

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-637

11.6.2026

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

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

Flere forhold – ufagmessig oppussing i selgers eiertid – el-anlegg (TG 3) – fare for liv og helse – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1978 ble solgt for kr 4,8 mill. i august 2024. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde «varierende standard». I tilstandsrapporten var det opplyst innledningsvis at boligen trengte vedlikehold og oppgraderinger. Majoriteten av boligens bygningsdeler var gitt TG 2 i rapporten. El-anlegget var gitt TG 3 og det var opplyst om at det manglet samsvarserklæring. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. alvorlige avvik ved el-anlegget og avvik ved boligens to baderom. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige bl.a. fordi den avdekkede skaderisikoen er langt større enn hva kjøper ble forespeilet i salgsdokumentene. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt omfattende risikoopplysninger om boligens tilstand ved salget. Nemnda kom til at feil ved el-anlegget utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 535 706, krav om erstatning kr 212 638, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved boligens to baderom, vannrør og div. avvik ved el-anlegget, 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 1978.

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

Innholdsrik og nyoppusset eiendom (...).

(...)

Standard

Boligen, bygd i 1978, har varierende standard og kvalitet på de ulike overflatene. Innvedige rom har gulv av parkett, vinylbelegg, fliser og laminat. Veggene er dekket med tapet, fliser, MDF-plater og baderomsplater, mens himlingen består av takplater.

1. etasje ble pusset opp i perioden 2022-2024. Badet i denne etasjen ble pusset opp i 2022 som egeninnsats.. Badet har vinylbelegg på gulv, malte plater på veggene og panel i taket. Baderomsinnredningen består av dusjnisje, servant med underskap og wc.

Kjøkkenet i 1. etasje har kjøkkeninnredning med glatte fronter og en laminat benkeplate med nedfelt kjøkkenkum. Underetasjen er i behov av renovering og oppussing. Badet i underetasjen har baderomsplater på vegger og himlingsplater. Gulvet har keramiske fliser med varmekabel. Underetasjen spesielt må betraktes som et renoverings- og oppussingsobjekt.

I tilstandsrapporten sto det at boligen hadde normal standard, men at den trengte vedlikehold og oppgraderinger. El-anlegget fikk TG 3. Det ble opplyst om manglende samsvarserklæring, bruk av ujordet stikk, og gitt et kostnadsestimat på «Under 10 000.». Vann- og avløpsledninger fikk mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). De to baderommene fikk i hovedsak mørk TG 2. Om badet i 1. etasje, fremgikk bl.a. følgende:

Bad 1.etg.

Bad opplyses pusset opp i 2022 som egeninnsats. Det bemerkes at våtrom oppført som egeninnsats er en risikokonstruksjon uten garantier og dokumentasjon.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2020. Selger opplyste om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom er det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på våtrom er det krysset av for «ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad» med følgende kommentar:

Rørlegger A.

Installasjon av baderom,vaskemaskin,kjøkken 2022

På spørsmål om tettesjiktet ble oppgradert og om arbeidet ble omsøkt hos kommunen er det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til problemer med vann/avløp/tilbakeslag og lignende eller om det er utført arbeid/kontroll er det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på el-anlegget etc. er det krysset av for «ja, kun av faglært» med følgende kommentar:

Elektriker H.

Installert for kjøkken og garasje

På spørsmål om det foreligger samsvarserklæring og på om det er utført kontroll på el-anlegget er det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte ellers har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer er det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt for kr 4 800 000 ved kjøpekontrakt signert den 20./21.8.24 og overtatt av kjøper den 2.9.24.

Kort tid etter overtakelsen og med bistand fra elektrikerfirma E oppdaget kjøper flere el-avvik i boligen. Videre har kjøper også reklamert over avvik på boligens bad den 4.11.24. Øvrige reklamasjonspunkter (isotermrør) er løst mellom partene.

Elektrikerfirma E skriver bl.a. følgende om el-anlegget i sin rapport av 25.9.24:

Oppsummert:

Ovenstående er basert på en rask visuell besiktigelse med enkelte stikk-prøver. Basert på funn gjort ved besiktigelse er det å frykte at det vil bli avdekket ytterligere graverende feil og mangler. Jeg oppfatter dette anlegget som en fare for liv og helse, både når det gjelder berøringsfare og brann.

Anlegget anbefales frakoblet:

Det bør monteres en prov-fordeling som benyttes til strøm for lys, varme og verktøy til man har skaffet seg oversikt og utbedret anlegget og det trygt kan brukes. Jeg ser dessverre ikke annen løsning / metode enn å rive nødvendige veggplater / panel på en side slik at man kan skaffe seg oversikt og utbedre anlegget. Gummikabel i korrigerende rør lar seg vanskelig trekke ut, og jeg tror også tilførselene må legges nytt. Det er mulig tak kan reddes, det vil vise steg etter hvert som arbeide skrider fram. Jeg anbefaler først å rive vegg rundt sikringsskap og så ta det derfra.

Elektrikerfirma L skriver bl.a. følgende om el-anlegget i sin rapport av 18.11.24:

Konklusjon:

Anlegget i stue, kjøkken, gang og bad 1.etg er å betrakte som svært farlig, det er benyttet mye kabel av typen H07RN som er gummikabel, denne er IKKE laget for å benyttes i fast installasjon, den er beregnet for byggestrøm og skjøteledninger. Det er også forlagt en god del kabel direkte i vegg og hva som skjuler seg der vet vi ikke, men etter resten av byggemåten å dømme er det ikke betryggende å ikke vite. Den som har bygget anlegget vil jeg betegne som ufaglært innen elektrofaget. Gummikabel er også tilkoblet utstyr uten bruk av endehylser, dette er en graverende feil da slike kabler har meget tynne kobbertråder som fort kan forårsake dårlig kontakt og dermed serielysbuer og varmgang i utstyr. Noe belyningsutstyr er ikke sporbart på internett, det foreligger ei heller samsvarserklæring på arbeidet, så skulle lysene bli defekt innenfor garantitiden har man ingen å rette garantikrav mot, selv om de bærer CE-merking. Alle stikk i stue, kjøkken, gang og bad 1.etg er ikke CE-merket og derfor ikke lovlig å bruke i Norske installasjoner. Forskrift om elektrisk utstyr (FEU) §7 pkt. 3, FEU §25, FEU §26 Samme gjelder brytere. Anlegget forøvrig er av eldre type fra byggeår, påveggsmateriell og kabel, denne bærer preg av å ha vært løsnet på og festet opp på utradisjonelt vis og gir da inntrykk at dette også er utført av ufaglærte. Det er viktig å peke på at kontrollør kun har løsnet deksel og festerammer for å inspisere, på loft løftet kontrollør på isolasjonsplater og la tilbake etter avvik ble registrert.

Utbedringskostnadene ble priset til kr 187 500 i påfølgende pristilbud av 13.12.24.

Takstfirma L skriver bl.a. følgende i sin rapport av 7.12.24:

OPPSUMMERING

Oppgradert bolig er vesentlig forfeilet på flere kritiske punkter.

Farlig el-opplegg. Bad med feil utførelse med IKKE dokumenterte produkter. Frost-utsatt røropplegg. Etablere rom i underetasje uten å påse at konstruksjonen er tett og tørr. Feilmontere vinduer.

Arbeidene er av en så dårlig utførelse at alt må gjøres på nytt. I tillegg er det mangende forståelse for både bygningsfysikk og kunnskap vedr.krav ifht. lover og forskrifter. Totalt sett har utførte arbeider en negativ verdi. Dvs., det er merkostnader med riving og kildesortering enn faktisk verdi på boligens oppgradering som har forfeilet.

Vår vurdering er at utførelsen er grovt uansvarlig.

1. Alt el-anlegg må byttes.
2. Røropplegg med frostrisiko må endres.
3. 2 nye bad må etableres.
4. Etablere lysgraver.

Dersom rom i underetasje ikke lar seg utbedre pga. ustoppelig fukt, vil boligen ikke lenger inneha kvaliteter og funksjonalitet som forventet ifbm. salget. Dette vil isåfall forringe boligens verdi vesentlig dersom drenering ikke fikser fuktinntrengning i konstruksjonen. Det er ikke sikkert at ny drenering vil skape en tørr kjeller.

Avdekkede feil og mangler gir ingen tillitt til de som har utført disse arbeidene som er synlig og skjult inne i konstruksjoner. Av den grunn må alt utføres på nytt.

TG i TR fra (...) er ikke nødvendigvis feil klasset, men estimerte koster som er beskrevet i TR er alt for lave. Avvikene kan ikke rettes med de kostnadsrammene som er beskrevet i TR. Dette har gikk kjøper helt feil vurderingsgrunnlag for å kjøpe boligen med de avvikene som er avdekket i TR. Eiere er satt i en vanskelig situasjon ifht. økonomi og bruksmuligheter i ny bolig.

Denne rapport må sees i sammenheng med rapporter fra (elektrikerfirma L.) og (rørleggerfirma S).

Utbedringskostnadene iht. vedlagt kalkyle ble vurdert til kr 990 000 inkludert mva.

Rørleggerfirma S skriver bl.a. følgende i sitt pristilbud av 21.11.24:

Det leveres og monteres:

1 STK Demontering/plugging

Sokkel

Teknisk rom

1 STK Fordelerskap. Komplette inkl fordelere

1 STK Vannstopper smart basic 3/4" trådløs

Kjøkken

1 STK Ny vanntilførsel til kjøkken.

1 STK Trådløs lekkasje sensor

Bad

1 STK Innb.sisterne duofix sigma tek geberit med lekkasjesikring

1 STK Sigma 10 betjeningsplate, hvit-krom-hvit

1 STK Opplegg og montering av eksisterende servant

1 STK Opplegg og montering av eksisterende dusj

1. etasje

Bad

1 STK Innb.sisterne duofix sigma tek geberit med lekkasjesikring

1 STK Sigma 10 betjeningsplate, hvit-krom-hvit

1 STK Opplegg og montering av eksisterende servant

1 STK Opplegg og montering av eksisterende dusj

1 STK Sluk k-plast 75mm side 3401442 purus joti

Kjøkken

1 STK Opplegg og montering av eksisterende kjøkken vask/kran

1 STK Trådløs lekkasje sensor

(...)

Prisen gjelder oppretting av feil og mangler på eksisterende sanitæranlegg. Det er beregnet å bytte rør som ikke har vannskadesikker utførelse. Dusj flyttes fra yttervegg til innervegg pga. fare for frost. Det monteres fordelerskap i teknisk rom. Med avløp til sluk. Skjult vanntilførsel til kjøkken skiftes til rør i rør. Det monteres lekkasje sikring med trådløs sensor i alle rom uten sluk. Det er ikke beregnet omgjøring av vanninntak etter TEK 17.

Utbedringskostnadene ble priset til kr 166 250.

Kjøper har lagt frem pristilbud fra byggmester J for tømrerarbeid tilknyttet utbedring av el-anlegget. Arbeidene er priset til kr 191 956 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Det er vist til at boligen avvek fra avtalt og forventbar stand på flere punkter, og til at selger og selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på totalt kr 1 535 706, krav om erstatning for advokatkostnader kr 148 068, takstkostnader kr 29 555 og for midlertidig bosted på kr 35 015, i tillegg til forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket tilbakeviser at det foreligger mangelsansvar, og har vist til opplyst risiko ved salget. Videre mener foretaket at kjøpers krav går langt utover minste nødvendig utbedring. Foretaket kan heller ikke se at kjøper har krav på erstatning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter bestemmelsene i avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 når det gjaldt boligens bad og vannrør, men at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 når det gjaldt el-anlegget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå mangelsansvar etter bestemmelsene i avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 når det gjaldt boligens bad og vannrør. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har riktignok vært noe i tvil for så vidt gjelder badet i første etasje, men mener det ved kjøpers forventningsvurdering etter avhl. § 3-2 første ledd må legges adskillig vekt på at det eksplisitt ble opplyst om at badet hadde blitt pusset opp ved egeninnsats og at tettesjiktet ved oppussingen ikke ble oppgradert. I tillegg uttalte takstmannen følgende i tilstandsrapporten: «Det bemerkes at våtrom oppført som egeninnsats er en risikokonstruksjon uten garantier og dokumentasjon». Nemnda kan ikke se at det fremkommer noe i kjøpes nemndsansmodning som stiller saken i et annet lys.

Sekretariatet kom videre til at det forelå mangel for el-anlegget etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda har også her vært i tvil, gitt at tilstandsrapporten tross alt opplyste om TG 3 og manglende samsvarserklæring for el-anlegget. Samtidig ble alvorsgraden noe nedtonet ved at kostnaden til utbedring ble anslått til kun kr 10 000. Sett hen til de svært alvorlige avvikene som er avdekket, og som krever umiddelbar utbedring, har nemnda landet på samme konklusjon som sekretariatet.

Nemnda er ellers enig med sekretariatet at vurderingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd er beheftet med enkelte usikkerhetsmomenter. Samtidig foreligger det nå nytt pristilbud på sannsynliggjorte nødvendige tømmer/snekker-arbeider for utbedring av el-anlegget. Sett hen til de omfattende risikoopplysningene som ble gitt, finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000. Kjøper vil gjennom utbedringen få nytt el-anlegg, og et betydelig fradrag for standardheving/forlenget levetid må derfor hensyntas.

Fra dette skal egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra. Samlet prisavslag blir dermed kr 40 000, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Nemnda finner ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 og tiltrer her følgende fra sekretariatet:

Det følger ellers av fast nemndspraksis at kjøper har krav på «nødvendige» advokatkostnader og takstkostnader, se bl.a. FinKN 2024-652. Det fremgår imidlertid av kjøpekontrakten at kjøper har tegnet forsikring hos IF. Kostnader som dekkes av kjøpers boligkjøperforsikring kan derfor ikke gjøres gjeldende, da det ikke foreligger et økonomisk tap.

Dersom de anførte kostnadene ikke er dekningsberettiget – bemerker vi at kjøper iht. vår vurdering sannsynligvis ikke har krav på det fulle beløpet, jf. FinKN 2017-112.

Erstatningskravet for midlertidig bosted er ikke tilstrekkelig dokumentert (...).

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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