

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-341

2.4.2025

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

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

45 år gammel bolig – feil ved el-anlegg – TG 2 – avhl. §§ 3-2 første og tredje ledd, 3-7 og 3-8.

En leilighet fra 1978 ble solgt for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.7.23. I boligens tilstandsrapport var det elektriske anlegget gitt mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). Det ble opplyst om nyere sikringsskap og strømanlegg i regi av borettslaget, men at el-anlegget for øvrig «i stor grad er fra byggeår/eldre dato», og det ble anbefalt en gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere forskriftsavvik ved el-anlegget. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig sett hen til opplysningsbildet ved salget, og at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at det var gitt en rekke risikoopplysninger om el-anlegget ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 1978.

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

Elektrisk anlegg – mørk TG2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil/avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisertelektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Har sikringsskap i oppgang i borrettslagets regi – nytt sikringsskap og strømanlegg i 2014-2017 Norges Energi AS

2. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?

Borettslaget gjør kontroll

3. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

4. 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

5. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektriskutstyr?

Nei

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

Nei

7. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillendefestet i skapet?

Nei

8. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?

Nei

9. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?

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

Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår/eldre dato og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Boligen ble solgt for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.7.23, og overtatt av kjøper den 1.9.23.

Etter overtakelsen mottok kjøper varsel om rutinemessig tilsyn av el-anlegget fra Elvia. Det ble avdekket forskriftsmessige avvik ved anlegget. Kjøper har fremlagt tilsynsrapporten, og fra denne hitsettes:

Registrerte avvik:

Sikringsskap

1. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32.

Kommentar:

Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Kursfortegnelse ikke oppdatert med jordfeilautomater

Kjøkken

2. Anlegget ga ikke beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Jf. fel § 22.

Kommentar:

Komfyrvaktens sensor lå i kjøkkenskuffen

Bad

3. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Gjelder stikkontakt på vegg.

4. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.

Kommentar:

Gjelder stikkontakt på vegg.

Videre har kjøper fremlagt en rekke dokumenter fra elektrikerfirma B., deriblant arbeidsdokumenter som viste at avvikene var utbedret. Det ble også fremlagt to pristilbud fra firmaet, på henholdsvis kr 19 186 og kr 37 025. Kjøper har også fremlagt en faktura fra firmaet på kr 47 539.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har vist til informasjon gitt i tilstandsrapporten, og da særlig opplysningen om tidligere oppgradering utført av faglærte. Kjøper påpekte at forholdene som var avdekket utgjorde fare for liv og helse, og derfor ikke kunne være påregnelige. I tillegg har kjøper fremholdt at eiendommen ikke var i samsvar med offentligrettslige krav ved overtakelsen, slik at det også forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 tredje ledd. Kjøper har også vist til selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag i samsvar med utbedringskostnadene etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjorde en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at el-anlegget var gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, og til at det ble gitt en oppfordring om å utføre kontroll av anlegget. Foretaket har også fremholdt at utbedringsretten var krenket etter avhl. § 4-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet feil ved det elektriske anlegget i leiligheten som er oppført i 1978.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2:

Eiendommen var opplyst oppført i 1978, og var følgelig omtrent 45 år ved kontraktsinngåelse og senere overtakelse av eiendommen. Boligen er derfor oppført i henhold til annen byggeskikk og forskriftskrav enn de som gjelder i dag, noe som må hensyntas i vurderingen av hvilke forventninger kjøper kunne ha. Ved en eldre, brukt bolig er det i alminnelighet påregnelig at det foreligger skader og utbedringsbehov, utover det som er direkte kommunisert i salgsdokumentasjonen.

I nemndspraksis er betydningen av eiendommens alder formulert som at desto eldre boligen er, desto mer påregnelig er det med utbedringsbehov. Se i den forbindelse FinKN 2021-647 og FinKN 2024-631. Vi viser i tillegg på nytt til uttalelsene i forarbeidene sitert overfor.

Etter dette er det normalt påregnelig med utbedringsbehov ved el-anlegg på en eldre, brukt eiendom. Dette må tas til inntekt for at forholdet ikke utgjør en mangel, se til sammenlikning FinKN 2024-647.

Utover dette, var det etter vårt syn markert risiko om nettopp el-anlegg i tilstandsrapporten. Denne var vurdert til TG 2, som etter rapportens egen skala skal indikere vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Det følger av langvarig nemndspraksis at det har formodningen mot seg at det foreligger mangel når en bygningsdel er gitt slik vurdering, se bl.a. FinKN 2012-115.

Vi er enige med kjøper i at betydningen av følgende opplysning, som fremgikk av tilstandsrapporten, kan problematiseres i den samlede vurderingen:

«Har sikringsskap i oppgang i borettslagets regi – nytt sikringsskap og strømanlegg i 2014-2017 (elektrofirma N.)»

Slik vi vurderer opplysningen er imidlertid nærmeste tolkning at dette gjaldt oppgraderinger på el- anlegg tilknyttet fellesområder, ikke selve leiligheten. Vi vektlegger at det er henvist til «oppgang», og at oppgraderingene ble gjennomført i «regi av borrettslaget». Tolkning av innhold i salgsdokumentasjonen skal gjøres objektivt, og derfor med utgangspunkt i mest nærliggende meningsinnhold etter normal språkforståelse. Dette innebærer at hvilken forståelse den konkrete kjøperen har av innholdet ikke har betydning for vurderingen. Se sammenligningsvis FinKN 2020-490 og FinKN 2024-1168.

Etter dette finner vi ikke å legge særlig vekt på denne opplysningen i den samlede vurderingen. Avgjørende er at den positive opplysningen fremstår som avgrenset mot leiligheten, og derfor kun gjeldende for fellesområder.

Utover denne opplysningen, vurderte takstmann generelt at anlegget bar preg av at det var «fra byggeår/eldre dato», og ga en klar anbefaling om en gjennomgang av anlegget ved fagkyndig. Etter vårt skjønn må denne opplysningen særlig vektlegges i den samlede vurderingen. Vi kan vanskelig se at det foreligger mangel ved eiendommen når kjøper gjennomfører slik gjennomgang, og det avdekkes avvik – ettersom oppfordring til gjennomgang antyder nettopp at slike forskriftsavvik kan foreligge.

Vår vurdering er derfor at forholdet ikke utgjør mangel etter avhl. § 3-2, og da særlig med hensyn til eiendommens alder sammenholdt med risikoopplysninger gitt i tilstandsrapporten. Vi tilføyer i korthet at også utbedringsbehovet og kostnadene fremstår som begrenset, og må derfor være fullt ut forventbart i lys av opplysningsbildet før kontraktsinngåelse.

Vi vil avslutningsvis bemerke at avhl. § 3-2 tredje ledd ikke uten videre tilsier at ethvert forskriftsavvik ved en eldre bolig kan gi grunnlag for mangelsansvar. Se bl.a. FinKN 2023-757, FinKN 2024-38, FinKN 2024-647 og FinKN 2024-726. Avgjørende må være at risikoen for forskriftsavvik er belyst for kjøper i forkant av salget jf. avhl. § 3-2 første ledd, noe det etter vår vurdering er i denne saken.

Sekretariatet kom etter dette til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i det og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen av 15.2.25, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål slik saken er forelagt nemnda.

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

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 slik saken er opplyst.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).