

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-246

5.3.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Manglende el-billader – opplyst om «lader for el-bil som krever opprettelse av abonnement» – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Et rekkehus fra 2002 ble solgt for kr 8,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.25 og 9.6.25. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde parkeringsplass hvor det var installert en el-billader. Det fremkom at el-billaderen krevde opprettelse av abonnement hos Elaway. I selgers egenerklæring var det krysset av «Ja» på spørsmål om kjennskap til ladeanlegg/-boks for el-bil, og opplyst «Satt opp i felles garasjeanlegg i regi av Beboerforeningen». Etter overtakelsen oppdaget kjøper at selve ladeboksen ikke tilhørte boligen, men at denne var en del av leieordningen. Kjøper anførte at det forelå et avvik fra avtalen, og at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Kjøper hadde en berettiget forventning om at det fulgte med en fastmontert ladeboks til boligen, hvor den eneste kostnaden var et rimelig abonnement. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til opplysningene gitt ved salget om at kjøper selv måtte tegne et abonnement for å bruke laderen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 19 900.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende el-billader, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus i Akershus oppført i 2002.

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

Lekker og påkostet familiebolig over 4 plan med garasje og stor uteplass. Rolig og populært område.

Parkering / Garasje

En p-plass i fellesgarasje følger med.

Installert lader for el-bil som krever opprettelse av abonnement hos Elaway.

Strømkostnader ifbm lading dekkes av den enkelte husstand.

I salgsoppgaven, under «Oversikt over løsøre og tilbehør», fremgikk:

FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2012. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon), har selger svart «Ja, kun av faglært», og opplyst «Oppgradering av sikringsskap og kurser». På spørsmål om kjennskap til ladeanlegg/ladeboks for el-bil, har selger svart «Ja», og opplyst:

Elaway ladeboks. Satt opp i felles garasjeanlegg i regi av Beboerforeningen.

Boligen ble solgt for kr 8,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.25 og 9.6.25, og overtatt av kjøper den 1.9.25.

På visning fikk kjøper bekreftet at det var montert en ladestasjon til el-bil, at laderen var styrt via en app, og at den eneste løpende kostnaden ved bruk av laderen var ca. kr 100 i måneden for abonnement.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at ladeboksen ikke fulgte med boligen, men at dette var en leieordning tilknyttet den enkelte eier. Kjøper hadde forventet at det fulgte med fastmontert ladeboks, hvor eneste løpende kostnad var et rimelig abonnement. Kjøper kunne derfor ikke bruke laderen uten å inngå en egen, vesentlig dyrere avtale, eller kjøpe ny. Kjøper forventet at ladeboksen fulgte med på kjøpet som fastmontert tilbehør.

Selger har i en e-post forklart at det måtte etableres abonnement for å benytte lader til el-bil, og at strømkostnader for lading måtte dekkes av den enkelte husstand. Selger har også forklart at det ble informert under visning og ved overtakelse at det var nødvendig å opprette abonnement, og at det ikke ble angitt et konkret beløp. Selger har bestridt at det ble stilt spørsmål om dette på visning og om hvilken kostnad som ville påløpe ved tegning av abonnementet. Informasjon om ladeboksen og tilhørende abonnement hadde hele tiden vært kommunisert tydelig, og kravet om abonnement understreket at boksen ikke kunne fjernes.

Kjøper har fremlagt et skjermutklipp fra nettsiden til Elaway, der det fremgikk at en ladeboks kostet kr 19 900, og at kjøp av laderen medførte betaling av en engangssum i tillegg til ladeabonnement.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at kjøper ble forespeilet at det fulgte med en fastmontert ladeboks til boligen ved kjøpet, og at kostnaden ved bruk av laderen ble opplyst å være kr 100 i måneden for abonnement. Kjøper kunne ikke påregne at det ville påløpe kostnader til tegning av eget abonnement og at laderen ikke var en del av boligen, men en leieordning. Boligens alder var ikke relevant, og kjøper viste bl.a. til at ladefirmaet ble etablert i 2012, og ladeboksen kunne altså ikke være eldre enn dette. Kjøper har krevd å få dekket kostnaden ved å anskaffe en egen el-billader med installasjon.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 19 900, jf. avhl. § 4-12.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Ved salget ble det opplyst at ladeboksen sto i felles garasje og var satt opp i regi av beboerforeningen, og ikke i regi av boligselger. Det ble opplyst at kjøper selv måtte dekke kostnader til abonnement og strøm. Laderen fulgte med eiendommen, men kjøper måtte selv tegne abonnement. Selger hadde ikke gitt uriktige opplysninger om boligen, og en eventuell opplysningssvikt hadde ikke virket inn på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet viste innledningsvis til at det kunne stilles spørsmål ved om forskjellen på å eie og leie en ladeboks i det hele tatt utgjorde et verdiminus som oversteg kjøpers egenandel. I alle tilfeller kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til at opplysningene gitt i salgsoppgaven ikke var ensbetydende med at el-billaderens eierskap ble overdratt kjøper.

Finanslagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 selv om el-billadeboksen kun leies og ikke eies. Nemnda legger til grunn at ladeboksen

står i en felles garasje, hvor kjøper er tildelt en egen biloppstillingsplass med tilgang til å tegne eget abonnement for bruk av fastmontert ladeboks. Kjøper ble ved salget opplyst om at Elway er det ansvarlige firmaet for ladeordningen. På selskapets nettside fremgår det at aktøren tilbyr både eie og leie av ladeboks for beboere i borettslag og sameier.

I sekretariatets drøftelse heter det:

Sentralt for foreliggende sak er særlig opplysningen i salgsprospektet om hvilket løstøre og tilbehør som medfølger eiendommen. Etter vårt syn, er opplysningen om at det «medfølger» fastmontert vegglander/ladestasjon, nødvendigvis ikke ensbetydende med at kjøper overtar privat og eksklusivt eierskap og ansvar til laderen.

Sett i kontekst av at ladeboksen står i et felles garasjeanlegg og at selger har opplyst om at ladeboksen er satt opp «i regi» av Beboerforeningen, må ordet «medfølger», etter vårt syn, forstås som at kjøper ikke faktisk overtar eksklusivt eierskap til denne. Når det samtidig er opplyst om at bruk av elbilladeren krever opprettelse av abonnement hos Elway og at strømkostnadene i forbindelse med ladning dekkes av den enkelte husstand, kan vi heller ikke se at kjøper berettiget kunne forvente å overta eierskap til selve laderen. Tvert imot mener vi at kjøper blir orientert og at kostnader vil avhenge av personlig bruk og at firmaet Elway står for ansvaret. Vi kan heller ikke se at det fremgår uttrykkelig av fremlagt salgsdokumentasjon at selger har kjøpt selve elbilladeren.

Sekretariatet ser det også slik at det – på samme måte som annet fastmontert utstyr – ikke nødvendigvis er uriktig å opplyse om at laderen «medfølger» eiendommen, selv om det er tale om en leieordning. Dersom eierskapet hadde vært viktig for kjøper, ser vi det også slik at kjøper hadde en oppfordring til å presisere behovet overfor selger, sett i lys av at kjøper fikk opplyst navn på aktøren for eie - / leieordningen og denne aktøren nettopp tilbyr både eie og leie.

Nemnda er enig i dette.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at selv om det legges til grunn at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om el-billaderen ved salget, er ikke lovens innvirkningsvilkår oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre kan nemnda ikke se at leieordningen nødvendigvis medfører et verdiminus for kjøper, da ordningen gir fleksibilitet samtidig som leietaker ikke har det fulle ansvaret for vedlikehold, etc.

Nemnda tiltrer ellers sekretariatets drøftelse av utmålingen av et eventuelt prisavslag, hvor det heter:

Avslutningsvis presiserer sekretariatet at vi i alle tilfeller vanskelig kan se at et prisavslag – etter fradrag for kjøpers egenandel – uansett vil utgjøre et høyere beløp en kjøpers egenandel etter loven.

Vi viser til avhl. § 3-1 fjerde ledd:

«Kjøparen må sjølv dekke tap og kostnader ved manglar opp til eit beløp på 10 000 kroner om ikkje anna er sagt i lova.»

Dette betyr altså at mangler ved eiendommen som utgjør opptil kr 10 000 er kjøpers ansvar – ikke selgers ansvar. Bestemmelsen er ment å utgjøre en minstetterskel for mangelskrav, se Prop. 44 L (2018-19) s. 60.

På generelt grunnlag bemerker sekretariatet at alle bygningsdeler har begrenset levetid. Ved utmåling av et eventuelt prisavslag, vil derfor alderen på ladeboksen måtte hensyntas da etablering av eierskap til ny lader vil gi forlenget levetid og forskutterte vedlikeholdskostnader for kjøper.

Tatt i betraktning at det ikke fremgår når ladeboksen ble etablert, må det legges til grunn at den er fra 2002. Med det som bakgrunn har sekretariatet skjønnsmessig kommet til at prisavslaget kan settes til omtrent 50 %, og har funnet at beløpet i sin helhet må dekkes av kjøpers egenandel på kr 10 000. Vi kan dermed ikke se at foretaket er ansvarlig for kjøpers mangelskrav.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda har merket seg at kjøper blant annet har påpekt at Elway ble stiftet i oktober 2012. Kjøper fremholder at ladeboksen følgelig må være ti år yngre enn hva sekretariatet

la til grunn for sin drøftelse av et eventuelt prisavslag, men nemnda kan ikke se at dette får avgjørende betydning for saken slik denne saken ligger an.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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