

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-588

4.6.2025

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

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

Feil ved el-anlegg – ufaglært arbeid? – selgers opplysningsplikt – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1979 ble solgt «*som den er*» for kr 2,9 mill. i august 2020. Ved salget ble boligen markedsført med «*god standard*» og det ble bl.a. vist til ulike oppgraderinger fra 2000-2016. I tilstandsrapporten fremgikk det at deler av el-anlegget var fra byggeår, og deler var av nyere dato. I egenerklæringen opplyste selger om at sikringsskapet var oppgradert av et navngitt firma. Etter overtakelsen, og i forbindelse med et el-tilsyn, ble det avdekket ufagmessige avvik på el-anlegget i boligen. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, og det ble vist til at selger hadde eid boligen siden byggeåret. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kjøpers krav ikke var sannsynliggjort. Nemnda kom til at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 57 982.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal oppført i 1979.

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

Boligen har en god standard og går over 2 plan med praktisk planløsning!

(...)

Byggeår: 1978, oppgradert 2000-2016

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Konklusjon:

Bolig med noe særpreg med en del nyere overflater og noen eldre. Det er oppgradert wc/dusj i hovedetasje fra ca 2013 og det er montert nyere automatsikringer i skap og nyere varmtvannstank i kjeller. Ny takteking av sveist papp og nye takrenner er montert ca 2016. Kjøkken er fra ca 2000 og i normal god stand. Nyere parkettgulv i stue og kjøkken i hovedetasje. Det er også nyere vedovn i stue og varmepumpe i begge etasjer. Vinduer og dører er fra byggeår og utgått på dato men ingen skader utenom dør til kjeller som har noe råte i dørstokk. Kjeller er innredet men har noe lav høyde og små vinduer for anbefalt lysareal for oppholdsrom. Ellers noe ferdigstillelse av kasse rundt sistene i hovedetasje, eventuelt oppgradering av eldste overflater og generelt noe vedlikehold på terrasser, trapper og fasader.

(...)

Elektrisk anlegg:

Beskrivelse: Noe el anlegg fra byggeår og noe nyere. Automatsikringer i skap i kjeller. 63 Amp hovedsikring.

Vurdering: Ingen merknader.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1978, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: V Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet sikringsskap

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Nei

Kommentar: Vet ikke

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Svar: Nei

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 900 000 ved kjøpekontrakt signert den 17./19.8.20, og overtatt av kjøper den 28.8.20.

Det ble gjennomført tilsyn av Det lokale el-tilsynet den 9.3.23, og kjøper mottok kontrollrapport (varsel om vedtak) datert 15.3.23 som påviste følgende avvik:

Påviste feil må rettes av installatør

Inntaksskap

1. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tett. Jf. FEL § 28

Det mangler også nøkkel, slik at skapet ikke kan lukkes. Kan medføre økt risiko spredning for av brann eller avgasser ved varmgang / brann i tavle / sikringsskap. Det kan også medføre økt risiko for inntrengning av fukt / støv i utsatte miljø.

Sikringsskap

2. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tett. Jf. FEL § 28

Kan medføre økt risiko spredning for av brann eller avgasser ved varmgang / brann i tavle / sikringsskap. Det kan også medføre økt risiko for skadelige mekaniske påkjenninger på kabler eller ledere og inntrengning av fukt / støv i utsatte miljø.

Kjellerrom med varmepumpe

3. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21

Kan medføre økt risiko for elektrisk støt ved berøring av elektrisk anlegg eller utstyr med feil.

4. Det var brukt andre løsninger enn det som er anbefalt i veiledning til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og tilhørende normer uten at det var dokumentert tilsvarende sikkerhetsnivå. Jf. FEL § 10

Det er montert ujorda stikkontakter i rom med ledende omgivelser. Kan medføre økt risiko for elektrisk støt ved berøring av elektrisk anlegg eller utstyr med feil.

Kjellerrom med ytterdør

5. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § 20

Stikkontakt mangler deksel. Berøringsfare.

Kjeller ved trapp

6. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. FEL § 9

Stikkontakt er knust og har løs kabel. Kan medføre berøringsfare.

Bad kjeller

7. Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet. Jf. FEL § 28

Gjelder stikkontakt. Kan medføre økt risiko for elektrisk støt ved tilfeldig berøring av spenningsatte deler, kortslutning eller jordfeil ved fuktinntrenging i utsatte miljø.

Kjøkken

8. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. FEL § 21

Jordet og ujordet stikkontakt er montert nærme hverandre mot spisestue. Kan medføre økt risiko for elektrisk støt da jordet og ujordet anlegg / utstyr er innenfor sannsynlig avstand for samtidig berøring enten ved bruk og/eller ved feil på tilkoblet elektrisk utstyr.

Garasje

9. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. FEL § 28

En del løs installasjon. Kan medføre brann- / berøringsfare.

10. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. FEL § 16

Det må tas en gjennomgang med elektriker for å etablere stikkontakter der det er behov. Permanent utstyr skal ha egen stikk. Kan medføre økt risiko for varmgang og brann i bevegelige ledninger. Det kan også medføre risiko for at kurs ikke kobler ut ved jordfeil eller kortslutning på bevegelige ledninger.

Det elektriske anlegget

11. Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget. Jf. FEL § 13

Gjelder for installasjoner utført i nyere tid. Kan medføre at det elektriske anlegget ikke blir godkjent og at boligen kan få et hefte hvis dette ikke blir rettet av autorisert installasjonsvirksomhet. Rapport fra offentlig lovpålagt tilsyn kan benyttes av blant annet forsikringsselskap.

Det elektriske anlegget

12. Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. FEL § 9

Installasjonen bærer preg av at det er utført elektroarbeid av uautorisert art. Spesielt deler av kjeller og garasje. Det elektriske anleggets helhetsinntrykk og antall/type feil som er avdekket i det som er en stikkprøvebasert kontroll gjør at hele installasjonen må kontrolleres for å sikre trygg bruk av anlegget. Kan medføre brann- / berøringsfare ved skjulte feil og mangler.

Det ble deretter fremlagt rapport fra B Elektro av 10.11.23 (revidert 10.11.24), hvor det ble gitt følgende konklusjon:

Mye av installasjon i boligen har sterkt preg av ufagmessig utførelse, som en kan også lese i elkontrollen punkt 12.

Mange av feilene som ble oppdaget utover kontrollrapporten er store brudd på forsikrer i FEL og NEK.

For å kunne utbedre feilene må installasjon fjernes og etableres ny.

B Elektro ga pristilbud av 19.4.23 for utbedring av feilene på kr 33 225 inkl. mva. Det ble senere fremlagt et nytt pristilbud av 25.3.25 fra samme firma på kr 24 757 inkl. mva.

Kjøper har anført at boligen har en mangel. Kjøper har bl.a. vist til at det ble opplyst i egenerklæringen at arbeid på el-anlegget var utført av fagfolk, men at det nå var avdekket at det ikke var riktig.

Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det var ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, og det var heller ikke avdekket et vesentlig avvik. Ved en eventuell utmåling måtte det foretas et fradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste til at det var sannsynlighetsovervekt for at det var utført ufaglærte el-arbeider i selgers eiertid, jf. bl.a. FinKN 2017-573.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet ufaglært arbeid på det elektriske anlegget i boligen.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Spørsmålet er om det er sannsynliggjort at det er utført ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget, noe det i tilfelle ikke var opplyst om ved salget.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I nærværende sak har kjøper avdekket og dokumentert at boligens ulike el-installasjoner bærer preg av ufagmessig utførelse. I boligsalgsrapporten ble ikke el-anlegget tilstandsvurdert, men takstmannen hadde likevel ingen merknader og for ordens skyld hitsetter vi følgende fra hans vurdering:

«Noe el anlegg fra byggeår og noe nyere. Automatsikringer i skap i kjeller. 63 Amp hovedsikring.»

I egenerklæringen opplyste selger ellers om nytt sikringsskap og at arbeidet var utført av V Elektro. Selger var imidlertid usikker på om det forelå samsvarserklæring på jobben, herunder viser vi til skjemaets punkt 12.

Slik vi forstår det er sikringsskapet av nyere dato og de avvikene kjøper her har dokumentert fremstår som mindre. Vi legger derfor til grunn at V Elektro faktisk har oppgradert sikringsskapet slik selger opplyst om i egenerklæringen.

Når det gjelder øvrige el-punkter, kan vi motsetningsvis ikke se at disse avvikene utelukkende har sammenheng med alder og forventet slitasje, herunder har de fagkyndige redegjort for at det trolig foreligger ufaglært arbeid. All den tid selger har eid boligen siden byggeåret og når foretaket heller ikke har redegjort for selgers forklaring, fremstår det som mer sannsynlig enn ikke at enten selger, eller noen i regi av selger, ufaglært har gjort el-installasjoner på boligen. (...)

Videre understreker vi at bevisterskelen for mangel etter avhl. § 3-7 er helt alminnelig sannsynlighetsovervekt, jf. bl.a. FinKN 2022-673, LB-2021-122100, LA-2017-34172, LB-2020-87949 og LB-2023-9555.

Når det gjelder innvirkningsvilkåret har vi kommet til at det er oppfylt, selv om utbedringskostnadene er lave, se til sml. FinKN 2019-023. Foretaket har heller ikke sannsynliggjort noe annet.

Nemnda har funnet saken bevismessig krevende. Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter er nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan i det vesentlige tiltre begrunnelsen. Ved vurderingen har nemnda særlig lagt vekt på kontrollrapporten fra el-tilsynet, hvor det blant annet i pkt. 12 heter at «installasjonen bærer preg av at det er utført elektroarbeid av uautorisert art. Spesielt deler av kjeller og garasje». Som fremholdt av sekretariatet, er selgers merknader til rapportens innhold ukjent.

Nemnda finner følgelig at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Ved utmålingen av prisavslaget tar nemnda utgangspunkt i pristilbudet fra B Elektro på kr 33 225. Slik nemnda ser det, er det ikke sannsynliggjort at det er grunnlag for å plusse på pristilbudet av 25.3.25, da dette synes å omfatte arbeider som er dekket av det første pristilbudet. Det må ved utmålingen av prisavslaget gjøres et visst fradrag for standardheving og forlenget levetid, og nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 20 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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