

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-648

19.6.2025

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

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

Avvik ved el-anlegg – ufaglært arbeid? – selgers opplysningsplikt – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En leilighet fra 1968 ble solgt for kr 4,84 mill. og overtatt av kjøper den 15.2.23. I salgsprospektet var det opplyst at boligens kjøkken hadde innredning fra IKEA (2019). Videre i tilstandsrapporten var punktet «kjøkken» gitt TG 2, og det var opplyst at «Montering fremstår som ufagmessig». Når det gjaldt boligens el-anlegg var dette også gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og takstmann anbefalte utvidet el-kontroll. I selgers egenerklæring var det svart «nei» på spørsmål om det var utført arbeid på el-anlegget i selgers eiertid. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke avvik ved el-anlegget på boligens kjøkken/bod, som viste seg å skyldes ufagmessig arbeid. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel da det var upåregnelig, i tillegg til at selger måtte ha vært kjent med det ufagmessige arbeidet før salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper ikke kunne ha høye forventninger til el-anlegget da det var gitt TG 2 og manglet dokumentasjon. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 185 256, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegget, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1968.

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

Lekker 4-roms (2. etasje) med solrik, innglasset balkong! VV & fyring inkl.

(...)

Her er noe av det du kan forvente deg:

(...)

Pusset opp i 2019

Innvendig bod fra kjøkkenet

(...)

Kjøkken:

(...) Kjøkkeninnredning fra IKEA (2019) med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator og fliser over benk. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, mikro, stekeovn og platetopp medfølger boligen ved salg! Fra kjøkkenet er det tilgang på en praktisk bod på ca. 3 kvm for ekstra oppbevaringsplass.

I tilstandsrapporten ble kjøkken gitt TG 2, og det ble opplyst at ny kjøkkeninnredning fra IKEA ble montert i 2019. Det var ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer, men det var påpekt at «Montering fremstår som ufagmessig» med bl.a. synlige skjevheter. El-anlegg ble vurdert til TG 2 grunnet

manglende dokumentasjon og manglende el-kontroll siste 5 år. Det ble anbefalt en utvidet el-kontroll.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019, og at selger hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Selger svarte «Nei» på følgende spørsmål:

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

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

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Boligen ble solgt for kr 4 840 000, og overtatt av kjøper den 15.2.23.

Samme dag som kjøper overtok boligen, ble det gjennomført en el-kontroll av elektrikerfirma E, og det ble avdekket negative avvik på diverse el-punkter. Kjøper reklamerte over forholdet den 9.3.23.

I rapport fra elektrikerfirma E fremgikk det bl.a. at det på kjøkken var avdekket feil ved avmantling av komfyr-stikkontakt, avvik ved ledning fra induksjonstopp, manglende komfyrvakt, og manglende jording/bruk av ujordet stikkontakt. I øvrige rom var det avdekket manglende jording, dårlig festet stikkontakt, feilmontert kabel, og manglende overbelastningsvern.

Elektrikerfirma O har i sin rapport av 21.11.23 gjennomgått boligens kjøkken:

Det er elektrikerfirma O sin mening at arbeidet utført av tidligere utførende ikke er fagmessig utført og direkte fare for liv og helse av brukerne av anlegget.

Utstyret som er brukt er kjøpt på biltema og Julia. Og vår mistanke er at det er privat person som har handlet inn utstyret.

Om det er en fagutlært person som har utført arbeidet kan vi ikke svare direkte ja eller nei på. Men vi mistenker at det ikke er utført av en fagutlært person på grunn av grove feil med kabel type og størrelse av kabel snitt eller manglende endehylser og klemte ledere.

Elektrikerfirma O har byttet ut alt av kabler og utstyr da vi ikke kunne garantere for arbeidet som var utført og feil bruk av utstyr og montering.

Kjøper fremla faktura fra elektrikerfirma O av 17.12.23 på kr 119 200, og faktura fra elektrikerfirma F av 17.12.23 på kr 66 056.

Foretaket har redegjort for selgers forklaring i saken:

I tilbakemeldingen til foretaket har selger opplyst at hans subjektive oppfatning var at anlegget fungerte som normalt. Foretaket oppfatter det som usannsynlig at selger skal ha hatt kjennskap til det som kjøperne beskriver. Dersom selger hadde hatt kjennskap til at anlegget utgjorde en fare, er det rimelig å anta at han hadde foretatt seg noe for å utbedre dette. Det kan derfor ikke legges til grunn at selger har hatt kjennskap til feil ved anlegget.

Kjøper har fremlagt salgsoppgaven fra selgers kjøp av boligen, og vist til at det var gjort el-arbeider i selgers eiertid, bl.a. ved at kjøkkenet var flyttet.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper anførte at el-arbeidene på kjøkkenet måtte ha vært utført ufaglært i selgers eiertid, og at forholdene uansett var upåregnelige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 185 256, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar. Foretaket har særlig vist til at el-anlegget fikk TG 2, og at det manglet dokumentasjon. Foretaket har videre påpekt at selger ikke hadde opplevd noen problemer i sin eiertid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, og viste til at det var sannsynliggjort at det var utført arbeid på el-anlegget av ufaglærte i selgers eiertid, jf. bl.a. FinKN 2019-561 og FinKN 2017-573.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det var gitt ufullstendige opplysninger ved salget om de arbeider som ble gjort i selgers eiertid på det elektriske anlegget på boligens kjøkken og bod, og at det følgelig foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. I vurderingen heter det:

I nærværende sak finner vi det sannsynliggjort at kjøkkenet og boden fra 2019 ble montert i selgers eiertid. Videre viser vedlagt dokumentasjon at det elektriske arbeidet på kjøkkenet/boden etter alt å dømme har blitt gjort av en ufaglært person. All den tid selger heller ikke kan redegjøre for hvem som eventuelt har forestått arbeidene, legger vi til grunn at selger har misligholdt sin lovpålagte opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7/3-8 (...).

Videre bemerker vi at terskelen for mangelsansvar ligger lavere etter avhl. § 3-2. I den sammenheng viser vi til at boligen ble markedsført som «lekker» og med et nytt kjøkken/bod fra 2019. Det blir derfor upåregnelig for kjøper at el-punktene på kjøkkenet/boden bærer preg av ufaglært utførelse og at selger da ikke opplyste om dette i egenerklæringen. Det at el-anlegget fikk TG 2 med manglende dokumentasjon kan ikke få avgjørende betydning. Det foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7/3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder spottene i stuen og gangen, finner nemnda det sannsynliggjort – ut fra en sammenligning av bildene i prospektet i vår sak med prospektet da selger kjøpte leiligheten – at disse er etablert i selgers eiertid. Selger har imidlertid i egenerklæringsskjemaet opplyst at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget i hans eiertid. Det er følgelig ikke opplyst hvilke fagpersoner som har utført disse arbeidene, og slik saken er forelagt nemnda, finner den det altså sannsynliggjort at det er gitt ufullstendige opplysninger om at spottene i stuen og gangen er utført av ufaglærte. Det vises i denne forbindelse til referat av 21.11.23 fra elektrikerfirma O om arbeidene i boligen, hvor det heter at ved «om trekking finner vi samme feil bruk av kabel i stue og trekker om dette samt bytter ut feil brukte klemmer og stikk». Hva gjelder spottene i gangen, viser nemnda til kjøpers uttalelser om at disse «var av samme type og var installert på samme ufagmessige måte».

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 knyttet til de elektriske arbeidene på kjøkkenet og boden samt spottene i stuen og gangen. Nemnda finner det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt gitt viktigheten av at arbeider på det elektriske anlegget av sikkerhetsmessige grunner utføres av faglærte, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda har imidlertid ikke funnet grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget i denne saken. Det er ut fra sakens dokumenter uklart hvilke av de påløpte kostnadene som knytter seg til nødvendige utbedringskostnader på kjøkkenet og boden. Videre er det ikke sannsynliggjort hvilke utbedringsarbeider og -kostnader som er nødvendige for å avhjelpe mangelen knyttet til spottene i stuen og i gangen.

Det skal ved utmålingen av prisavslaget gjøres et visst standardhevingsfradrag. Videre skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper tilkjennes også

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 Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).