

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-486

14.5.2025

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

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

Feil ved el-anlegg/varmekabler – 3,1 % av kjøpesummen – (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum.

En leilighet fra 1972 ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.7.20. I boligens salgsprospekt var det opplyst at badet var totalrenovert i 2010. Videre i tilstandsrapporten var bad gitt TG 1. Under punktet "Varme, generelt" var det opplyst at boligen hadde elektrisk oppvarming, med bl.a. varmekabler på bad, men at dette ikke var funksjonstestet. Det elektriske anlegget ble ikke vurdert i tilstandsrapporten. I 2024 reklamerte kjøper over feil ved el-anlegget, herunder jordfeil i varmekabler på badet. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og viste bl.a. til at det ble gitt positive opplysninger om badet ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at utbedringskostnadene ikke var tilstrekkelig store til å utgjøre et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 93 479, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Akershus oppført i 1972.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at boligen var totaloppusset i 2010. Om standarden vedrørende "Bad/wc/vaskerom" ble det bl.a. opplyst at "Rommet er åpenbart oppgradert og det er grunn til å tro at dette ble utført da hele leiligheten i følge prospekt ble pusset opp i 2010."

I tilstandsrapporten ble det bl.a. konkludert med følgende:

(...) blokkene har elementer fra det opprinnelige i felles vann- og avløpsrør samt i det elektriske anlegg. En bygning fra 1972, oppført etter den tids byggeforskrifter, har ikke like god varmeisolering, ventilasjon og tetthet som det dagens byggeforskrifter krever. Det konkluderes med at leiligheten har god standard og tilstand.

"Bad" ble i tilstandsrapporten gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst at badet hadde varmekabler i gulv, og at "Rommet er åpenbart oppgradert og det er grunn til å tro at dette ble utført da hele leiligheten i følge prospekt ble pusset opp i 2010. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på de arbeider som er utført." Følgende tilstandsvurdering ble gitt:

Det er utført kontroll av fall i gulv mot sluk og gjort funksjonstester av kraner og sanitærutstyr uten at det er funnet feil befaringsdagen; derav tilstandsgrad.

Om "Varme, generelt" ble det opplyst at leiligheten hadde "elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad/wc/vaskerom. panelovner på kjøkkenet og i stuen". Videre ble det opplyst at elektrisk oppvarming ikke var funksjonstestet av takstmannen, at det ikke var gitt opplysninger om eventuelle avvik og at tilstandsgrad ikke var satt. Om det "Elektriske anlegget" fremgikk det at dette ikke var vurdert i tilstandsrapporten. Det ble bl.a. opplyst at leiligheten har "skjult elektrisk

anlegg", og at eier selv har ansvar for el-anlegg og jevnlig bør sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

I egenerklæringen ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2016. Selger svarte "nei" på spørsmålene om kjennskap til om det "er/har vært utført arbeid på el-anlegget" og om "det er utført kontroll av el-anlegget."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.7.20, og overtatt av kjøper den 8.7.20.

Kjøper har opplyst at det ble avdekket feil/mangler ved det elektriske anlegget, herunder jordfeil i varmekabler på bad.

Kjøper engasjerte elektrikerfirma M som utarbeidet en skaderapport datert 4.6.24:

BESKRIVELSE

Elektrikerfirma M ble bestilt for feilsøking og reparasjon av varmekabel på badegulv i 3.etg. Varmekabelen målte jordfeil. Ved feilsøking ble det lokalisert feil i kabelens endeavslutning som lå under vaskemaskinen. Det viste seg at elektrikerfirma M reparerte denne varmekabelen i 2018 etter at det var feil i kabelens endeavslutning som lå i dusjen. Det ble da laget en ny endeavslutning under vaskemaskinen.

Det ble hugget opp under vaskemaskinen, rett før den gamle endeavslutningen. Betongen i gulvet var fuktig og porøs, med underliggende banemembran. Kabelen var svært preget av overoppheting utvendig og kabelens ytre isolasjon var oppsprukket. Innvendig var kabelen svært fuktig og korrodert. Kabelen målte fortsatt jordfeil. Basert på kabelens tilstand og at det er flere skadesteder, samt konklusjon fra skaderapporten i fra 2018, er det ikke hensiktsmessig eller forsvarlig å reparere denne varmekabelen lokalt. Det må legges ny varmekabel i dette gulvet. Vi lager et pristilbud på installasjon av ny varmekabel i et lavtbyggende gulv, med tilhørende arbeider.

Skadeårsak:

Overoppheting av varmekabel, som har ført til fuktinntrenging, som igjen har ført til jordfeil flere steder.

Kjøper har opplyst at det forut for salget var dokumentasjon i boligmappen som viste at jordfeil på gulvet/badet hadde vært utbedret tidligere av selger, samt at det forelå en samsvarserklæring som erklærte at utførsel av installasjon var i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det ble fremlagt rapport fra risikovurdering og sluttkontroll, samt samsvarserklæring datert 9.8.18. Samsvarserklæringen inneholdt følgende arbeidsbeskrivelse:

Feilsøk på kurssikring som løser ut.

Feilsøkt etter jordfeil. Målt varmekabel til 0.01mohm.

Frakoblet varmekabel, informert kunde(sønnen) om hva de bør gjøre videre

I tillegg fremgikk bl.a. følgende:

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra elektrikerfirma M datert 4.6.24 på kr 93 479 inkl. mva. for utbedring av forholdet.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 19.6.24, over flere feil/mangler ved det elektriske anlegget, jordfeil i varmekabler på bad og at jordfeilbryter hadde slått ut flere ganger.

Ifølge foretaket har selger i sine kommentarer til reklamasjonen opplyst at de ikke var kjent med forholdene som kjøper har reklamert over.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, grunnet avvik fra det avtalte, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, grunnet vesentlig avvik ved

eiendommen. Kjøper har vist til at utbedringskostnadene utgjorde over 3 % av kjøpesummen, og at boligen var opplyst totalrenovert i 2010 med nytt bad som ble gitt TG 1.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 93 479, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har bestridt at det kvantitative vesentlighetskravet var oppfylt, og har videre påpekt at badet var 14 år gammelt, og at det ble opplyst at det manglet dokumentasjon for utført arbeid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til utbedringskostnadenes størrelse. Sekretariatet viste til sammenligning særlig til FinKN 2018-736 og FinKN 2017-327.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om mangel etter tidl. avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil ved el-anlegget, herunder jordfeil i varmekabler på bad. Sekretariatet har i sin vurdering, under noe tvil, kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan sies å være oppfylt og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

På den ene siden kunne kjøper med det opplysningsbildet som forelå ved salget – bl.a. at badet kunne forventes å være 10 år gammelt på avtaletidspunktet, og at jordfeilen som i henhold til dokumenter i Boligmappen ble avdekket to år før kjøpet var utbedret – ha en forventning om at det ikke ville bli nødvendig med utbedringer av varmekablene i baderomsgulvet på kortere sikt. Selv om det under punktet "Bad" i tilstandsrapporten fremgikk at det ikke forelå dokumentasjon på de arbeider som var utført på badet, forstår vi det slik at kjøper via Boligmappa ble gjort kjent med risikovurderingen og samsvarserklæringen fra el-arbeidet utført i 2018. Til dette kommer at nemnda i tidligere avgjørelser har uttalt at feil på el-anlegg er mer alvorlig enn mange andre typer feil på boliger, og at terskelen for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum derfor ikke bør være høy, se FinKN 2017-107 og FinKN 2017-327.

På den andre siden trekker utbedringskostnadenes størrelse i nærværende sak i retning av at forholdet ikke er vesentlig. Se til sammenligning FinKN 2011-341. I denne saken ble det avdekket 48 forhold ved el-anlegget, og det ble generelt bemerket at anlegget var meget amatørmessig utført og at de som hadde utført arbeidet umulig kunne være håndverkere. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og uttalte bl.a. følgende:

«Feilene på el-anlegget er ikke i seg selv tilstrekkelig store til å utgjøre mangel etter avh.l. § 3-9 annet punktum om vesentlig avvik fra det kjøperne kunne forvente. Det har riktignok betydning i vurderingen at det dreier seg om feil med stor sikkerhetsmessig betydning. Når utbedringskostnadene utgjør høyst kr 110.000 pluss mva., dvs. ca 3,5 % av kjøpesummen, kan sikkerhetsaspektet ved feilene likevel ikke være tilstrekkelig til at vesentlighetskriteriet i § 3-9 annet punktum er oppfylt. En annen takst oppgir for øvrig utbedringskostnadene til kr 63.000 inkl. mva., dvs. så lite som 1,6 % av kjøpesummen. Det er ikke gitt at den første taksten er mer dekkende enn den siste.»

Se også FinKN 2017-327, som gjaldt feil ved el-anlegg som utgjorde en kostnad på ca. 3 % av kjøpesummen, hvor nemnda uttalte:

«Feil ved det elektriske anlegget kan få store konsekvenser, noe som skal tillegges vekt i den helhetsvurderingen som skal foretas etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er til tross for dette kommet til – særlig hensett til alderen til det elektriske anlegget og utbedringskostnadenes størrelse – at det er klart at det strenge vesentlighetskravet i avhendingsloven § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.»

Vi viser også til FinKN 2018-736 med videre henvisninger, hvor feil ved el-anlegg utgjorde en kostnad på 3,7 %. Nemnda uttalte bl.a. følgende:

«Nemnda anser herværende sak som et grensetilfelle, men har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke kan anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger i sin vurdering særlig vekt på at kjøper ikke kunne ha noen berettiget forventning om at el-anlegget var

nytt. Der el-anlegget enten gjennom direkte eller indirekte informasjon fra selgers side må forutsettes å være nytt, skal det lite til før en sikkerhetsmessig feil må anses å være en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I dette tilfellet var det ikke gitt noen opplysninger som skulle tilsi dette. Kjøper skal riktignok selv ha antatt at downlightsene var fra ca. 2006, på bakgrunn av et søk på internett etter annonsen fra forrige salg. Dette kan imidlertid ikke anses som en del av de opplysninger selger har gitt og dermed svarer for. Under enhver omstendighet innebar dette at kjøper ikke fikk noen forventning om noe nytt el-anlegg, tvert imot indikerte også den eldre finn-annonsen at el-anlegget var minst ti år gammelt.»

Etter en helhetlig vurdering har sekretariatet, dog under noe tvil, kommet til at sikkerhetsaspektet ved feilen i nærværende sak ikke kan anses å være tilstrekkelig til at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.

Nemnda har etter en samlet vurdering – også under noe tvil – kommet til samme konklusjon. Sikkerhetsaspektet er i denne saken ikke i seg selv tilstrekkelig til at vesentlighetsterskelen kan anses oversteget. Alvorlighetsgraden ved jordfeilen fremstår noe uklar, og det ble også opplyst at dokumentasjon på oppussingen av badet i 2010 manglet. Nemnda har merket seg kjøpers nemndsansmodning, men det fremkommer ikke noe nytt her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).