved et el-tilsyn av huset vil det med stor sannsynlighetsovervekt bli et umiddelbart pålegg om utbedring av el-anlegget før videre bruk.

Det ble vist til et pristilbud fra elektrikerfirma EL. på kr 301 360 i skaderapporten, samt bilder av diverse installasjoner:

Videre fremgikk følgende om kjøkkenavtrekk:

8.01 - Anførte forhold

I perioder med mildvær inneværende vinter har kravstiller erfart at vann har rent ned gjennom takmontert avtrekksvifte over kokeplass på kjøkken.

Etter at dette ble oppdaget har de pakket inn avtrekksvifte med plast, for å forebygge at vann renner ned på kokeplass og tilliggende områder på benkeplate.

Ved besiktigelsen kunne det konstateres at det står mye vann i denne plastinndekkingen.

(...)

8.04 - Årsak

Ufagmessig utførelse av avtrekkskanal på loft da det er benyttet en uisolert kanel. En slik løsning vil under en hver omstendighet kondensere i perioder av året.

Lengde på kanal er ca 2 meter.

Det er antatt heller ikke isolert oppe i luftehatt over tak.

I forbindelse med lange kuldeperioder bygger det seg opp rim på grunn av kondensering på luftekanal og opp i luftehatt. Ved temperaturomslag smelter dette og renner ned langs luftekanal og ut i kjøkkenvifte.

(...)

8.06 - Kommentar til utførende takstmann for tilstandsrapport

Det er synlig fra trappestige opp til loft, ved å lyse innover loftet med en lommelykt, at luftekanal fra avtrekksvifte på kjøkken er uisolert.

Takstmann I. har ikke kommentert dette avviket i sin tilstandsrapport.

8.07 - Følgeskader/konsekvenser

Det har ikke oppstått noen bygningsmessige følgeskader på grunn av kondensvann fra avtrekkskanal og luftehatt over tak, i tilknytning til kjøkkenvifte.

Skadetakstmann vurderte utbedringskostnadene til kr 4 850.

Videre fremgikk følgende om utsparing trapp:

9.02 - Anførte forhold

I forbindelse med planlagt utvidelse av soverom/kontor til også å inneholde trappenedgang til kjeller slik det var ved overdragelsen, har kravstiller, som selv er byggekyndig, revet trapp og demontert inndekkingsbord ved åpning i etasjeskiller av trebjelkelag.

Det ble da avdekket at det var montert vekslingsbjelker for å forankre ende på 2 stk gulvbjelker som er kappet, for å forbinde disse bort i tilliggende bjelker.

9.03 - Hvordan forholdene ble oppdaget

Disse avvikene ble oppdaget av kravstiller ved planlagte tiltak med å fjerne trapp og bøte igjen gulvet i dette rommet for å utvide tilliggende soverom. Disse snekkerarbeidene ble utført av kravstiller som selv er byggekyndig.

Det var planlagte tiltak av kravstiller å tette igjen denne konstruksjonen, for å gjenåpne opprinnelig trappenedgang ved entré ned til underetasje. Dette for å utvide tilliggende soverom til trappegang slik den

var ned til kjeller ved overdragelsen.

9.04 - Årsak

Mangelfull faglig forståelse av "håndverkeren" som har utført disse arbeidene, ved utkapping av bjelker for å etablere ny trappenedgang ned til kjeller.

9.05 - Følgeskader/konsekvenser

Ingen av betydning.

Det har oppstått mindre nedbøyning/svank i gulvkonstruksjonen på grunn av at bjelkeender i trappeåpning, som har blitt etablert etter husets byggeår, ikke har blitt utført på en god faglig måte. Dette slik at 2 stk bjelker ikke har hatt noen understøttelse, som har ført svank/lokal nedbøyning i gulvkonstruksjonen i disse områdene.

(...)

9.07 - Undertegnede kommentar

Utover planlagte tiltak med å bøte igjen nevnte trappeåpning har dette medført svært begrensede merkostnader utover det kravstiller hadde planer om å utføre.

Undertegnede har kalkulert disse tiltakene, dette fremkommer i kalkyle under.

I rapporten ble utbedringskostnadene estimert til kr 29 688.

Videre fremgikk følgende om himling:

12.01 - Anførte forhold

Det er påvist en svank på opptil 8-10 mm ved vindusåpninger i tilknytning til 3 stk utsiktstvinduer ut fra stue.

Dette ble kontrollert ved nivellering med laser ved befaringen.

12.02 - Hvordan og når forholdene ble oppdaget

Forholdene ble oppdaget i desember 2023. Dette da kravstiller fikk i julegave et justerbart støttestag for håndverkere som er etasjehøyt. Han prøvde ut dette mellom gulv og himling på kjøkken, og registrerte da at det var avvik på planhet på himling i området mot 3-doble stuevinduer.

12.03 - Årsak

Under forutsetning av at opprinnelige vindusåpninger har vært som vist på opprinnelige fasadetegninger, har det vært 2 stk vinduer med en bærestolpe imellom og ikke 3 stk vinduer i en karm slik det nå er.

Det vil si at ved den opprinnelige løsningen var det en stolpe i hele bredden her på den totale åpningen på vinduer på ca 2,2 meter.

Ved utskifting av vinduer i 2007 ble det satt inn et 3-dobbelt vindu i en karm. På dette tidspunktet ble den understøttende stolpen midt i spennet, mellom de opprinnelige vinduene fjernet.

Dette medførte at den opprinnelige overdekningen over vinduene antatt ikke ble tilpasset den nye vindusåpningen, slik at mindre svank/nedbøyning har oppstått.

(...)

12.04 - Synlighet

Det er synlig at det er noe nedbøyning på himling over stuevinduer.

12.05 - Følgeskader/konsekvenser

Ingen av betydning.

Det har oppstått en mindre og ubetydelig svank/nedbøyning på himling på opptil 8-10 mm på hele vindusåpningens bredde.

Det vil si at løsningen i stor grad har ivaretatt sin funksjon i ca 17 år slik den nå fremstår.

(...)

12.07 - Undertegnede kommentar

Kravstiller som er utdannet tømrer og bygningsingeniør, og jobber i byggefirma S., er kunnskapsrik vedrørende løsninger om utbedring av disse forholdene.

Det ble drøftet hvordan dette kan løses, eventuelt ved å legge inn en forsterkning/bæring over vindusåpning oppe på loft, eller åpne veggen over vinduene på stue.

Det ble kommet fram til at det vil være hensiktsmessig å demontere belistning rundt vinduer og demontere innvendig kledning. Dette for så å understøtte takkonstruksjonen med justerbare dekkestøtter på en hensiktsmessig måte uten å skade himlingsplater eller gulv, deretter etablere en hensiktsmessig bæring over vindusåpningen som ivaretar opprinnelige snølastkrav fra husets byggeår 1973, som var 150 kg/m².

Dette har undertegnede lagt til grunn i kalkyle under.

Kostnad for utbedring av forholdet ble beregnet til kr 52 688.

Det ble også fremlagt rapport fra elektrofirma EL., som påpekte en rekke avvik.:

Kontrollen avdekket vesentlige feil og mangler. Det er avdekket feil som kategoriseres som svært alvorlige. Det elektriske anlegget bærer stort preg av at det har blitt tuklet med av ufaglærte. Utførelsesfeil, feil og påbegynte branntilløp kommer frem i med bilder og beskrivelser videre i rapporten.

Etter gjennomgangen er min konklusjon at boligen er brannfarlig. Det har blitt avdekket tilløp til brann på flere steder i installasjonen. EL- anlegget bærer stort preg av at det er utført arbeid som ikke er fagmessig utført i den grad at det fremstår tydelig at ufaglært har jobbet på det elektriske anlegget i betydelig grad.

Jeg har sett gjennom oversendte samsvarserklæringer. Badet ser greit ut etter dokumentasjon fra elektrikerfirma G. Det finnes to andre erklæringer om samsvar som viser til at elektriker på stedet har beskrevet et rotete og farlig elanlegg. Jeg har fortalt huseier at elanlegget er farlig å bruke, og deler av den har jeg gitt fullstendig bruksforbud av. Dette er på grunn av at faren for branntilløp ved bruk av den er svært sannsynlig.

(...)

Ved befaring er det tydelig at alle rom er pusset opp og det er foretatt endringer siden byggeår.

I noen rom er deler av el- anlegg siden byggeår. Vurderingen gjøres derfor med utgangspunkt i hva som var en lovlig utførelse i året det ble bygget som utgangspunkt. Det kom en større revisjon i regelverk og standard for el- anlegg i 1998 hvor blant annet krav om jording i alle rom ble innført.

Dette kravet har ikke tilbakevirkende kraft, men eksempelvis nye kurser har strengere krav på tverrsnitt av kabel, kapasitet og jording. Det er derfor i hovedsak 3 tider å forholde seg til i rapporten:

Forskrift om elektriske anlegg fra 1963

Det er funnet svært alvorlige avvik på store deler av husets elektriske installasjon. Det er prat om alvorlige feil og avvik av en slik art at vi som godkjent og seriøs el-installatør ikke kan tilkoble eller utbedre noe av dette og utstede ny samsvarserklæring.

Eneste løsning som er forsvarlig er å legge nytt utenpåliggende anlegg og koble av den eksisterende installasjonen.

Videre ble det fremlagt flere samsvarserklæringer utarbeidet i selgers eiertid. En erklæring fra elektrofirma EE. var datert 4.11.21, og adressert til selgers tidligere ektefelle/samboer. Det fremgikk av denne at det var gjennomført egenarbeid på el-anlegget, og at det var gitt anbefaling om el-sjekk av boligen:

Kunde har lagt kabelen selv, vi tilkoblet den i stikkkontakten bak stekeovnen (enkel kontakt), sitter en kontakt der fra før, men den vi har koblet er den til høyre. Kunden hadde også trekt inn kabelen i sikringsskapet da hadde han tatt hull på utsparingen til en M40 og ikke brukt nippel, så den dro jeg ut og satte inn i en skapmuffe som passer røret. Tettet hullet den var i med egnet kit/tette-masse. Når jeg satte inn den nye jordfeilautomaten så gnistret det fra automaten ved siden av, der satt det en C16 hvor det var brukt 1.5mm² pfxp og klemmene ikke var skrudd til slik at lederene datt ut, skiftet denne til en 1 OA, kunde sa at dette og alt annet i sikringsskapet var gjort av elektriker, det tror jeg ikke stemmer anbefaler el-sjekk av boligen eventuelt å kontakte DLE, da det så ut som om det hadde vært ufaglærte som hadde utført det meste

av el-anlegg i og utenfor boligen.

I kassa over sikringsskapet så lå det et rør som så ut til at det var klart for tilkobling i sikringsskapet, det var 1.5mm² og kunden sa det var den som skulle gå til varmepumpa, men at den ikke var klar enda så den skulle han ta ved en senere anledning.

Fikk fullt jordfeilutslag på kursen som gikk til stue/kjøkken (kurs 7), og den som gikk ut til garasjen (kurs 12), det ville ikke kunden at vi skulle undersøke nærmere da det også kunne være at det var plagget inn noe som forstyrret målingene mine i kursene, jeg testet begge jordfeilautomaten og de slo ut ved jordfeil under test, så mulig det kun er en forstyrrelse på kursene (samme som med overspenningsvern og elbilladere).

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at el-anlegget ikke var i samsvar med offentligrettslige krav, og at det var avdekket alvorlige feil ved anlegget som utgjorde en sikkerhetsrisiko. Feil ved kjøkkenavtrekk og tapp var upåregnelig for kjøper, og det ble bl.a. vist til angitt tilstandsgrad ved salget. Buet himling var en følge av at vinduer hadde blitt skiftet ved egeninnsats, og en del av bæringen under taket var fjernet. Det var avdekket upåregnelige avvik, og selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 379 586, samt krav om erstatning for advokatutgifter på kr 124 343 og takstutgifter på kr 16 406, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 2.5.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket avslo først kjøpers mangelskrav, men har senere delvis erkjent ansvar for feil ved el-anlegg og kjøkkenavtrekk, jf. avhl. § 3-2. Foretaket anførte imidlertid at det måtte gjøres et betydelig standardhevingsfradrag ved utmåling av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12. Når det gjaldt skjev himling, anførte foretaket at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. I alle tilfeller var kapping av bæringen utført i 2007, før selgers eiertid, slik at forholdet var ukjent for selger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til boligens elektriske anlegg og kjøkkenvifte. Foretaket har i e-post av 18.12.24 og brev av 3.1.25 opplyst at det aksepterer sekretariatets vurdering, og nemnda legger til grunn at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på disse punktene.

Hva gjelder den buede himlingen/manglende bæring og trappen, fremholdt sekretariatet:

Vi minner igjen om at kjøper ikke kunne ha særlig forventning til eiendommen, knyttet til alder og at det av tilstandsrapporten er gitt klare risikoopplysninger om eiendommens tilstand. Utover dette, var det også spesifikt opplyst om skjevheter ved eiendommen. Se takstmanns vurdering av etasjeskille, der det er beskrevet høydeforskjeller på mellom 15-20 mm.

Vi viser for øvrig til FinKN 2024-1062. I saken var det spørsmål om buet himling utgjorde mangel etter avhl. § 3-2. I forkant av kontraktsinngåelsen var det opplyst om tilsvarende skjevheter, og etasjeskille var følgelig vurdert til TG 2. Nemnda kom til at forholdet ikke utgjorde mangel.

Saken er særlig overførbar til foreliggende spørsmål, ettersom faktum er nær sagt identisk. De eneste forskjellene knytter seg til at det er gitt sterkere risikoopplysninger i vår sak, sammenliknet med nemndssaken, hvor det altså ikke ble konstatert mangelsansvar.

Under enhver tvil utgjør følgelig ikke himlingen mangel jf. avhl. § 3-2. På bakgrunn av denne konklusjonen, finner vi ikke grunn til å vurdere hvorvidt det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Siste spørsmål er hvorvidt trappeforholdet utgjør mangel jf. avhl. § 3-2.

Det fremgår direkte av skaderapporten at kjøper uansett skulle gjennomføre arbeid på denne trappen, slik at følgen av forholdet var "svært begrenset" for kjøper rent økonomisk. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at forholdet har hverken praktisk eller økonomisk betydning for kjøper, slik at forholdet ikke er egnet til å utgjøre mangel etter loven. (...)

Nemnda er enig i dette og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Foranlediget av kjøpers nemndsansmodning, bemerker nemnda at den ut fra de foreliggende dokumentene ikke kan se at det er sannsynliggjort at det foreligger ulovligheter knyttet til den buede himlingen/manglende bæring. Når det gjelder trappen, viser nemnda til reklamasjonsrapport av 27.2.24 punkt 9. Sett i lys av opplysningene som var gitt ved salget, herunder tilstandsrapportens opplysninger om etasjeskillene som var gitt TG 2 og TG 3 med målte skjevheter, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Oppsummert legger nemnda altså til grunn at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til boligens elektriske anlegg og kjøkkenviften, men at det ikke foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse knyttet til den buede himlingen/manglende bæring eller trappen. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for den buede himlingen/manglende bæring eller trappen.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

De dokumenterte utbedringskostnadene utgjør utgangspunktet for vurderingen. Det er gitt pristilbud for utbedring av el-anlegget på kr 301 360, og kjøkkenavtrekket er estimert å koste kr 4 850 å utbedre.

Arbeidet tilknyttet kjøkkenavtrekket er etter vårt skjønn en lokal utbedring, og vi ser ikke grunn til å gjøre særlig fradrag for denne. Dette har sammenheng med hensikten bak prisavslag, som er å gjenopprette den partsbalansen som følger av den inngåtte avtalen. Vi finner ikke at kjøper vil stilles noe bedre enn det som følger av avtalen som følge av utbedringen, og gjør derfor ikke særlig fradrag. Se til sammenlikning FinKN 2015-495 og FinKN 2016-109.

Vi finner imidlertid grunn til å gjøre fradrag i utbedringskostnadene tilknyttet el-anlegget. Som påpekt gjentatte ganger overfor, kunne ikke kjøper ha særlig forventning til el-anlegget i forkant av kontraktsinngåelsen. Kjøper blir derfor klart nok stilt bedre enn det som følger av avtalen etter utbedringene, som innebærer å installere et helt nytt anlegg på eiendommen. Vi bemerker at en følge av dette er at et fremtidig vedlikeholdsbehov blir skyvet fremover i tid. Utover dette, får kjøper dokumentasjon på utført arbeid (deriblant samsvarserklæring) og reklamasjonsrett etter håndverkertjenesteloven. Vi viser til bl.a. FinKN 2024-227.

Etter dette finner vi at det samlede prisavslaget passende settes til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering, ut over at nemnda finner at utgiftene til fagkyndig rapport med kr 16 406,25 skal medtas i prisavslaget, jf. faktura av 30.4.24 fra elektrofirma EL. Kjøper tilkjennes følgende prisavslag med kr 106 406,25 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Det er også krevd erstattet utgifter til advokatbistand med kr 124 343. Foretaket har ikke bestridt at det foreligger grunnlag for å erstatte deler av de påberopte advokatutgiftene. Sett i lys av at kjøpers krav har ført fram for to av fire påberopte mangelsforhold og de enkelte mangelsforholdenes karakter, har nemnda kommet til at kjøper bør tilkjennes erstatning med kr 35 000 for utgifter til advokat.

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), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).

