

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-531

26.5.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Feil ved el-anlegg mv. – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En enebolig fra 2004 ble solgt for kr 5,25 mill. og overtatt av kjøper den 30.3.23. I boligens tilstandsrapport ble boligen beskrevet som «normalt utrustet uten vesentlige tiltak siden byggeår». El-anlegget ble gitt TG 1, og det var svart «nei» på spørsmål om el-anlegget burde ha en utvidet el-kontroll. I selgers egenerklæring ble det opplyst om montering av lys og stikk av faglærte. Etter overtakelsen, den 26.10.23, opplevde kjøper strømbrudd, og ifølge kjøper skjedde dette sporadisk flere ganger etter dette. Kjøper hadde el-kontroll i boligen den 22.11.23, hvor det ble avdekket flere avvik ved el-anlegget. Kjøper mottok et pristilbud for utbedring den 30.4.24, og reklamerte til foretaket den 7.5.24. Kjøper har også reklamert over defekt utekran og at grensestolper var flyttet. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 98 405, krav om erstatning for tapt arbeidsinntekt kr 62 015.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved el-anlegg, utekran og fjerning av grensemerker, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er overholdt, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 2004.

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

Enebolig fra 2004 med utleiedel. Sjeldent god beliggenhet med gode solforhold og upåklagelig utsikt.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a.:

Boligen normalt utrustet uten vesentlige tiltak siden byggeår.

El-anlegget ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste bl.a. at anlegget var fra byggeår, men at det i 2004 og 2005 har vært installert noen punkter. Takstmannen svarte "Nei" på spørsmålet om anlegget etter en helhetsvurdering burde ha en utvidet el-kontroll.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2003. Om arbeid på el-anlegget opplyste selger at det var montert lys og stikk av faglært firma.

Boligen ble solgt for kr 5,25 mill., og overtatt av kjøper den 30.2.23.

Kjøper har forklart at de den 26.10.23 opplevde første strømbrudd. Ifølge kjøper oppstod det flere sporadiske strømbrudd i hele huset i perioden etter dette. Kjøper hadde nylig fått installert el-billader.

Elektrikerfirma N ble engasjert til å foreta el-kontroll i boligen, og kontrollen ble gjennomført den 22.11.23. I rapporten fra elektrikerfirma N av 22.11.23 ble det beskrevet avvik ved el-anlegget, herunder 3 stk. TG 1 (anbefalte tiltak), 4 stk. TG 2 (avvik) og 1 stk. TG 3 (avvik). I rapporten ble det anbefalt å skifte ut eldre lysarmaturer fra halogen til LED. Kjøper fikk oversendt rapporten samme dag. Det ble også på befaringen med elektrikerfirma N foretatt strakstiltak i form av utbedring av TG 3-avviket knyttet til overbelastningsvern, slik at dette avviket ble lukket. Kjøper har opplyst at strømbryddene avtok etter skifte av hovedsikring.

I e-post fra kjøper til elektrikerfirma N av 21.4.24 etterspurte kjøper et prisestimat for å få lukket alle avvikene i rapporten fra el-kontrollen. Kjøper har opplyst at pristilbud fra elektrikerfirma N ble mottatt den 30.4.24 (ikke fremlagt), og ifølge kjøper var det først ved mottak av pristilbudet at kjøper forstod omfanget av feilene ved el-anlegget.

Den 7.5.24 reklamerte kjøper til foretaket over avvik ved el-anlegget og defekt utekran.

Den 15.7.24 reklamerte kjøper som følge av nye strømbrydd i kjellerstue i forbindelse med bruk av tredemølle samtidig med varmepumpe. Videre ble det reklamert over at grensestolper hadde blitt fjernet.

Ifølge foretaket har selger opplyst følgende:

Når det gjelder klagen på el-anlegget har vi ikke andre kommentarer enn at dette er et snart 20 år gammelt hus og at alt er gjort av autoriserte installatører. Så vidt vi vet har alt vært innenfor det som har vært vanlig og godkjent på den tiden installasjonen skjedde. Når det gjelder grensemerker som ble funnet i boden, så er det riktig at vi har plassert dem der. Merkenes ble funnet da noen barn lekte med dem på den tiden vi bygde huset. Vi tok da vare på dem. Vi kunne ikke godt sette dem ned igjen fordi vi ikke visste nøyaktig hvor de hadde stått. Vi erkjenner at utekranen ikke var helt bra, noe kjøper fikk beskjed om i forbindelse med overtakelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 98 405 for følgende kostnader:

Allerede utført el-kontroll og strakstiltak (skifte av hovedsikring): 5 490 kroner

Pristilbud fra elektrikerfirma N for lukking av avvik fra el-kontroll: 85 075 kroner

Skifte av defekt utekran: 3 600 kroner

Oppmåling og plassering av 2 grensepunkter (kommunen): 4 240 kroner

I tillegg har kjøper fremsatt krav om erstatning for tapt arbeidsinntekt på kr 62 015.

Kjøper har fremlagt et revidert tilbud fra elektrikerfirma N datert 23.1.25 på kr 85 075 for utbedring av el-anlegget.

Kjøper har anført at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har vist til at det først var ved svaret fra elektrikerfirma N den 30.4.24 at det var grunnlag for å fremsette reklamasjon. Subsidiært har kjøper anført at unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 98 405, samt krav om tapt arbeidsinntekt på kr 62 015.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent over avvik ved el-anlegg, defekt utekran og fjerning av grensemerker, jf. avhl. § 4-19. Boligen ble overtatt den 30.2.23, og reklamasjonene ble først fremsatt hhv. den 7.5.24 og 15.7.24. Foretaket har vist til at selger ikke har hatt kjennskap til avvik ved el-anlegg eller opplevd tilsvarende problemer med strømbrydd, samt vist til at selger fikk opplysninger om utekran og fjernede grensemerker på overtakelsen. Foretaket har bestridd at selger har opptrådt grovt uaktsom, uærlig eller på annen måte uredelig eller illojalt, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det ikke var forhold i saken som tilsa at det forelå grov uaktsomhet på selgers side, jf. tredje ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det ikke var forhold i saken som tilsa at det forelå grov uaktsomhet på selgers side, jf. tredje ledd. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Det følger av avhl. § 4-19 at en kjøper må reklamere overfor selger innen rimelig tid fra det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet. I henhold til rettspraksis må kjøper som en hovedregel reklamere innen omkring tre måneder fra fristutgangspunktet for at reklamasjonsfristen skal anses overholdt.

I Rt. 2011 s. 1768 avs. 29 fremgår det at fristen normalt starter å løpe når kjøperen hadde slik kunnskap at det "fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden". Høyesterett understreker i de neste avsnittene at det ikke må stilles for små krav til indikasjon på mangel før fristen starter. Det er lagt til grunn at reklamasjonsfristen starter å løpe når kjøper har "kunnskap om faktiske forhold som gir ham oppfordring til å påberope mislighold, dvs. at han har kunnskap om faktiske forhold som gjør det temmelig klart for vedkommende at tingen ikke er i samsvar med de krav til tingen som følger av avtalen".

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ved mottak av rapporten fra elektrikerfirma N. den 22.11.23 hadde tilstrekkelig kunnskap til å fremsette reklamasjon, og legger til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe fra dette tidspunktet. Kjøper har bekreftet at rapporten ble mottatt samme dag. I rapporten er samtlige forhold som ble avdekket ved el-kontrollen listet opp og beskrevet i detalj. Det ble også på befaringen foretatt utbedring av det mest alvorlige avviket knyttet til overbelastningsvernet. Kjøper ble dermed også i november 2023 kjent med anbefalingen fra elektrikerfirma N. om oppgradering av lysarmaturene fra halogen til LED, hvilket utgjør en betydelig del av kjøpers krav om prisavslag.

Kjøper reklamerte først til foretaket den 7.5.24, og dermed 5-6 måneder etter reklamasjonsfristen startet å løpe. I Rt. 2010 s. 103 uttalte Høyesterett at det er få grunner til at fristen skal være mye lengre enn 2-3 måneder. Etter sekretariatets oppfatning ble det dermed ikke reklamert "innan rimeleg tid", jf. avhl. § 4-19 (1).

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Kjøper har i e-post av 16.3.25 bl.a. anført følgende:

Her må det tas med i vurderingen at elektrikeren kom med beroligende ord om at dette ikke trengte å bli så dyrt og generelt uttalelser som ga inntrykk av at det ikke var noe å stresse for (annet enn å skifte hovedsikringen, som var svært brannfarlig). Elektrikeren snakket om at problemene kunne komme av overbelastning/behov for økning av hovedinntak til huset (øke størrelsen på hovedsikringen). Avtalen med elektrikeren var at han skulle spørre Tensio om mulighet for økning av hovedinntak, hvorpå han understreket sterkt at "det kommer til å ta veldig lang tid å få svar" (fordi strømnetteier Tensio har monopol og pleier å være veldig trege med å svare, ifølge elektrikeren). Dette medførte at det tok lenger tid før jeg purret på (elektrikerfirma N.) enn det kanskje burde gjort. Jeg spurte også elektrikeren direkte om han mente det var grunnlag for å klage i forbindelse med kjøp av eiendommen, hvorpå han fortalte noe om at hans datter hadde kjøpt en bolig i nærheten som heller ikke hadde noe bra el-anlegg, og jeg fikk ikke noe videre klart svar - jeg tolket det som et nei. Jeg står fortsatt på at jeg ikke skjønnte omfanget selv om jeg hadde fått tilsendt rapporten fra el-kontrollen.

Nemnda bemerker til dette at en kjøper selv bærer risikoen for at en kontraktsmedhjelper – her elektriker – har synspunkter på om et mangelskrav vil kunne føre frem. Det samme gjelder kjøpers tolking og forståelse av en fagkyndig rapport. Nemnda minner i denne sammenheng om at det stilles små krav til en nøytral reklamasjon, der det sentrale er å gi selger tidlig beskjed om et mulig mangelskrav.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).