

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-820

17.7.2026

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

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

Feil ved el-anlegg – lekkasje fra vv-bereder – heving? – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 4-12, 4-13 og 4-14.

En enebolig fra 1981 ble solgt for kr 1,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.4.24. Boligen ble markedsført som «flott og oppgradert». I tilstandsrapporten ble krypkjelleren gitt mørk TG 2 med opplysning om påvist fuktnivå. Det elektriske anlegget ble gitt TG 1 og det ble opplyst at anlegget var totalrehabilitert i 2016. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det elektriske anlegget var i meget dårlig stand, og at det hadde oppstått lekkasje fra varmtvannsbereder i krypkjeller. Kjøper har anført at boligen avviker fra det avtalte, og at selger har gitt uriktige opplysninger som har virket inn på kjøpet. Kjøper krevde heving av kjøpsavtalen, subsidiært prisavslag for utbedringskostnadene. Foretaket erkjente mangelsansvar for el-anlegget, men var ikke enig i at det var grunnlag for heving, og anførte også at kjøpers krav om prisavslag var for høyt. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har fremsatt krav om heving, subsidiært krav om prisavslag kr 778 423, samt erstatning for midlertidig bosted, sakkyndig rapport og advokatkostnader på til sammen kr 198 879, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 19.4.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 1981.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som «flott og oppgradert bolig». Innledningsvis i tilstandsrapporten fremgikk det at boligen har «noen avvik, det er ikke behov for noe strakstiltak, men som kan utføres etter hvert. Hva som skal prioriteres må være opp en eventuell kjøper å vurdere».

Krypkjelleren fikk i tilstandsrapporten mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst at det var stedvis påvist fuktnivå som tilsa at konstruksjonen kunne ha fuktskader. Det ble tatt fuktmåling som viste 16,1 prosent i asfaltplate og 19,2 i lekten.

Det elektriske anlegget ble gitt TG 1. Det ble opplyst at el-anlegget ble totalrehabilitert i 2016, og at dette var utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

I egenerklæringsskjemaet er det opplyst at selger kjøpte boligen i 2005. Selger svarte «Nei» på spørsmål om det var utført arbeid eller kontroll av el-anlegget, og på spørsmål om kjennskap til fukt i kjeller mv.

Boligen ble solgt for kr 1,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.4.24, og overtatt av kjøper den 19.4.24.

Etter overtakelsen avdekket kjøper avvik ved det elektriske anlegget og krypkjelleren.

Det ble i den forbindelse rekvirert skaderapport fra K. AS datert 6.5.24 som konkluderte med at el-anlegget var i meget dårlig stand. Det ble observert at anlegget hadde blandet jordet og ujordet kontakter som ikke var i henhold til forskrifter. Det var også observert løse og feilkabler.

Foretaket innhentet også rapport fra H. elektro datert 28.11.24, hvor det fremgikk at det var enighet om avvikene påpekt av K. AS:

Det er enighet i avvik som er opplyst av K. AS. Det er oppdaget alvorlige avvik flere steder i bolig. Det er oppdaget skjulte koblinger uten egnet kapslinger bak foringer og inne i vegger, det er oppdaget stikkontakt skjult inne i vegg der strømførende deler av stikkontakt er i umiddelbar nærhet av brennbart materiale. Det er blandet jordet og ujordet utstyr i alle rom, og manglende jordforbindelse.

Det er generelt utført arbeider som fravirker fra normal installasjonspraksis og bransjestandard i Norge, og avvik er såpass sammenhengende og gjennomgående at disse må ses under ett.

(H. Elektro) har spesialisert seg på utbedring av avvik, uten å særlig måtte åpne eller rive bygningsdeler, men da dette er såpass kompleks, ser vi at det meste elektriske må utføres på nytt. K. AS har utarbeidet tilbud på elektro for retting av avvik på kr 209 600,- eks mva, og vi legger denne prisen til grunn. I tillegg kommer omtrekking av ledninger til downlights. Kjøper har også mottatt tilbud på byggtekniske arbeider på kr 328 680,85,- eks mva, som også legges til grunn.

Det er fremlagt flere pristilbud fra ulike aktører, herunder følgende:

T. Bygg av 5.5.24 (arbeid for bygningsmessige utbedringer): Kr 410 851

K. AS av 6.5.24: Kr 262 000

Firma E. av 9.5.24: Kr 309 099

K. AS av 14.1.25: Kr 316 600

T. bygg av 22.1.25: Kr 454 324

H. elektro 20.3.25: Kr 218 125

Kjøper oppdaget også en lekkasje fra varmtvannsbereder i kjeller, og kostnadene ble estimert til kr 15 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det elektriske anlegget var gitt TG 1 og at det var utført av faglærte. Det ble ved salget opplyst at det elektriske anlegget var totalrehabilitert i 2016. Det anføres at det elektriske anlegget ikke er i henhold til informasjonen som ble gitt i salgsdokumentene.

Kjøper har prinsippalt fremsatt krav om heving, jf. avhl. § 4-13, og subsidiært krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 778 423. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning, jf. avhl. § 4-14, for midlertidig bosted, kostnader til sakkyndig rapport, og advokatutgifter. I tillegg har kjøper krevd forsinkelsesrente fra 19.4.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent at det foreligger en mangel ved det elektriske anlegget. Foretaket har bestridt at det foreligger mangel knyttet til lekkasje i kjeller, og anført at dette er påregnelig for kjøper ut ifra opplysningene ved salget. Foretaket har videre anført at det ikke er grunnlag for heving. Det anføres at prisavslaget vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet, og at mangelen kan utbedres ved at det elektriske anlegget kobles fra og legges nytt. Foretaket har anført at riktig prisavslaget vil være kr 326 425.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at lekkasjen ikke utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-2. Videre kom sekretariatet til at det ikke var grunnlag for å heve avtalen, jf. avhl. § 4-

13, men at kjøper hadde krav på prisavslag og erstatning som følge av feil ved el-anlegget, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til boligens elektriske anlegg.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel knyttet til krypkjelleren i boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og/eller 3-8. Nemnda er ikke enig i dette. Det vises til tilstandsgraden som var gitt samt at det var opplyst om forhøyede fuktverdier i tilstandsrapporten.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving, jf. avhl. § 4-13. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet viser til at det elektriske anlegget ble opplyst å være oppgradert i 2016, og arbeidet er gjort i selgers eiertid. Mangelen har sikkerhetsmessig betydning, da det er avdekket at det er benyttet feil type kabler i mesteparten av huset. (...)

Arbeidet omfatter riving av alt av vegger og tak for å inspisere det skjulte anlegget, og sette installasjonen i forskriftsmessig stand i tråd med NEK 400.

Kjøper reklamerte kort tid etter overtakelsen, og tidsaspektet peker i retning av heving.

Når sekretariatet likevel er kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avtalebrudd, legges det i stor grad vekt på at mangelen kan avhjelpes gjennom utbedringstiltak. Det er fremlagt flere pristilbud i nærværende sak, og som etter sekretariatets syn vil gi en adekvat reaksjon på kontraktsbruddet.

Til sammenligning vises det motsetningsvis til FinKN 2024-627. I den saken kom nemnda til at det forelå hevingsgrunnlag, og la vekt på usikkerheten om de byggtekniske kravene kunne møtes uten å måtte rive hele boligen og bygge den opp igjen, og at kjøper ikke hadde funnet noen til å påta seg å utføre utbedringen grunnet arbeidenes kompleksitet og omfang. Vi kan ikke se at det i nærværende sak er tale om såpass alvorlige feil, at disse ikke lar seg utbedre.

Vi er etter dette kommet til at prisavslag kan gi en adekvat reaksjon på kontraktsbruddet, og det foreligger ikke et slikt vesentlig avtalebrudd som gir grunnlag for heving, jf. avhl. § 4-13.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har følgelig krav på prisavslag for utbedring av mangelen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I sekretariatets drøftelse av prisavslaget heter det:

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag pålydende kr 778 423. Kostnadene knytter seg til både det elektriske arbeidet, samt byggteknisk arbeid. Vi kan imidlertid ikke se hvilke pristilbud kjøper har tatt utgangspunkt i.

Slik vi leser de ulike rapportene, synes de fagkyndige å være enige om å legge til grunn de avvikene som er avdekket i K AS sin rapport.

Det er som nevnt fremlagt flere pristilbud i nærværende sak og partenes uenighet knytter seg til om utbedringen gjelder et åpent anlegg eller lukket anlegg. Kjøper har pekt på at det er dokumentert at det tidligere anlegget, var lukket, og at pristilbudet fra H. Elektro gjelder et åpent anlegg. Vi viser til bildene som er fremlagt i salgsoppgaven som dokumenterer at deler av anlegget var skjult, samtidig som at det var synlige ledninger blant annet i stue.

Vi kan ikke se utfra de fremlagte dokumentene, at mangelen kun lar seg utbedre ved installering av et nytt skjult anlegg. Vi bemerker at hverken sekretariatet eller nemnda besitter fagkyndig kunnskap, og vår vurdering er begrenset til de dokumentene som er fremlagt. Når det er uenighet mellom fagkyndige om nødvendig utbedringsbehov, må i utgangspunktet det rimeligste alternativet legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at dette ikke vil være forsvarlig.

Vi har etter en konkret vurdering kommet til at utmålingen blir noe skjønnsmessig. Vi legger vekt på at det i tilstandsrapporten ble opplyst om at det elektriske anlegget ble totalrenovert i 2016, og at arbeidet er gjort av fagkyndige. Det må også legges vekt på at takstmann vurderte det elektriske anlegget til TG 1. Det skal etter sekretariatets vurdering gjøres et mindre fradrag ved standardhevingen. Likeledes vil kjøper ved

utbedring få et helt nytt anlegg, med dokumentasjon og forlenget levetid. Videre vil kjøper også få flere byggtekniske oppgraderinger ved boligens overflater, som kjøper uansett måtte forvente kunne være eldre og eventuelt fra byggeår.

Kjøper tilkjennes også kostnader til sakkyndig rapport, under den forutsetning at disse ikke dekkes av kjøpers boligkjøperforsikring.

Vi er etter dette kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 429 548. Fra dette beløpet gjøres det et fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Det er heller ikke i nemnsanmodningen fra kjøper presisert hvilke pristilbud kjøper tar utgangspunkt i. Etter en samlet vurdering er nemnda enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 410 000 med tillegg av utgifter til takstrapporter med kr 19 548, jf. kjøpers brev av 29.8.25, totalt kr 429 548. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda forstår det slik at kjøper ikke har boligkjøperforsikring og at utgifter til takstrapporter er en kostnad som kjøper selv har dekket.

Som påpekt av sekretariatet, var kjøpers forventning at det elektriske anlegget var fra 2016 og at det var et delvis skjult anlegg. Nemnda er enig i at disse forholdene må hensyntas ved utmålingen av prisavslaget, slik at det gjøres noe fradrag for standardheving da utbedringsarbeidene gir et skjult elektrisk anlegg samt at det elektriske anlegget blir noe nyere enn hva som var avtalt ved salget.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøper har krav på prisavslag med kr 429 548. Det skal gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har også krevd erstatning for utgifter til advokatbistand og erstatningsbolig, jf. avhl. § 4-14. Nemnda er enig med sekretariatet i at vilkårene for erstatning er oppfylt, og det vises til sekretariatets begrunnelse som nemnda tiltrer.

Nemnda finner det sannsynliggjort at kjøper ikke kan bo i boligen før mangelen er utbedret. Det er dokumentert at kjøper har utgifter til erstatningsbolig med kr 6 500 per måned. Slik saken er opplyst, har nemnda imidlertid ikke grunnlag for å ta stilling til hvor lenge boligen er/har vært ubeboelig, herunder om det kan gjøres midlertidige tiltak som gjør boligen beboelig under utbedringsarbeidene.

Når det gjelder kjøpers krav om dekning av utgifter til advokatbistand, bemerker nemnda at det kun er rimelige og nødvendige advokatutgifter som kan kreves dekket. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper bør tilkjennes erstatning med kr 70 000 for påløpte advokatutgifter. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda er enig i.

Oppsummert har kjøper krav på prisavslag med kr 419 548 etter at kjøpers egenandel er fratrukket. Kjøper har også krav på erstatning med kr 70 000 for påløpte advokatutgifter. Videre har kjøper krav på erstatning for nødvendige utgifter til erstatningsbolig. 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 Paula Martine Nyhus (forbrukerrepresentant).