

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-645

19.6.2025

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

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

Konstruksjonsfeil – avvik ved el-anlegg – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En tomannsbolig fra 1971, påbygget i 1987, ble solgt for kr 7,5 mill. og overtatt av kjøper den 2.4.24. I salgsprospektet var det opplyst at boligen var «løpende oppgradert både utvendig og innvendig». Videre i tilstandsrapporten var bl.a. takteking og takkonstruksjon gitt TG 2, mens yttervegger var gitt TG 1. Boligens el-anlegg ble gitt positive opplysninger av takstmann. Det var i tillegg opplyst om faglært arbeid og utført kontroll på det elektriske anlegget i selgers egenerklæringsskjema. Det ble videre opplyst i egenerklæringen om både faglært og ufaglært arbeid på boligens fasade. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke avvik på boligens el-anlegg, i tillegg til konstruksjonsfeil ved tilbygget. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og krevde prisavslag. Tvisten ved nemndas behandling gjaldt i hovedsak utmålingen av kjøpers krav om prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 549 438, og forsinkelsesrente fra 3.7.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en del av tomannsbolig i Akershus fra 1971, med påbygg fra 1987.

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

Velkommen til (...) – en innholdsrik halvpart av en tomannsbolig fra 1971. Boligen ble svært omfattende utvidet/ombygd i 1987, tegnet av arkitekt K, og er løpende oppgradert både utvendig og innvendig. Blant annet er det bygd terrasser, lagt brostein, montert kjøkken fra Herjedalskjøkken i 2020, lagt 1-stavs eikeparkett i hele stuen og kjøkkenet, samt modernisert alle vegger i stue og kjøkken med helparklede overflater og malt i tidsriktig farge.

For oppvarming av boligen er det varmepumpe som grunnvarme og peisovn (pelletsovn) for kalde dager der du trenger en raks oppvarming, samt peis i stue og gulvvarme i den nye delen av kjøkkenet og stuen.

I tilstandsrapporten ble «Andre installasjoner», herunder el-anlegg, gitt TG IU (ikke undersøkt). Det ble bl.a. opplyst at det ikke forelå el-tilsynsrapport, men at alle elektriske arbeider var utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og at det forelå 4 stk. samsvarserklæringer fra 2016. Takteking og takkonstruksjon ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på tekkingen, og at det var noe misfarging/svertesopp på undertak, og liten lufting i nedre kant av takkonstruksjonen. Veggkonstruksjon ble gitt TG 1, og det ble opplyst om trekonstruksjon av ukjent utførelse, og at noe panel på en side var byttet i 2013. Innvendige overflater ble gitt TG 1, mens etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 3 pga. høydeforskjeller.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1999. På spørsmål om kjennskap til arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade var det krysset av for «ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad» med følgende kommentar:

Snekker B

Nye terrasser, trapper og rekkverk foran og bak på huset. Panelbord på 2 sider i 2 etg byttet av snekker B. Vinduer bytter av snekker B på 2 soverom i 2012.

På spørsmål om det var utført arbeid på el-anlegget var det krysset av for «ja, kun av faglært» med følgende kommentar:

Elektrikerfirma E, elektrikerfirma Å

Bytte av stikkontakter i kjeller, ny kurs vaskemaskin 2 etg, bytte av styring til sensor gulv flere steder.

På spørsmål om det foreligger samsvarserklæring var det krysset av for «ja»:

I henhold til dokumentasjon i Boligmappa på eiendommen.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegget, var det krysset av for «ja»:

Tilsyn av offentlige myndigheter gjennomført iht «Boligmappa» lokale brannvesen gjennomførte tilsyn iKS januar 23. Ingen avvik pr dd.

På spørsmål om boligen har ladeanlegg til elbil ble det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte ellers hadde gjort arbeid som normalt burde utføres av faglærte var det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt for kr 7 500 000 ved kjøpekontrakt signert den 15./16.11.23, og overtatt av kjøper den 2.4.24.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligens påbygg ikke har tilstrekkelig damp- og vindsperre, samt at det foreligger flere el-avvik.

Kjøper fremla rapport fra takstmann V av 26.4.24:

KONKLUSJON

(...) Befaringen avdekket flere byggetekniske feil ved eiendommen, spesielt ved tilbygget og takkonstruksjonen, som krever umiddelbar tilbakeføring. Kjøper oppdaget forholden når de skulle i gang med rehabilitering av 2.etsje.

Det kan se ut som når tilbygget en gang er satt på, at det er utført meget mangelfullt og det er en helhetlig glippe mellom eksisterende og tilbygg.

Mangelen på tilstrekkelig tetting mellom tilbygg og hovedbygning har og kan resultert i at snø og fukt trenger inn, noe som øker risikoen for ytterligere skade. Ingen store følgeskader er observert, og det kan se ut som det i all hovedsak er utettheter i bygget og ikke fuktskader.

Dette forholdet er i strid med tekniskeforskrifter fra byggeår, og nå tidens forståelse for både vindsperre og dampspærre mot ytre påkjenninger.

Utbedringskostnadene ble estimert til samlet kr 549 438 inkl. mva., hvorav kr 153 500 inkl. mva. gjaldt el-arbeider «iht. rapport».

Elektrikerfirma O vurderte boligens elektriske anlegg, og påpekte at deler av de elektriske arbeidene var ufagmessig utført, spesielt skjult gulvvarme i entre, toalett, kjøkken og spisestue. Det ble også påpekt feil kabel til stikkontakter, og etablering av kjøkken i sokkelleilighet uten at øvrige stikk i rommet var jordet. Utbedringskostnader ble angitt til kr 191 875 inkl. mva.

Foretaket innhentet en rapport fra elektrikerfirma L av 24.9.24:

Reklamerte forhold:

Det fremkommer ikke tydelig nok i salgsoppgaven hvilket regelverk det elektriske anlegget er bygget etter. Elektrikerfirma O beskriver i deres rapport at de har lagt til grunn FEB 88 (Forskrift om elektriske bygningsinstallasjoner, gjeldende fra 1988) for denne installasjonen, men henvises gjennomgående til FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, gjeldende fra 1999).

Det er opplyst i egenerklæringen om at det er gjort noen arbeider på det elektriske anlegget, men det fremkommer ikke tydelig nok hvilke arbeider dette gjelder eller omfanget av det.

(...)

Konklusjon:

Det er i stå grad enighet om avvikene som elektrikerfirma O har påberopt, men det er enkelt avvik vi ikke er enige i deres risikovurdering. Vi mener samtlige av avvikene det er enighet om kan lokalt utbedres. Enkelte av avvikene vil kreve bygningstekniske arbeider. Dette gjelder spesielt arbeider som er tilhørende utbedring av gulvvarme dersom dette anses å måtte utbedres.

Anleggets generelle inntrykk er at store deler av dette er et eldre anlegg, som har oversteget sin forventede levetid. Det er enkelte kurser og utstyr som er av nyere dato, men stort sett er det eldre utstyr.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 93 000 eks. mva.

Elektrikerfirma O kommenterte vurderingen til firma L i notat av 9.10.24. Kjøper fremla også en e-post av 23.4.25 fra takstmann K som kommenterte kostnadene i saken, hvor det bl.a. ble påpekt at byggetekniske arbeider ifm. el-arbeidene ville koste kr 168 125 inkl. mva., og at utbedring av feil ved tilbygget ikke ville medføre noe standardheving.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Når det gjaldt el-anlegget har kjøper vist til at det var avdekket flere feil og ufagmessigheter. På bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget mente kjøper at både avvik ved el-anlegget og konstruksjonsfeil ved tilbygget var upåregnelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 549 438, i tillegg til forsinkelsesrente fra 3.7.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Når det gjaldt el-anlegget har foretaket vist til at anlegget i hovedsak var av eldre dato, og at det ikke var foretatt noen kontroll siste 5 år. Når det gjaldt tilbygget har foretaket anført at kjøpers forventninger måtte være lave, da bl.a. takteking og takkonstruksjon ble gitt mørk TG 2. Videre kunne ikke foretaket se at boligen hadde tatt skade av konstruksjonsfeilen siden tilbygget ble oppført i 1987.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at forholdene utgjorde mangler etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til opplysningene ved salget, og at kjøpers forventning til tilbygget var at dette var oppført i tråd med vanlig byggeskikk. Etter fradrag for standardheving og kjøpers egenandel iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd, ble kjøper tilkjent et prisavslag på kr 140 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at prisavslaget var for lavt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 både knyttet til det elektriske anlegget og tilbygget. På tilbygget er det avdekket en glippe mellom boligens opprinnelige konstruksjon og tilbygget. Foretaket har i brev av 23.4.25 opplyst at det «ønsker ikke behandling i nemnda», og nemnda legger til grunn sekretariatets konklusjon om at det foreligger mangel på disse punktene.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Om utmålingen av prisavslaget fremholdt sekretariatet:

Ettersom det foreligger en mangel, kan kjøper kreve prisavslag etter avhl. § 4-12. Som et utgangspunkt, skal kjøpers krav om prisavslag tilsvare kostnadene ved å rette mangelen, jf. bestemmelsens andre ledd. Det klare utgangspunktet i retts- og nemndspraksis er at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, selv om den rimeligste metoden ikke alltid fremstår som den optimale, se bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076 og FinKN 2017-637 og LG-2010-17037. Det er videre kjøper som har bevisbyrden for kravets størrelse, jf. bl.a. FinKN 2015-020.

Med tanke på at verken sekretariatet eller nemnda har fagkyndig kompetanse, og når det er på det rene at de fleste av boligens el-punkter var av eldre dato, må vi legge kostnadsestimatet fra firma L til grunn, herunder ble utbedringskostnadene vurdert til kr 93 000. Vi kan ikke se at den siste tilbakemeldingen fra elektrikerfirma O. rokker ved dette utgangspunktet, og vi understreker at bevisbyrden påhviler kjøper. Når det gjelder tilbygget forstår vi det slik at kostnadene ble vurdert til kr 162 250 av takstmann V.

Når det er sagt er det imidlertid sikker rett at kjøper må tåle reduksjon av prisavslaget i tilfeller hvor utbedring gir kjøperen et bedre utgangspunkt enn det som følger av avtalen. Ifølge Trygve Bergsåker (6. utgave 2023 s. 388) er det et spørsmål om forlenget levetid på bygningsdelene eller det kan dreie seg om en forbedret standard i egentlig forstand.

Vi finner vurderingen krevende, men vi må legge vekt på at kjøper får en oppgradering av el-anlegget og på bl.a. overflater. Vi har derfor kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 140 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Vi har da tatt høyde for kjøpers lovpålagte egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har videre krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette, men har kommet til at det bør utmåles et noe høyere prisavslag. Som kjøper har påpekt, er det i sekretariatets utmåling av prisavslaget ikke tatt høyde for at det i kostnadsestimatet fra firma L påløper merverdiavgift. Disse utbedringskostnadene er følgelig i utgangspunktet kr 116 250, og ikke kr 93 000. Videre finner nemnda det sannsynliggjort at det ved utbedring av det elektriske anlegget, vil påløpe noen kostnader til byggearbeider (blant annet re-etablering av overflater, lister gulv). Slike kostnader er estimert til kr 168 125, men nemnda finner at det må gjøres et standardhevingsfradrag hva gjelder disse kostnadene sett i lys av opplysningene som var gitt ved salget om de aktuelle bygningsdelene.

Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til totalt kr 200 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).