

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1079

5.10.2026

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

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

Feil ved el-anlegg – risikoopplysninger – TG IU – avhl. § 3-2.

En leilighet fra 1970 ble solgt for kr 3,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.6.24. I salgsprospektet ble boligen omtalt som en «lekker leilighet, som du kan flytte rett inn i». I tilstandsrapporten var boligens el-anlegg ikke tilstandsvurdert, men det var opplyst om flere avvik og det var anbefalt å utføre ytterligere undersøkelser. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet opplyst om utført arbeid på el-anlegget, både faglært og ufaglært. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved el-anlegget, og anførte at forholdene var upåregnelige, bl.a. ettersom det gikk ut over det som var opplyst ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det var gitt opplysninger om flere konkrete avvik ved boligens el-anlegg i salgdokumentasjonen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 70 000, krav om erstatning kr 9 754, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Trøndelag oppført i 1970.

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

Nydelig 3-roms over 2 plan (...) Dette er boligen for deg som ønsker deg en romslig og lekker leilighet, som du kan flytte rett inn i.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2019, og har bebodd den i 4 år og 11 måneder. På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på el-anlegg eller andre installasjoner, har selger svart «Ja, kun av faglært», og har kommentert «I 2020 satte vi inn nytt kjøkken. I den forbindelse ble det satt inn to nye kurser i sikringsskapet». Selger har oppgitt navn på firma. På spørsmål om det foreligger samsvarserklæring, har selger svart «Ja». På spørsmål om kjennskap til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner, har selger svart «Ja», og har kommentert:

Elektrikerfirma B gjennomførte el-kontroll av borettslagets fellesanlegg i oktober 2022. Det ble tatt kontroll av fellesbod, kjellernedgang, garasjeanlegg og utvendig sportsbod. Denne kontrollen ble gjennomført for alle boliger i borettslaget i deres regi.

Selger svarte videre «Ja» på spørsmål om kjennskap til utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, og har kommentert:

Spotter i taket er satt opp av ufaglært via stikkontakt. Stikkontakt utendørs på baksiden er satt opp av ufaglært.

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget ble det opplyst at boligen hadde skrusikring og jordfeilautomat. Videre ble det opplyst at sikringsskapet var lokalisert i entre/gang. På spørsmål om det var gjort arbeider på el-anlegget siden oppføringsår, hadde takstmannen svart «Ja», og har kommentert «Lagt opp 2 kurser til kjøkken i 2020». På spørsmål om det forelå samsvarserklæring, hadde takstmannen svart «Ja», og kommentert «Framvist via QR kode i sikringsskap». Det ble besvart bekreftende på spørsmål om det forelå kursfortegnelse i skapet. På spørsmål om det ble avdekket synlige avvik, hadde takstmannen svart «Ja», og kommentert «Flere ledninger er ikke klamret, deler av el-anlegget er av eldre dato. Selger opplyser at spotter er utført av ufaglærte». Selger hadde svart benektende på spørsmål om det forekom at sikringer løses ut, og om det hadde vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Takstmannen kunne videre opplyse om at det ikke var etablert VVB i boligen, og anbefalte å gjennomføre ytterligere undersøkelser av el-fagkyndig. El-anlegget ble ikke gitt tilstandsgrad.

Baderommets overflater ble vurdert til mørk TG 2, og det ble blant annet opplyst om at baderommet trolig var oppgradert på 90-tallet. VVS ble også tilstandsvurdert til mørk TG 2, og det ble opplyst om at baderommet ble varmet opp ved fjernvarme og elektrisk via varmekabel. Kjøkkenet ble vurdert til TG 1, og det ble anbefalt etablert komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Boligen ble solgt for kr 3,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 30./31.5.24 og 3.6.24, og overtatt av kjøper den 9.8.24.

Etter overtakelsen avdekket kjøper en løs stikkontakt på kjøkken, og rekvirerte derfor el-kontrollør K for en nærmere kontroll av boligens el-anlegg. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 17.2.25.

I rapporten fra elkontrollør K datert 3.3.25, fremgår det at mesteparten av ledningsnettet er fra byggeår 1973, men at det i forbindelse med rehabilitering av kjøkken ble satt opp 2 stk. nye kurser. Mesteparten av ledningene har oppnådd over halvparten av forventet levetid, og mye av endringene i installasjonen er utført på en mindre fagmessig måte. I rapporten fremgår det videre at det er registrert 19 avvik, herunder mangelfull rengjøring av sikringsskap, feil ved isolasjon, spotskinne med ulyd, taklampe nær skyvedørsgarderobe, varmekabel uten varmekabelregulator, ufagmessigheter ved installasjon på bad, løse kabler og kombinasjon av jordede og ujordede stikkontakter, stikkontakter fra byggeår uten barnevern, ufagmessigheter ved bryterpanel, løse stikkontakter, strøm koblet til utilgjengelig skjøteledning mv. Utbedringskostnadene ble estimert til ca. 60 000.

Kjøper har fremlagt en faktura fra elkontrollør K på kr 6 764 for utarbeidelse av reklamasjonsrapport datert 3.4.25. Kjøper har også fremlagt anbud på arbeider fra tømmer på kr 13 358, samt faktura på kr 3 000 for kostnader til gjennomført befarings.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at det er avdekket feil ved el-anlegget i flere rom i boligen, hvor mye av arbeidene fremstår å ikke være utført av fagkyndige. Avvikene utgjør en potensiell fare med risiko for både brann og personskader. Anleggets tilstand, herunder omfanget av skjulte og risikofylte feil, samt ufagmessigheter utgjør et upåregnelig forhold ved boligen. Et sentralt poeng er at manglene ikke knytter seg til vanlig elde, men ufagmessige arbeider som utgjør en sikkerhetsrisiko. Utbedringen går ut på å fjerne feil ved nyere arbeider, ikke å oppgradere et eldre anlegg. De opplysningene som ble gitt ved salget, ga ikke grunn til å tro at det skulle foreligge omfattende og alvorlige feil.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på 70 000, samt krav om erstatning på kr 9 754, jf. avhl. § 4-14. I tillegg har kjøper krevd dekket forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det er grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har særlig vist til at kjøper både ble informert om at deler av el-anlegget var av eldre

dato og at enkelte av el-arbeidene fremsto å ha ufagmessig utførelse. Selger hadde også selv opplyst om ufaglært egeninnsats ved el-anlegget. Videre har foretaket vist til at det er tale om en eldre bolig, hvor kjøper måtte påregne at det kunne foreligge enkelte skjulte forhold som ikke ble avdekket ved enkel kontroll, og som likevel ville kreve utbedring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2, særlig i lys av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Sekretariatet kom etter dette til at avvikene ikke fremsto upåregnelige, og i alle tilfeller ville ikke kostnadene til utbedring etter fradrag for alder og standardheving overstige den lovfestede egenandelen. Det ble vist til bl.a. FinKN 2025-341 og FinKN 2024-726.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke kunne sies å foreligge mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. I begrunnelsen ble det bl.a. vist til at kjøper ble forespeilet et eldre el-anlegg med noe ufaglært arbeid og synlige avvik. Takstmannen hadde videre anbefalt å gjennomføre tiltak og ytterligere undersøkelser. Kostnadene kjøper har krevd dekket er av begrenset art og flere av kostnadene knyttet seg til oppgraderinger. Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemndsansmodning som stiller saken i noe annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).