

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-751

29.6.2026

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

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

Feil ved el-anlegg/varmekabel – varsel fra el-tilsyn på e-post ikke kommet frem? – (tidl.) avhl. § 4-19.

En enebolig fra 1986 ble solgt «som den er» for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.7.21. Boligen ble i salgsprospektet beskrevet som «Generelt godt vedlikeholdt, men blant annet oppgradert bad og kjøkken i 2012/2013». Badet i boligens første etasje ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det elektriske anlegget ble ikke vurdert, men takstmannen anbefalte å foreta en ytterligere kontroll av anlegget. I juli 2024 gjennomførte det lokale el-tilsynet kontroll av boligens el-anlegg, og det ble sendt forhåndsvarsel og rapport til kjøpers e-postadresse i august 2024. Den 7.1.25 sendte el-tilsynet varsel om frakobling av el-anlegget per brevpost, og kjøper reklamerte til foretaket den 28.1.25 over jordfeil på badet. Kjøper forklarte at tidligere henvendelser fra el-tilsynet på e-post hadde havnet i mappen for søppelpost. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper ikke hadde sendt reklamasjon innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 239 688.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved el-anlegg, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1986.

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

Tiltalende og velholdt familiebolig (...) 2013 Nytt bad 1 etasje

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Generelt godt vedlikeholdt, med blant annet oppgradert bad og kjøkken i 2012/2013. Positivt helhetsinntrykk.

Badet i 1. etasje ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det fremgikk bl.a. at normal tid før utskiftning av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran var 10-30 år. Det elektriske anlegget ble ikke gitt tilstandsgrad. Takstmannen anbefalte på generelt grunnlag å få kontroll av anlegget gjennomført av elektriker eller lokalt el-tilsyn.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2007. Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap feil tilknyttet våtrommene, og opplyste:

Bitteliten fuktskade i garderobe for lenge siden

Selger opplyste at bad var oppgradert av navngitt faglært firma.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.7.21, og overtatt av kjøper den 1.9.21.

Den 16.7.24 gjennomførte det lokale el-tilsynet kontroll av det elektriske anlegget i boligen.

Den 19.8.24 sendte el-tilsynet ut forhåndsvarsel og rapport etter kontroll av el-anlegget. I rapporten ble det bl.a. påpekt avvik ved lavisolasjonsmotstand bl.a. for kurs på bad.

Den 7.1.25 sendte det lokale el-tilsynet brev med varsel om frakobling av elektrisk anlegg pga. manglende utbedring av feil/mangler i henhold til rapport. Fra brevet hitsettes:

Det elektriske anlegget i (...) ble kontrollert den 16.07.2024. Ved brev om pålegg ble det gitt pålegg om retting av feil og mangler i rapport nr. 157299 innen 21.11.2024. Vi har sendt påminnelse, men vi har ennå ikke mottatt melding om at påbudet er etterkommet.

Kjøper har anført at han først ble kjent med forhåndsvarsel/rapport fra el-tilsynet ved mottak av ovennevnte brev. Ifølge kjøper hadde tidligere henvendelser fra el-tilsynet forut for brevet av 7.1.25 blitt sendt per e-post, og hadde havnet i søppelposten.

Kjøper har opplyst at han i januar 2025 ble kjent med at varmekablene på badet hadde for lav isolasjonsmotstand. Kjøper reklamerte til foretaket den 28.1.25 som følge av jordingsfeil på badet.

Elektrikerfirma N ble engasjert for utbedring iht. kontrollrapport. Elektrikerfirma N sendte brev til kjøper den 7.2.25 og konkluderte med at varmekabelen i badegulvet måtte skiftes.

Utbedringskostnaden ble estimert til kr 239 688, jf. pristilbud fra elektriker E.

Kjøper har fremlagt bekreftelse fra Tensio på at brevene om varsel om vedtak, selve vedtaket, og påminnelse ble sendt til kjøpers e-postadresse:

1. Der kan vi bekrefte at brevene varsel om vedtak, vedtak, og påminnelse, ble sendt til e-postadresse (...) @hotmail.com. Det ligger i våre interne rutiner at elsikkerhetsingeniøren skal verifisere e-postadressen ved kontrollen med eier/bruker, samtidig som at det skal avklares et e-post kan benyttes i saksgangen.
2. Vi har opplevd at våre brev sendt på e-post har kommet i «søppelposten» til mottakerne.

Kjøper har lagt frem dokumenter tilknyttet det elektriske anlegget som belyser kjøpers oppfølging av forholdet, bl.a. en risikovurdering av el-anlegget som ble utarbeidet i 2022.

Kjøper har anført at reklamasjonen er rettidig og at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at feilen ved varmekabelen medfører at det er nødvendig med full riving og gjenoppbygging av badet. Kjøper har påpekt at varmekablene har fungert som de skulle helt frem til elektrikeren koblet disse ut. Reklamasjonsfristen kunne ikke starte å løpe før kjøper fikk reell kunnskap om mangelen, i januar 2025.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 239 688.

Forsikringsforetaket har anført at reklamasjonen er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har vist til at kjøper hadde tilsyn den 16.7.24, forhåndsvarsel fra det lokale el-tilsynet ble sendt 19.8.24, og deretter påminnelse om retting den 21.11.24. Kjøper reklamerte først til foretaket den 28.1.25. Foretaket har videre bestridt at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og viste til at reklamasjonsfristen startet å løpe da rapporten fra el-tilsynet ble sendt i august 2024.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om når reklamasjonsfristen startet å løpe, herunder om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Bestemmelsen oppstiller et krav om at reklamasjonen må fremsettes innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. Kjøper har reklamert over jordfeil på varmekablene på badet.

Sekretariatet vurderte spørsmålet om det er reklamert i tide slik:

Ved salget av boligen i 2021 anbefalte takstmannen på generelt grunnlag å få kontrollert anlegget av elektriker eller lokalt el-tilsyn. Kjøper hadde el-kontroll i boligen den 16.7.24. El-tilsynet sendte ut forhåndsvarsel og rapport per e-post den 19.8.24, samt påminnelse den 21.11.24. Kjøper har vist til at disse e-postene må ha havnet i søppelposten, og har fremholdt at han ikke fikk kjennskap til feilene før i januar 2025. Dette ved mottak av varsel om frakobling som ble sendt med vanlig brevpost. Kjøper reklamerte deretter til foretaket den 28.1.25.

Sekretariatet har kommet til at reklamasjonen er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9.

Sekretariatet bemerker at el-kontrollen ble gjennomført i juli 2024. Det er etter sekretariatets syn nærliggende å anta at kjøper på befaringen fikk muntlige opplysninger om avvikene som ble registrert på befaringen, eller i alle tilfeller at det ble konstatert avvik på anlegget. El-tilsynet oversendte rapport og forhåndsvarsel per e-post i august 2024. Sekretariatet legger til grunn at e-postadressen som el-tilsynet benyttet i forbindelse med oversendelse av varslene er korrekt. El-tilsynet har i en uttalelse i anledning saken opplyst at det ligger i deres interne rutiner at elsikkerhetsingeniøren skal verifisere e-postadressen ved kontrollen med eier, og at det samtidig avklares at e-post kan benyttes i saksgangen.

Vi anser at det ligger innenfor kjøpers kontroll og risiko å sjekke spamfilteret på e-posten, spesielt med tanke på at kjøper var kjent med at det ville komme rapport fra el-tilsynet. Rapporten og resultatene fra tilsynet ble ikke etterlyst av kjøper selv om det hadde gått seks måneder siden tilsynet, jf. avhl. § 4-9. Det er ikke gitt noen forklaring på hvorfor kjøper ikke etterspurte rapporten etter tilsynet, eller foretok nærmere undersøkelser knyttet til denne. Slik saken er dokumentert for oss, finner vi at reklamasjonsfristen startet å løpe ved mottak av rapport og forhåndsvarsel på e-post i august 2024. Kjøper reklamerte først den 28.1.25, dvs. fem måneder etter at fristen startet å løpe. Det er dermed ikke reklamert «innan rimeleg tid», jf. avhl. § 4-19, og kjøper kan ikke gjøre gjeldende mangelskrav som følge av jordfeil på varmekablene på badet.

Nemnda er enig i at reklamasjonen er fremsatt for sent og tiltrer sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende også for nemndas syn. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemndsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. For så vidt gjelder henvisningen til at kjøper i januar 2022 besørget utarbeidelse av en risikovurdering av det elektriske anlegget, jf. risikovurdering av 21.1.22 fra elektrikerfirma N, kan ikke nemnda se at dette kan tillegges nevneverdig vekt ved vurderingen av om reklamasjonsfristen er oversittet etter el-kontrollen i juli 2024.

Nemnda er altså kommet til at kjøpers reklamasjon er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og kjøpers krav kan ikke tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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