

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-420

30.4.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Avvik ved el-anlegg – TG 2 – opplyst om ufagmessig arbeid – avhl. § 3-2 første og tredje ledd.

En enebolig fra 1958, med garasje fra 2018 og anneks, ble solgt for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.5.22. Boligen ble markedsført som en "Pen enebolig", og det ble opplyst at el-anlegget "i hovedsak" var skiftet i perioden 2009-2019. I tilstandsrapporten var boligens el-anlegg gitt mørk TG 2, og det var opplyst at det ikke forelå samsvarserklæring. I både tilstandsrapporten og egenerklæringen var det opplyst om ufagmessig arbeid, spesielt på boligens anneks. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke avvik ved el-anlegget. Kjøper anførte bl.a. at el-anlegget utgjorde en fare for liv og helse, og at skadeomfanget derfor overgikk det kjøper kunne forvente. Kjøper anførte også at boligen ikke var i tråd med offentligrettslige krav. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt en rekke risikoopplysninger om el-anlegget ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 110 062, samt forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1958 med garasje fra 2018 og anneks.

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

Pen enebolig over to plan

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget, ble boligens el-anlegg vurdert til mørk TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"), og fra rapporten hitsettes:

Forrige eier har opplyst at elektrisk anlegg i hovedsak er utskiftet 2009-2019

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? **20092019 Iflg forrige eier**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent Nåværende eier har ikke kunnskap om anleggets historie**

3. 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 ikke framlagt samsvarserklæringer for anlegget og dette anbefales innhentet om mulig.**

4. 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 Iflg eier.**

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Ja Lys ute garasje med bevegelsessensor. Sikring for denne løser ut**

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

**Nei iflg eier.**

7. 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**

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

**Nei**

9. 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**

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

**Ja**

11. 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 Nåværende eier har ikke fullstendiig kunnskap om hva som er utført av elektroarbeider og det foreligger ikke samsvarserklæringer. På generelt grunnlag anbefales en kontroll av anlegget av fagperson.**

**Kostnadsestimat omfatter kun kontroll.**

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

Fra tilstandsrapporten hitsettes også følgende vurdering av garasjen:

**Byggeår 2018 (...)**

**Beskrivelse**

Garasje er oppført av tidligere eier og er av tidligere eier opplyst å være oppført av byggesett importert fra Polen. Garasjen er oppført på støpt plate på mark. Yttervegger er opplyst å være stålskjelett utvendig kledd med pussede isolasjonsplater. Yttervegger er i tillegg lektet ut på innsiden tilleggsisolert og platekledd. Garasjen har to vippeporter i metall. Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med metallplater. Tak er innvendig platekledd og konstruksjon er ikke synlig. Det er montert varmepumpe av type luft til luft i garasjen. Det opplyses at denne ikke fungerer som den skal. Oppbygging av garasjen synes å være noe utradisjonell, og det anbefales om mulig å framskaffe dokumentasjon på oppbygging og egnethet under gjeldende forhold. Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert ut over dette da det ikke inngår i undersøkelse iht NS 3600. Kun enkel visuell besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.

I tillegg hitsettes følgende bemerkninger om annekset:

Bygningen er oppført på rigmur. Vegger er i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med korrugerte metallplater. Vinduer er isolerglass. Bygningen er et tidligere uthus som er innredet med beboelsesrom. Ombygging er iflg tidligere eier ikke byggemeldt/godkjent. Bygningen bærer generelt preg av ufagmessig arbeid og det vil være nødvendig med omfattende endringer og reparasjoner i de fleste bygningsdeler. Her er det nødvendig med videre undersøkelser for å kartlegge omfanget av dette hvis man fortsatt skal ha beboelsesrom i bygningen. Det vil også være nødvendig med en søknadsprosess hvis man vil forsøke å få bygningen godkjent med beboelsesrom. Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert ut over dette da det ikke inngår i undersøkelse iht NS 3600. Kun enkel visuell besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i juni i 2019, og hadde bodd der de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på el-anlegget opplyste selger at det ble satt inn ny varmepumpe i 2021, og at arbeidet ble utført av fagkyndige. På spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid som normalt burde utføres av andre, har selger svart "Ja", og opplyst "Forrige eier oppgraderte bad på egeninnsats". På spørsmål om kjennskap til om det elektriske

anlegget har vært kontrollert, har selger svart "Nei". På spørsmål om kjennskap til feil ved anlegget, har selger svart "Ja", og har opplyst "Lys med bevegesensor utenfor garasje slår ut sikring på egen kurs når den er på". På spørsmål om kjennskap til feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, har selger svart "Ja", og har opplyst "Varmepumpe i garasje går, men gir lite varme. Trenger trolig service". På spørsmål om kjennskap til om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, har selger svart "Ja", og opplyst "Vet ikke/har aldri fått samsvarserklæring". På spørsmål om kjennskap til arbeid på bad/våtrom, har selger svart "Ja", og kommentert "Ordrett fra forrige eiers egenerklæringsskjema: "nye fliser, byttet bad og oppvaskbenk".

Boligen ble solgt for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.5.22, og overtatt av kjøper den 3.6.22.

Kjøper rekvirerte elektrikerfirma E. for befaring. I forbindelse med at kjøper hadde fagkyndige inne for el-kontroll, ble det avdekket flere feil ved el-anlegget i boligen. Det fremgikk av rapporten at det ble avdekket 31 avvik, kategorisert under avvik som "Må utbedres". Det ble bl.a. påpekt at kabler/ledninger ikke var korrekt installert, at elektronisk utstyr ikke hadde tilfredsstillende jordforbindelse, at det manglet dokumentasjon, mangelfull og feil montering av elektrisk utstyr, sikringer som gikk, manglende tetting rundt kabelinnføringer, spenningsmålinger med avvik fra forskriftskrav, manglende kursfortegnelse mv. Det var avdekket avvik i boligen, annekset og i garasjen.

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra elektrikerfirma E. for utbedringsarbeider på kr 106 649.

Kjøper har fremlagt rapport fra elektrikerfirma T. datert 27.6.23:

#### STIKKPRØVEKONTROLL AV BOLIG MED FRITTSTÅENDE ANNEKS OG GARASJE.

**1 Generelt** Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget. Jf. fel § 13. *Om erklæring om samsvar ikke kan fremskaffes, så må installasjonen i sin helhet grundig kontrolleres eller re-installeres av registrert elektroforetak. Kopi sendes DLE.*

*Viser til følgende eksempler:*

#### EKSEMPLER:

**2 Sikringsskap** Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32. *Kursfortegnelse må oppdateres.*

**3 Sikringsskap** Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28. *Gjelder i topp av sikringsskap.*

**4 Stue** Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. *Gjelder stikkontakter på vegg mot veranda og på vegg mot soverom.*

**5 Gang** Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10. *Gjelder bruk av stikkontakt type E, som ikke er omhandlet i NEK502.*

**6 Bad** Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10. *kjeller Gjelder bruk av stikkontakt type E, som ikke er omhandlet i NEK502.*

**7 Bad** Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10. *Gjelder tilkobling av lys i tak.*

**8 Bad** Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9. *Gjelder installasjon på bad som ikke er utført av registrert elektroforetak.*

**9 Trapperom** Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10. *Gjelder tilkobling av lys i trapp.*

**10 Anneks bad** Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10. *Gjelder bruk av stikkontakt type E, som ikke er omhandlet i NEK502.*

**11 Anneks** Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32. *Gjelder mangelfullt utfylt kursfortegnelse.*

**12 Anneks** Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28. *bod Gjelder stikkontakt for varmtvannsbereder.*

**13** Utvendig Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. *Gjelder stikkontakt i krypkjeller.*

**14 Generelt** Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel §10. i hus og aneks *Gjelder downlightsanlegg.*

**15 Garasje** Det var ikke satt opp kursfortegnelse for anlegget. Jf. fel § 13. *Gjelder manglende kursfortegnelse i underfordeling.*

**16 Garasje** Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20. *Gjelder manglende dekkremser i underfordeling.*

**17 Garasje** Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22. *Gjelder koblinger til lys i tak. Koblingspunkter er utført uten egnet koblingsbokser.*

**18 Utvendig** Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22. *Gjelder kabler til utebelysning. Kabler er kortsluttet og sikring slår ut når man setter på bryter for utelys.*

**19 Generelt** Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel §§ 12 og 13. *Gjelder dokumentasjon fra risikovurdering, sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon på all nyere installasjon som er utført i bolig, aneks og garasje.*

**20 Generelt** Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget. Jf. fel § 13. *Gjelder samsvarserklæring på all nyere installasjon som er utført i bolig, aneks og garasje.*

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 29.8.23.

Det ble fremlagt e-post fra el-fagkyndig V. datert 19.4.24:

Generelt: Hvis noen ikke kan fremstille samsvarserklæring (noe kun registrert el virksomhet kan) så kan det heller ikke dokumenteres at minstekrav til trygghet oppfylles.

1. Oppfyller anlegget krav til minstestandard og minimum av trygghet? Foreligger ikke samsvarserklæring, så nei. Det er jordfeil på deler av anlegget, men jordfeilbrytere slår ut dette, så det er trygt nok. Stikkontakter mangler jordforbindelse= sikkerhetsrisiko.

Downlighter installert utenfor kasser= brann/sikkerhetsrisiko. Ikke jordforbindelse på ventilator kjøkken= sikkerhetsrisiko. Kabler ikke dimensjonert riktig i forhold til foranstående vern= brann/sikkerhetsrisiko. Anlegg ikke dimensjonert for forutsatt bruk på kjøkken. Feil type stikkontakter i gang, kan mangle barnevern. Type stikkontakt er ikke omhandlet i norske normer, slik at det kan ikke vurderes for norske forhold= Sikkerhetsrisiko. Ledstripe bad ikke installert ihht mont-anvisning, tegn på varmgang= brann/sikkerhetsrisiko.

Diverse kabler avisolert utenfor kapsling= sikkerhetsrisiko.

Korrosjon i koblingspunkt= brann/sikkerhetsrisiko.

Manglende avdekninger koblingsbokser= sikkerhetsrisiko

Installasjon ikke tilfredsstillende festet til underlag= brann/sikkerhetsrisiko.

Avvik på spenningsmålinger mot jord, dette kan være utenfor kundens anlegg, men utgjør like fullt en sikkerhetsrisiko.

Manglende kursfortegnelse og identifikasjon= sikkerhetsrisiko.

2. Er det fare for liv og helse? For eksempel at det tar fyr eller skjer en teknisk svikt? Med forhold belyst i punkt 1, så kan det absolutt være fare for liv og helse.

Kjøper har fremlagt tilsynsrapport datert 19.8.24 fra elektrikerfirma T.:

Viser til tilsyn utført på deres anlegg den 27.06.2023. Vi har ikke mottatt noen tilbakemelding om at tilsynsrapporten etter dette tilsynet er utbedret. Saken er nå avsluttet fra vår side og vil bli liggende som en heftelse på deres anlegg i vår database. De påpekte manglene er offentlige, dvs. åpne for politi og

forsikringssselskaper ved skade/ulykke. Manglende utbedring kan for deg som eier/bruker få konsekvenser ved eventuell strømutykke eller brann.

Dokumentasjon på at retting er utført skal sendes til elektrikerfirma T.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper har særlig vist til at det var avdekket flere avvik, hvor samtlige hadde vist seg å måtte utbedres. Det fremgikk av salgsopplysningene at el-anlegget ble oppgradert i 2009-2019, og at arbeidet ble gjort faglært. Kjøper hadde derfor en berettiget forventning om at det ikke skulle foreligge alvorlige feil og avvik på anlegget, og at det ikke måtte være nødvendig å skifte ut store deler kort tid etter oppgradering. Kjøper har videre anført at det var avdekket brudd på offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2 tredje ledd. I tillegg har kjøper anført at prisavslaget måtte oppjusteres i tråd med prisveksten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 110 062, samt krav om forsinkelsesrenter regnet fra 7.4.24, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble gitt en rekke risikoopplysninger ved salget, og at kjøper dermed måtte forvente å foreta utbedringer. El-anlegget ble tilstandsvurdert til TG 2, og det ble i tillegg gitt flere opplysninger i selgers egenerklæring som tydet på at det forelå avvik ved anlegget. Ved salget opplyste selger å ikke ha kjennskap til alle utførte arbeider ved el-anlegget, og at det ikke forelå samsvarserklæring. Kjøper ble også anbefalt å foreta en nærmere kontroll av el-anlegget med en fagkyndig.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel avhl. § 3-2. Sekretariatet viste bl.a. til at el-anlegget ble gitt TG 2, og at det ble opplyst om manglende samsvarserklæring, jf. FinKN 2023-218 og FinKN 2024-154.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå en mangel avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet viste bl.a. til at el-anlegget ble gitt TG 2, og at det ble opplyst om manglende samsvarserklæring, jf. FinKN 2023-218 og FinKN 2024-154. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemnsanmodning som stiller denne vurderingen i noe annet lys.

Nemnda finner heller ikke grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd. Forholdet til bestemmelsen i § 3-2 tredje ledd ble i liten eller ingen grad omtalt i Prop. 44 L (2018-19), men nemnda viser til føringene angitt i Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 80:

Men med det utgangspunkt som følger av § 3-2 andre ledd, må seljaren i så fall sørgje for å ta eit klårt atterhald i avtala, i alle fall i dei tilfella ikkje også andre omstende rundt avhendinga gir eit klårt varsel om at samsvar med offentlegrettslege reglar m.m ikkje er føresett. (For øvrig kan § 3-10 om synfaring og anna forundersøking kome inn og gjere at kjøparen likevel ikkje kan gjere eit avvik frå offentlege reglar m.m gjeldande som ein mangel, sjå § 3-10 med særmerknader.).

Det vises videre til FinKN 2025-341:

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.

Slik nemnda ser det, ble risikoen for forskriftsavvik i denne saken tilstrekkelig belyst under beskrivelsen av el-anlegget. Det vises til nevnte risikoopplysninger og angivelsen av mørk TG 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*