

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-362

31.3.2026

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

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

Feil ved el-anlegg – branntilløp – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig fra 1930 ble solgt for kr 4,25 mill. og overtatt av kjøper den 20.2.22. I salgsprospektet var det opplyst at el-anlegget hadde nye sikringer fra 2014. I tilstandsrapporten var el-anlegget gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»), og takstmannen hadde bl.a. kommentert at el-anlegget bar preg av ufagmessig utførelse. Etter overtakelsen opplevde kjøper branntilløp i boligens el-anlegg. Kjøper rekvirerte en elektriker for kontroll av anlegget, og oppdaget i denne sammenheng en rekke ufagmessigheter. Kjøper anførte at det var upåregnelig at anlegget hadde ufagmessigheter ut over det som var opplyst om ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at opplysningene om ufagmessigheter måtte tolkes slik at hele anlegget hadde slike avvik. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 66 187, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig fra 1930.

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

Fakta om eiendommen:

KJØKKEN:

Ny og moderne kjøkkeninnredning levert av norsk kjøkkenfornyning i 2018. Slette fronter, kjøkkenøy og laminat benkeplate. Det er opplegg for oppvaskmaskin, amerikansk kombiskap, vask, integrert platetopp og stekeovn

(...)

EL. ANLEGG:

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Opplyst nye sikringer i 2014.

Det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse.

I tilstandsrapporten ble kjøkken gitt TG 1, og det fremgikk at kjøkkenet var fra 2018. Det ble påpekt manglende komfyrvakt og waterguard. Avtrekk på kjøkken ble gitt TG 3, som følge av manglende kjøkkenventilator/mekanisk avtrekk. Branntekniske forhold ble gitt TG 0. Om el-anlegget, fremgikk følgende:

Elektrisk anlegg – lys TG 2:

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Opplyst nye sikringer i 2014. Det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport? **Nei**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? **Vet ikke, før vi flyttet inn.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? **Nei**
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)? **Vet ikke.**
6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser? **Vet ikke.**
7. Forekommer det at sikringene løses ut? **Ukjent**
8. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder. **Ukjent**
9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? **Nei**
10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr? **Ukjent**
11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? **Ukjent**
12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet? **Ukjent**
13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent? **Ukjent**
14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler? **Ukjent**
15. Er kabelinnføringer og hull uttettet? **Ukjent**
16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? **Ukjent**
17. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? **Ja**

Det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse. Det er gjennomgående i boligen montert kabler og lampetledninger gjennom innvendige vegger, yttervegger og etasjeskille, uten rørføring.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2018. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget etc. er det krysset av for «nei». På spørsmål om det har vært utført kontroll på el-anlegget etc. er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Ny varmepumpe Januar 2021.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte ellers har gjort arbeid som normalt bør utføres av faglærte er det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt for kr 4 250 000 ved kjøpekontrakt signert den 24./25./27.1.22 og overtatt av kjøper den 20.2.22.

Etter et brantilløp i det elektriske anlegget i boligen kontaktet kjøper elektriker for videre kontroll. Det ble oppdaget flere ufagmessigheter, og kjøper reklamerte over forholdet den 12.2.24.

Kjøper fremla en rapport av 9.2.24 fra elektrikerfirma B, som oppdaget flere feil og mangler på det elektriske anlegget ved sin befarung.

Elektriker L skriver bl.a. følgende i sin tilbakemelding av 8.1.25:

Ja, vil si at det er en rekke ufagmessigheter ved hele el.anlegget.

At det er montert down lights direkte i isolasjon kan være brannfarlig. Stikkontakter på kjøkken som mangler beskyttelsesleder/jordledning kan være farlig og kan føre til personerskader og skade på elektriske utstyr.

Elektrikerfirma K har iht. fakturagrunnlag fra desember 2024 utbedret eller oppgradert en rekke el-punkter for totalt kr 87 490.

Elektrikerfirma K skriver bl.a. følgende i sin kostnadsoversikt av 27.8.25 for utbedring av el-punkter etter brann og arbeid tilknyttet kjøkken/stue:

Arbeid utfør de siste 5 årene, som ikke var forskriftsmessig utført. Dersom vi skulle stått for oppryddingsarbeidet uten håndlanger fra forsikringstaker på dette prosjektet ville det kostet omtrentlig kr:

Soverom-3 stk Downlights:

Installasjonsmateriell, downlights og dimmer Kr. 1.300,-

Arbeidsomkostninger 2 timer a 850 Kr. 1.700,-

Sum eks mva Kr. 3.000,-

Kjøkken-manglende jording og komfyrvakt (krav siden 2010):

Installasjonsmateriell, stikkontakter, komfyrvakt Kr. 11.500,-

Arbeidsomkostninger 12 timer a 850 Kr. 10.200,-

Sum eks mva Kr. 21.700,-

Stue-manglende jording grunnet flytting va kjøkken:

Installasjonsmateriell, stikkontakter, komfyrvakt Kr. 5.200,-

Arbeidsomkostninger 8 timer a 850 Kr. 6.800,-

Sum eks mva Kr.12.000,-

Håndlanger / lærling:

Arbeidsomkostninger 25 timer a 650,- Kr.16.250,-

Sum eks mva Kr.16.250,-

Branntilløp i skjøteboks:

Installasjonsmateriell, kabel og festemateriell Kr. 1.850,-

Arbeidsomkostninger 7,5 timer a 850 Kr. 6.375,-

Sum eks mva Kr. 8.225,-

Sum inkl mva Kr.76.468,50

I klagesvaret har foretaket inntatt en kostnadsoversikt fra elektrikerfirma K på kr 56 156.

Foretaket har ikke fremlagt selgers tilbakemelding.

Kjøper har lagt frem et notat fra elektrikerfirma K som presiserer at kostnadene til utbedring utgjør kr 66 187,50.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selger må ha oppgradert el-anlegget ufagmessig og at dette er upåregnelig for kjøper. Videre har kjøper bl.a. vist til at el-anlegget var gitt lys TG 2, som tilsier at avviket ikke krevde tiltak. Når det da trengtes tiltak innen kort tid, og det var fare for liv og helse, fremstår forholdet upåregnelig. Når det gjelder hvilke deler av el-anlegget som måtte forventes å være ufagmessig, så hadde takstmannen gitt en uttømmende opplysning av dette, og det var ikke grunn til å forvente flere ufagmessigheter. Det er ikke riktig når foretaket anfører at det bare er utført arbeider på tre stikkontakter i selgers eiertid. I tillegg fremstår selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet å gi et misvisende bilde av el-anleggets tilstand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 66 187 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 17.3.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har bl.a. vist til at det ble opplyst om ufagmessigheter ved el-anlegget, og at dette måtte forstås å gjelde anlegget i sin helhet. Videre var boligen gammel på salgstidspunktet og det var ingen opplysninger om at el-anlegget hadde dokumentasjon eller samsvarserklæringer. Kjøper kunne derfor ikke ha høye forventninger til el-anleggets tilstand. Det er bare tre stikkontakter som kan knyttes til arbeider i selgers eiertid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at forholdene var upåregnelige i lys av opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, med følgende begrunnelse:

I nærværende sak ble det opplyst om at deler av det elektriske anlegget fremsto som ufagmessig og videre var boligen gammel, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-10.

På den andre siden forstår vi det slik at kjøper også har dokumentert avvik på el-installasjoner av nyere dato og fra selgers eiertid uten at selger har redegjort nærmere for dette. Vi viser da særlig til stue og kjøkken. Selgers avkrysning i egenerklæringen fremstår dermed som uriktig eller misvisende, jf. avhl. §§ 3-7/3-8.

Når det elektriske anlegget ellers fikk lys TG 2 som indikerer at strakstiltak ikke er nødvendig fremstår det som upåregnelig for kjøper at det ca. 2 år etter overtakelsen oppsto brann i et el- punkt. Dette viser at deler av el-anlegget var i så dårlig forfatning at det var direkte fare for liv og helse.

Nemnda har kommet til samme resultat og kan i hovedsak tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda mener for sin del at det også er sannsynliggjort opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, all den tid selgers avkrysning i egenerklæringen beviselig er feil. Innvirkningsvilkåret anses også oppfylt, og det viser her bl.a. til at det er tale om en sikkerhetsmangel med stort farepotensiale.

Om prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd uttalte sekretariatet følgende:

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, er det rettslige utgangspunktet at kjøpers krav er begrenset til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. bl.a. LG-2010-157037 og FinKN 2025-262. Denne delen av saken fremstår som uoversiktlig fremstilt for oss, og det er uheldig at partene ikke har klart å legge frem saken på en bedre måte.

Vi tar derfor utgangspunkt i kostnadsestimatet fra elektrikerfirma K inntatt i klagesvaret på kr 56 156. Vi kan imidlertid ikke se at kjøper f.eks. har krav på prisavslag for komfyrvakt på kr 3 500 når det ble opplyst om at boligen ble solgt uten. Ellers forstår vi at beløpet knytter seg til el-punkter av nyere dato med tanke på et eventuelt standardhevingsfradrag.

Etter en konkret helhetsvurdering har vi kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 40 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Nemnda oppfatter kjøper dithen at kostnadsestimatet fra elektrikerfirma K nå er noe oppjustert. Samtidig mener nemnda at sekretariatets skjønnsmessige fradrag for standardheving/forlenget levetid burde vært satt høyere. Det vises til de tydelige risikoopplysningene som ble gitt om el-anleggets ufagmessighet. Samlet sett anser nemnda derfor at kr 40 000 i prisavslag er passende. Fra dette skal egenandel trekkes fra, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsinkelsesrente fra påkrav er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).