

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-818

17.7.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Feil ved el-anlegg – TG 2 – opplyst om nyere oppdateringer og faglært arbeid – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet oppført i 1989 ble solgt for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.6.25. Ved salget ble boligen markedsført som pen og hyggelig, og med god standard. El-anlegget ble tilstandsvurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst at det var foretatt enkelte tilleggsarbeider i senere tid. Videre ble det opplyst om manglende el-tilsynsrapport og kontrollrapport, men selger kunne opplyse at det forelå samsvarserklæring og at utført arbeid var gjort av faglærte. Selger opplyste at han ikke hadde kjennskap til avvik ved el-anlegget, men takstmannen anbefalte utført el-kontroll og bemerket at det ikke kunne utelukkes behov for utbedringer. Etter overtakelsen rekvirerte kjøper fagkyndige for gjennomgang av el-anlegget, og det ble i den forbindelse avdekket flere feil ved el-anlegget, herunder forskriftsmessige avvik, løse kabler og at anlegget generelt var av eldre standard. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel, og viste til at avvikene både var upåregnelige og utgjorde en fare for liv og helse. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste blant annet til at el-anlegget ble gitt TG 2, og at det uttrykkelig ble opplyst om at anlegget hadde eldre standard. Kjøper ble i tillegg anbefalt utvidet el-kontroll, og deler av utbedringene kjøper krevde dekket fremsto som rene oppgraderinger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 48 125, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet oppført i 1989.

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

Her får du en pen og hyggelig 2-roms med heisadkomst, carport og usjenert beliggenhet

(...)

Viktig å trekke frem:

- God standard
- Heisadkomst
- Pent kjøkken

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget, ble boligens el-anlegg vurdert til mørk TG 2:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

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 (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? **Nei**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. **1989**

Spørsmål til eier

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? **Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring? **Ja**

Samsvarserklæring for "montert dobbelt stikk til ventilator, tilkoblet ventilator og 3 trinns bryter (levert av kunde)" er fremvist. Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? **Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank **Nei**

Generelt om anlegget

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? **Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? **Nei**

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? **Ja**
12. 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 Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.**

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016, og ikke hadde bebodd boligen selv under eiertiden. På spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget, hadde selger svart «Nei, ikke som jeg kjenner til». På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på el-anlegget, hadde selger svart «Ja». Under punktet «Navn på arbeid», hadde selger svart «Nytt arbeid» og angitt 2022 som året for utføring. På spørsmål om hvordan arbeidene ble utført, hadde selger svart «Faglært», og kommentert «Montering av stikk og tilkobling til ventilator med 3 trinns bryter». På spørsmål om hvilket firma som utførte jobben, hadde selger svart «firma G.», og hadde svart «Ja» på spørsmål om det forelå dokumentasjon på utført arbeid.

Boligen ble solgt for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.6.25, og overtatt av kjøper den 4.8.25.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved el-anlegget i forbindelse med oppussing av boligen.

Kjøper rekvirerte fagkyndige for befaring av boligen, og firma E. gjennomførte en kontroll. I rapporten fremgår det at det er avdekket flere feil på el-anlegget, og i rapporten fremholdt den fagkyndige at el-anlegget i leiligheten fremstod som «generelt av eldre standard». I tillegg ble det «observert gummikabler i den faste installasjonen som bør skiftes» og «løse kabler og ledere bak veggen som ikke var forskriftsmessig installert». Den fagkyndige konkluderte videre med at anlegget «fremstod som delvis lagt opp av ufaglærte». Fra rapporten hitsettes følgende:

Kabel var ikke betryggende festet til lampen. Jf. FEL § 20. Under kontrollen var lederne tilkoblet taklampen tydelig skadet og løsnet fra tilkoblingspunktet. Disse ble terminert på nytt under kontrollen for å trygt kunne montere lampen på plass.

Kjøper har innhentet pristilbud på utbedring av el-avvik på kr 40 000 fra firma L. datert 14.8.25 for utbedring av downlights, taklamper, armatur over speil på bad, bytte av stikk og etablering av jording. Kjøper har fremlagt faktura for utarbeidelse av rapport fra firma E. på kr 8 125 datert 1.9.25.

Det er fremlagt samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll datert 9.9.25, og fra rapporten hitsettes:

- 1 til 1 bytte av 20 stk. downlight, stue kjøkken og gang
- Trekk av kabel til bryterpunkt for dimmer til downlight stue og kjøkken
- Trekk av jording til stue og soverom
- Bytte til jordede stikk stue, soverom kjøkken - eksisterende kurser
- Montering av 2 stk. dim - 1 stk. bryter for benk belysning - 1 stk termostat for varmestyring folie
- 1 til 1 bytte av bryter soverom, gang, bad
- 1 til 1 Bytte av teknisk stikk kjøkken
- 1 til 1 bytte av 2 stk. lamper i tak til LED

Kjøper har fremlagt et brannteknisk notat datert 15.10.25. Fra rapporten hitsettes:

4. Vurdering og konklusjon

Avvikene i El-kontrollrapporten som er blitt avdekket, er av en utførelse som kan medføre økt risiko for branntilløp.

Dette fordi flere av disse avvikene ikke er utført iht. forskrifter FEA 88 som var gjeldende da bygget ble oppført. Det er helt tydelig på bildene at leiligheten er pusset og det er etablert løsninger som ikke er tilfredsstillende med hensyn på gjeldene forskrifter for elektro-arbeid. Enkelte komponenter som er vist på bildene, er noe som kom etter 2000 tallet.

Dette viser at det er elektrikerarbeid og løsninger som med stor sannsynlighet er utført i forbindelse med oppussing av leiligheten etter 2000 tallet. En ser på byggetegning fra 1989 og bilder at det er utført endring med hensyn på arealet og at det er utført endringer i leiligheten.

Avvik i El-kontroll rapporten har flere avvik kategorisert som må utbedres avvik og avvik som er kategorisert som bør utbedres. Er det avvik som må utbedres er det dagens gjeldende forskrift som må benyttes. Der det er avvik som bør utbedres, er dette avvik som er innenfor akseptkriteria.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Ved salget ble det opplyst at alt av elektriske arbeider i boligen ble utført av faglærte, og at det forelå samsvarserklæring. Det har vist seg å ikke stemme, da det er avdekket at anlegget delvis er oppført av ufaglærte. Det er avdekket alvorlige mangler som utgjør en direkte fare for helse og sikkerhet. Det må utbedres

snarest. Kjøper har anført at det foreligger brudd på takstforskriften, og at det foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 48 125 for utbedringskostnader og kostnader til el-rapport. I tillegg har kjøper krevd dekket forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at anlegget ble tilstandsvurdert til mørk TG 2, og at det fremgikk av rapporten at anlegget fremsto generelt av eldre standard. Videre har foretaket vist til at det ikke er dokumentert ufaglært arbeid, og at enkelte av utbedringene fremstår som rene oppgraderinger. Ved salget ble kjøper også anbefalt å gjennomføre el-kontroll med fagkyndig, og det ble opplyst at det ikke kunne utelukkes at kontrollen viste at det ville være nødvendig med utbedringer. Boligen avviker ikke fra kjøpers berettigede forventninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet avvik ved leilighetens elektriske anlegg, herunder at deler av anlegget fremstår som utført av ufaglærte.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. I drøftelsen heter det:

På den ene siden ble boligen i herværende opplyst å være oppført i 1989, og ble ved salget markedsført som pen og hyggelig, perfekt for førstegangskjøp. Leilighetsbygget som sådan ble videre opplyst å være jevnlig vedlikeholdt, men at det ville trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger på grunn av alder. Også synlig tilstand indikerte at boligens el-anlegg hadde vært noe oppgradert etter byggeår, da det var montert downlights i taket i stue, kjøkken og gang.

Videre peker vi på at selger i egenerklæringen svarte benektende på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget, og at det ble opplyst om nyere el-arbeider utført av faglærte i 2022 ved montering av stikk og tilkobling til ventilator. Dokumentasjon på arbeidene kunne fremlegges. I tillegg hadde selger svart bekreftende på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for arbeidene utført i 2022, og benektende på spørsmål om erfaring med at sikringene løses ut, om det hadde vært brannspill eller varmgang, tegn til termiske skader ol., utettheter rundt kabelgjennomføringer, samt at det ikke var synlige defekter på kabler og om de ikke var tilstrekkelig festet. Slik sekretariatet ser det, er opplysningene isolert sett egnet til å betrygge kjøper om at det ikke forelå et større utbedringsbehov av el-anlegget.

Når sekretariatet likevel har kommet til at avvikene ikke utgjør en mangel, skyldes det at kjøper på den andre siden ble gitt klare opplysninger som kunne indikere at det forelå avvik ved el-anlegget som ikke ville blitt avdekket ved en enkel kontroll. Vi viser her særlig til betydningen av at el-anlegget ble vurdert til mørk TG 2, som i henhold til fremlagt rapport blant annet skal gis når bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alder og/eller bygningsdelen har feil utførelse. Videre peker vi på opplysningen om at el-anlegget sist gang ble totalrehabilitert tilbake ved oppføringsår i 1989, og tilføyer at også faglærte kan gjøre feil.

Til det er å bemerke at (...) det generelt sett vil foreligge en risiko for utdaterte løsninger ved eldre el-anlegg, se eks. FinKN 2017-205, FinKN 2018-356, FinKN 2020- 255, FinKN 2020-297 og FinKN 2023-661. Videre peker vi på at det uttrykkelig fremgikk at det ikke var innhentet og kunne dokumentere at det forelå en kontrollrapport fra Det lokale el-tilsynet under 5 år, at opplysningen om dokumentasjon kun omfattet de konkrete el-arbeidene selger opplyste å kjenne til, at kjøper ble anbefalt å utføre en el-kontroll av fagkyndig og at det ikke kunne utelukkes behov for utbedringer etter gjennomføring av en slik kontroll. Selv om det er avdekket flere feil, og enkelte av feilene knytter seg til el-arbeider som med stor sannsynlighet er utført i forbindelse med oppussing av leiligheten etter 2000-tallet, og har utførelse som kan medføre økt risiko for brannspill, kan vi ikke se at det får avgjørende betydning. Vi vektlegger her særlig også betydningen av at

det ikke er dokumentert å være umiddelbar fare, og at utbedringskostnadene fremstår nokså moderate med hensyn til at kjøper også ble forespeilet at det kunne bli behov for utbedring. Vi mener også kjøper allerede forut for kjøpstidspunktet ble forespeilet at det kunne være forhold ved el-anlegget som ikke ble avdekket ved enkel kontroll, og som derfor burde undersøkes nærmere. Også tilstandsrapporten ga uttrykk for at boligen ikke var feilfri.

(...)

Samlet sett kan sekretariatet følgelig ikke se at de enkelte betryggende opplysningene om el- anlegget, kan overstyre det faktum at nevnte el-avvik og utbedringskostnadene ligger innenfor det forventbare med hensyn til blant annet alder og øvrige risikosignaler.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse, da denne er dekkende også for nemndas syn. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Martine Nyhus (forbrukerrepresentant).