

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1083

5.10.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avvik ved el-anlegg – TG 2 – selgers egeninnsats – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1988 ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.4.24. I tilstandsrapporten var el-anlegget gitt TG 2 etter en forenklet vurdering. I selgers egenerklæring var det opplyst at det var utført ufaglært arbeid med «div. strømledninger og kontakter» i selgers eiertid. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved boligens el-anlegg. Kjøper anførte at avvikene ikke var påregnelige sett hen til opplysningene som ble gitt ved salget, og at selgers egeninnsats var underkommunisert. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper neppe kunne ha høye forventninger til el-anleggets tilstand på bakgrunn av risikoopplysningene og den gitte tilstandsgraden. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 61 750, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1988.

El-anlegget ble i tilstandsrapporten gitt TG 2 etter en forenklet vurdering, og det ble påpekt at det ikke var fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Videre fremgikk følgende:

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

(...)

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

På spørsmål i egenerklæringen om selger var kjent med «om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget» har selger krysset av for «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats», og det er videre opplyst om at det er «byttet ut div. strømledninger og kontakter». Det er i egenerklæringen også krysset av for «nei» på spørsmål om kjennskap til om det har vært utført kontroll av el-anlegget.

Boligen ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.4.24, og overtatt av kjøper den 15.5.24.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved boligen, herunder avvik ved el-anlegget. Det ble reklamert overfor foretaket 20.6.24.

Kjøper innhentet deretter en skaderapport fra elektrikerfirma O:

Deler av installasjoner i kjeller fremstår ufagmessig utført, med manglende jording av stikkontakter (datert 2020), dårlig opplagte kabler, manglende festing av kabler, samt avmantling av kabler utenfor kapslinger.

I 1.etasje er det også mangler med jording og kabelopplegg i flere soverom (stikk datert 2020), samt at det er benyttet lampettledninger til fast installasjon av lamper.

Videre er det montert mye downlighter (datert 2018) i kjelleretasjen. Disse er ikke tilkoblet korrekt koblingshusene til downlightene, da kappen ikke ligger under strekkavlaster.

Kostnadene knyttet til å utbedre disse avvikene er av samme firma estimert til kr 61 750 inkl. mva.

Kjøper har gjort gjeldende at avvikene ved el-anlegget utgjør mangler etter avhl. §§ 3-2 første og tredje ledd, samt 3-7. Det er særlig pekt på at det er gjort arbeider på el-anlegget i selgers eiertid som det ved salget ikke ble opplyst om, og som både er ufagmessig utført og i strid med el-forskriften. I tilstandsrapporten sto det at selger hadde svart «nei» på spørsmål om egeninnsats eller ufaglært arbeid på el-anlegg, noe som var uriktig. Dette bidro til at de ufaglærte arbeidene ble underkommunisert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 61 750, i tillegg til forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Når det gjelder mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd, har foretaket i grove trekk vist til at el-anlegget var gitt TG 2. Det er også særlig vist til at el-anlegget var 36 år på salgstidspunktet og at det manglet dokumentasjon på både eldre og nyere deler av anlegget. Foretaket har også bestridt at vilkårene for mangelsansvar for selger etter avhl. §§ 3-7 og 3-2 tredje ledd er oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 første og tredje ledd, eller etter § 3-7 når det gjaldt el-anlegget. Det ble i hovedsak vist til opplysningene som ble gitt ved salget. Når det gjaldt vurderingen etter avhl. § 3-2 tredje ledd, viste sekretariatet til FinKN 2025-341.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

En samlet nemnd er enig i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd i saken og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse:

Etter en samlet vurdering av dokumentene i saken, er sekretariatet kommet til at kjøper ikke gis medhold på dette punktet. For oss fremstår det rimelig klart at kjøper måtte ha relativt lave forventninger til el-anlegget i boligen, både sett i lys av anleggets alder (1988) og at det var tilstandsvurdert til TG 2 etter en forenklet vurdering. Kjøper var i tillegg gitt konkrete opplysninger om at det manglet dokumentasjon/samsvarserklæringer på gjennomførte arbeider, og at det kun var gjort ufaglært arbeid på anlegget i selgers eiertid. Slik vi ser det ble kjøper altså formidlet flere alarmerende opplysninger om anlegget forut for avtaleinngåelsen, herunder om ufaglært arbeid på enkelte ledninger og kontakter. Sekretariatet har merket seg at kjøper i stor grad har reklamert over nettopp avvik ved ledninger og stikkontakter, og utover disse forholdene kan vi ikke se at det er dokumentert et skadeomfang som overstiger det kjøper kunne forvente ut fra det samlede opplysningsbildet som forelå ved salget. Det foreligger etter vårt syn da ikke en mangel etter avhl. § 3-2 (1). Til sammenligning vises det til bl.a. FinKN 2024-14.

Derimot har nemnda vært noe mer i tvil om det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt fra selgers side.

På spørsmål i egenerklæringen om selger var kjent med «om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget» krysset selger av for «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats». Det ble videre opplyst om at det var «byttet ut div. strømledninger og kontakter». Det var i egenerklæringen også krysset av for «nei» på spørsmål om kjennskap til om det har vært utført kontroller av anlegget. I

tilstandsrapporten sto det at selger hadde svart «nei» på spørsmål om egeninnsats eller ufaglært arbeid på el-anlegg, noe som var uriktig.

Det ble i etterkant av overtakelsen avdekket omfattende feil ved det elektriske anlegget, og det springende punktet er om selgers begrensede opplysninger sammenholdt med takstmannens feilangivelse innebærer at det foreligger underkommunikasjon av mulige avvik ved el-anlegget.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall i dette spørsmålet.

Flertallet – Jakobsen og Skogvold – bemerk:

Flertallet har kommet til samme resultat som sekretariatet, altså at det ikke kan sies å foreligge mangel etter avhl. § 3-7. Flertallet ser at selger kunne vært mer presis i angivelsen av hvilke arbeider han hadde gjort, men samtidig kom det klart nok frem at han hadde gjort egeninnsats på anlegget – og på «diverse» ledninger og kontakter. Anlegget ble gitt TG 2 av takstmannen, og det ble opplyst om manglende el-tilsynsrapport og at det ikke forelå samsvarserklæring. Også gitt avvikets moderate omfang har flertallet landet på at det ikke foreligger underkommunikasjon fra selgers side. Flertallet bemerker i denne sammenheng at det uansett fremstår tvilsomt om innvirkningsvilkåret er oppfylt i saken.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og viser til at det samlet fremstår som om selger klart har tilbakeholdt opplysninger om omfanget og karakteren av arbeidet som er utført som egeninnsats.

Mindretallet mener at selger i denne saken hadde en klar oppfordring til å utdype det nærmere omfanget og karakteren av det ufagmessige arbeidet.

Selger har kun oppgitt «byttet ut div. strømledninger og kontakter» i egenerklæringsskjemaet. Det ble i etterkant av overtakelsen avdekket omfattende feil ved det elektriske anlegget. Ifølge kjøpers advokat har det i selgers botid blitt foretatt komplett utskifting av det elektriske anlegget i halvparten av første etasje, samt nyinstallasjon i 80 % av kjelleren.

Når selger hadde positiv kunnskap om at store deler av boligens elektriske anlegg var utskiftet av ufaglærte, inkludert en rekke faste installasjoner, skulle omfanget av det ufagmessige arbeidet vært opplyst om på en langt mer utfyllende måte. Underkommunikasjonen forsterkes også av at det i tilstandsrapporten sto at selger hadde svart «nei» på spørsmål om egeninnsats eller ufaglært arbeid på el-anlegg, noe som var klart uriktig. Både selger og megler hadde en klar oppfordring til å sørge for at denne feilopplysningen ble rettet på en tydelig måte, men det gjorde de ikke.

Når det gjelder spørsmålet om innvirkning mener mindretallet at det klart er av stor interesse for den alminnelige kjøper å få korrekte og utfyllende opplysninger om karakteren og omfanget av ufagmessige arbeider på boligens el-anlegg. Det vises til at risikoen for alvorlige konsekvenser, slik som f.eks. brann, øker i takt med omfanget av ufagmessige arbeider på el-anlegg. Det ville klart vært egnet til å påvirke budets størrelse, dersom det fulle omfanget og karakteren av det ufagmessige arbeidet hadde blitt opplyst om.

Etter en samlet vurdering finner mindretallet at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side, samt at feilen må anses å ha virket inn på avtaleinngåelsen eller avtalens innhold.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).