

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-598

29.5.2026

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

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

El-anlegg – opplyst om samsvarserklæring – TG 3 – utmåling – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1981 ble solgt for kr 3,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.9.24. Boligen ble markedsført som «renovert og flott». I tilstandsrapporten ble det elektriske anlegget gitt TG 3 med opplysning om at deler av anlegget var fra byggeåret. Selger krysset av «ja» på spørsmål om det forelå samsvarserklæring. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at arbeid på det elektriske anlegget var utført av både faglærte og ufaglærte/dugnad/egeninnsats. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved det elektriske anlegget, og at samsvarserklæring ikke kunne fremlegges. Kjøper har anført at boligen avviker fra det avtalte, og at selger ga uriktige opplysninger som har virket inn på kjøpet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og tilstandsgraden som ble gitt gjorde forholdene påregnelige for kjøper. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 450 987 inkl. takstutgifter, krav om erstatning for advokatkostnader på kr 94 250, samt forsinkelsesrenter fra 4.5.25.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Agder fylke, oppført i 1981.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som renovert og flott. Boligen opplyses å holde en gjennomgående god standard hvor de fleste rom er renovert.

I tilstandsrapporten omtales boligen å ha normal standard ut ifra alder, og at bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Boligens innvendige forhold ble i hovedsak gitt TG 1, herunder innvendige overflater, bad og kjøkken.

Det elektriske anlegget ble gitt TG 3. Det opplyses at tilstandsgraden er satt ut ifra en forenklet undersøkelse, og at anlegget kan ha feil som slik undersøkelse ikke vil avdekke. Takstmann observerte at sikringsskapet var plassert i entre og hadde skrusikringer med merkede kurser. Deler av anlegget var fra byggeåret, men hadde ingen åpenbare synlige skader/feil. Det fremgikk av tilstandsrapporten at det ikke forelå el-tilsynsrapporter de siste fem årene eller arbeid på anlegget. På spørsmål om når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert, opplyste selger at anlegget var fra 1981. Selger krysset videre av på «nei» på spørsmål om alle elektriske arbeider/anlegg i boligen var utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det fremgikk at selger «flyttet selv noen brytere og kontakter i samband med montering av gipsplater

på loftet». Selger har krysset av «ja» på spørsmål om det forelå samsvarserklæring. Takstmann anbefalte utvidet el-kontroll, og estimerte kostnader på under kr 10 000.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2018. Fra punktet om el-anlegget, hitsettes:

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arbeid i 1.etg utført av Bravida AS. Arbeid i forbindelse med gipsing på loft er egeninnsats. Her er kun kontakter og brytere flyttet ut tykkelse av gips, ingen kobling utført på dette, kun på lamper. Kan trenge kontroll av fagfolk.

Arbeid utført av: Bravida AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Nei

Boligen ble solgt for kr 3,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.9.24, og overtatt av kjøper den 10.10.24.

Kort tid etter overtakelse etterspurte kjøper dokumentasjon for det elektriske arbeidet som ble utført av Bravida AS. Selger opplyste imidlertid at selskapet ikke klarte å finne dokumentasjon fra oppgraderingen som følge av at de som var involvert i arbeidet hadde sluttet. Kjøper tok deretter kontakt med firmaet som var oppført, som opplyste at det ikke er blitt utført arbeid på nevnte eiendom.

Det er i denne forbindelse fremlagt reklamasjonsrapport fra F Elektro datert 27.2.25:

Det mangler vesentlig dokumentasjon av installasjonen i form av riskovurdering, sluttkontroll, samsvarserklæring og dokumentasjon av varmekabler samt utstyrsdokumentasjon for bla termostater, komfyrvakt og downlight.

Det er ikke montert påkrevd jordfeilbryter for kurs som forsyner varmekabler.

Kjøkken, vaskerom og bad er rehabilitert med nytt el.anlegg og noen nye kurser fra sikringsskap. Nye forskrifter skal benyttes. Det er ikke montert påkrevd jordfeilbrytere på nye kurser. Kjøkken og vaskerom er ikke risikovurdert mtp antall kurser for effektkrevende utstyr og er ikke egnet for forutsatt bruk. Oppvaskmaskin, mikro, lys/stikk kjøkken samt varmepumpe på samme kurs. Platetopp og stekeovn på samme kurs.

Vaskemaksin og tørketrommel på samme kurs. Utstyr ikke tilgjengelig for vedlikehold. Driver for ledbelysning over vegghengt toalett er ikke tilgjengelig for vedlikehold/utskiftning. Konsekvens er at vegg må rives/åpnes for å gjøre vedlikehold/utskiftning av driver for belysning. . Speilbelysning er ikke tilkoblet. Stikkontakt for oppvaskmaskin plassert utilgjengelig bak avløp for vask. Det mangler jordforbindelse til samtlige stikkontakter i kjøkken.

Det er fremlagt pristilbud på kr 116 740.

Det er også fremlagt reklamasjonsrapport fra takstmann S datert 2.4.25. Det er i rapporten vist til at det også var behov for arbeid av rørlegger, snekker/maler og gulvlegger. Arbeidet ble estimert til kr 418 275.

Foretaket har fremlagt skrivebordsnotat fra R AS datert 9.5.25. Det heter i notatet at partene fremstår å være enige om at det foreligger avvik ved det elektriske anlegget, men at uenigheten gjelder kostnadsnivået og nødvendige utbedringer. Det fremgår videre:

Vi mener det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å hevde at full demontering og nyinstallasjon er påkrevd for å bringe anlegget i forskriftsmessig stand. Særlig når det gjelder manglende dokumentasjon og fravær av samsvarserklæring, anser vi det som forsvarlig å lukke avvikene gjennom en forskriftsmessig kontroll, i tråd med uttalelser fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Det vurderes at en kontroll kan bekrefte at anlegget er i samsvar med gjeldende regelverk, og at det kan utstedes en kontrollerklæring. Det estimeres kostnader på kr 37 500.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at kjøper kunne forvente at det elektriske anlegget i 1. etasje var utført av faglærte og at det forelå samsvarserklæring. Det anføres at boligen avviker fra det avtalte, og at selger har gitt uriktige opplysninger som har virket inn på kjøpet. Det ble også avdekket flere avvik ved det elektriske anlegget i kontrollrapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 450 987 inkl. krav om takstutgifter, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 94 520, jf. avhl. §§ 4-14 og 7-1, i tillegg til krav om forsinkelsesrenter fra 4.5.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet. Foretaket har i hovedsak anført at forholdet var kjent, jf. avhl. § 3-10. Det vises til at det elektriske anlegget var gitt TG 3, og opplyst å være fra byggeåret. Det var også gitt opplysninger om at det elektriske anlegget var utført av ufaglærte/egeninnsats med behov for utvidet kontroll. Det var gitt omfattende risikopplysninger før salget, og det er ikke dokumentert avvik ved det elektriske anlegget. Det presiseres at hele anlegget var gitt TG 3, og at det ikke var opplyst konkret at den kun gjaldt den eldre delen av boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet vektla at boligen var opplyst å være renovert, og at samsvarserklæring forelå. Det ble i egenerklæringsskjemaet spesifikt opplyst at det elektriske arbeidet i 1. etasje var utført av faglærte. Når det etter overtakelsen viser seg at samsvarserklæring ikke foreligger samtidig som det avdekkes en rekke ufagmessigheter og feil i den etasjen hvor det ble opplyst om at arbeidet var utført av faglært firma, kom sekretariatet til at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7 grunnet feil ved det elektriske anlegget samt manglende samsvarserklæring. Reklamasjonen gjelder den delen av det elektriske anlegget som det var opplyst om var utført av faglærte i forbindelse med oppussing av bad, vaskerom og kjøkken i 2019.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. I drøftelsen heter det:

Herværende bolig er oppført i 1981, og var følgelig over 40 år gammel på salgstidspunktet. Det fremgår imidlertid av både salgsprospekt og tilstandsrapport at deler av boligen er blitt renovert i nyere tid og at denne holder gjennomgående god standard.

Det elektriske anlegget er gitt TG 3, som i tilstandsrapporten signaliserte «store eller alvorlige avvik». Det fremgår i tilstandsrapporten at det elektriske anlegget er fra byggeår, og at det ikke forelå el-tilsynsrapport de siste fem årene. På bakgrunn av alder og tilstandsgrad, måtte kjøper forvente at det elektriske anlegget kunne ha alvorlige avvik.

Det er imidlertid også opplyst at det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, og at samsvarserklæring foreligger. I egenerklæringsskjemaet er det spesifisert at det er utført arbeid av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad, men at arbeid i 1. etasje var utført av faglærte.

I nærværende sak er det spesifisert hvilke arbeid som er gjort av faglærte og hvilke arbeid som er gjort av ufaglærte. Selv om det ikke er tatt noe forbehold om at tilstandsgraden som ble gitt kun var forbeholdt den ene delen av boligen, kunne kjøper likevel ha høye forventninger til boligens 1. etasje. Dette støttes også opp av at boligens innvendige forhold har i hovedsak fått TG 1. Slik vi forstår den fremlagte fagkyndigrapporten er det oppdaget en rekke ufagmessigheter og feil ved utførelsen av el-anlegget. Feilene knytter seg i all hovedsak til etasjen hvor det ble opplyst om at det var gjort arbeid av faglært firma. Etter sekretariatets vurdering kunne kjøper i det minste forvente at det forelå samsvarserklæring på arbeid som ble utført etter 1.1.1999 utført av navngitt firma.

Når dette ikke foreligger, finner vi at det foreligger avvik fra det avtalte og fra det kjøper med rimelighet kunne forvente jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda forstår det også slik at foretaket i utgangspunktet ikke bestrider at det foreligger mangelsansvar i saken, jf. brev av 27.1.26. I foretakets brev av 8.2.26 er det imidlertid fremholdt at foretaket er uenig i mangelsvurderingen, men at foretaket ikke har bragt saken inn for nemnda.

Det foreligger følgelig etter nemndas syn en mangel knyttet til de elektriske arbeidene så langt det er reklamert over disse, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7, og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Kjøper har fremsatt krav på kr 450 987. Kravet omfatter også kostnadene for takstrapport.

Kjøper har tatt utgangspunkt i pristilbudet fra F Elektro. Kostnadene inkluderer arbeid knyttet til vaskerom, bad og kjøkken. Kostnadene inkluderer også rørleggerarbeid samt flytting av gulv.

I skrivebordsnotatet fra R AS er det vist til at det i tilfeller hvor anlegget er i samsvar med gjeldende regelverk, kan det utstedes kontrollerklæringer. Sekretariatet bemerker at en slik kontrollerklæring ikke kan likestilles som en samsvarserklæring, og at vi således er enige med kjøper om å legge til grunn pristilbudet fra F Elektro.

Hensikten med prisavslag som beføyelse er å gjenopprette partsbalansen. Et sentralt poeng ved beregning av prisavslagens størrelse er derfor at partene skal stilles likt som det som følger av avtalen. Det må derfor gjøres fradrag for standardheving som går utenfor det avtalte. Størrelsen på standardhevingsfradraget er svært skjønnsmessig, men det må tas utgangspunkt i at fradraget størrelse skal settes slik at «balanseforholdet i kontraktsforholdet gjenopprettes», jf. bl.a. FinKN 2024-630, FinKN 2023-126 og LE-2018-139580. Om standardheving se også Bergsåker (2023) på s. 388.

I foreliggende sak innebærer det oppgraderinger på et eldre anlegg som var gitt TG 3. Det var likevel gitt opplysninger om at arbeidet på det elektriske anlegget i 1. etasje var gjort av faglærte og at det forelå samsvarserklæring. Etter endt utbedring vil nå kjøper få et delvis nytt el-anlegg med forlenget levetid, fagmessig utførelse og dokumentasjon. Pristilbudet omfatter også arbeid på deler av boligen som er gitt TG 1, uten at det er avdekket noe avvik. Utbedringen innebærer reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven, noe som også må hensyntas ved utmålingen.

Vi har funnet utmålingen vanskelig, men har etter en konkret vurdering funnet det rimelig å sette prisavslaget til kr 100 000. Det er tatt utgangspunkt i tilbudet som er begrenset til det elektriske arbeidet.

Nemnda er i hovedtrekk enig i sekretariatets redegjørelse for prinsippene for utmålingen av prisavslaget, herunder at det ikke kan legges til grunn at en kontrollerklæring er tilstrekkelig til å utbedre mangelen i dette tilfellet. Ved utmålingen av prisavslaget tar nemnda utgangspunkt i at kjøper hadde en berettiget forventning om at de elektriske arbeidene som var opplyst utført i 2019, var utført av faglærte på både badet, vaskerommet og kjøkkenet. Nemnda har vært noe i tvil om kjøper hadde en begrunnet forventning om at også varmekablene var nye i 2019, men er kommet til at så er tilfelle. Det er ved vurderingen særlig sett hen til at bad og vaskerom var opplyst pusset opp dette året, samt at det i egenerklæringsskjemaet er besvart bekreftende på spørsmålet om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornytt.

Som det fremgår av sekretariatets drøftelse, er de totale utbedringskostnadene opplyst å utgjøre kr 450 987 inkludert utgifter til takstrapporter. Ved utmålingen av prisavslaget, finner nemnda at også utgifter til bygningsmessige arbeider må inkluderes. Det må gjøres et visst fradrag for standardheving og utmålingen av prisavslaget må bero på et skjønn. Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget vanskelig, men er etter en samlet vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000 inkludert nødvendige utgifter til takstrapporter. Kjøper har ikke tegnet boligkjøperforsikring. I dette beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har også krevd erstatning for advokatutgifter med kr 94 250. Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger ansvarsgrunnlag etter kontrollansvaret, jf. avhl. § 4-14.

Nemnda finner at kjøper har krav på å få erstattet rimelige og nødvendige utgifter til advokatbistand i anledning tvisten. Etter en samlet vurdering finner nemnda at erstatningsbeløpet bør fastsettes til kr 55 000.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).