

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-830

4.8.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved el-anlegg – manglende dokumentasjon – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1988 ble solgt for 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.10.24. Boligen ble markedsført som oppgradert, med bl.a. renovert bad fra 2018. I tilstandsrapporten var el-anlegget gitt mørk TG 2 etter en forenklet vurdering, og det var bl.a. opplyst om at anlegget var fra 1990 med enkelte oppgraderte deler. Det fremgikk også at det forelå samsvarserklæring på «hele eller deler» av anlegget, og det var presisert at dette gjaldt arbeider fra 2018. Etter overtakelsen gjennomførte kjøper el-kontroll av boligen, og det ble da påvist flere feil ved el-anlegget både utvendig og inne i boligen. Det ble pekt på at anlegget bar preg av ufagmessige løsninger og at det i stor grad manglet dokumentasjon. Videre ble det vist til at badet, og særlig varmekablene, ikke var «tilfredsstillende dokumentert». Kjøper reklamerte til foretaket, som avslo kravet og viste til risikoopplysningene som ble gitt før avtaleinngåelsen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnadene, anslått til rundt kr 100 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil 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 enebolig på Østlandet oppført i 1988.

I salgsdokumentene fremgår det at eiendommen er oppgradert og renovert i senere tid med bl.a. nyere terrasser, innvendige overflater, våtrom og kjøkken.

Det elektriske anlegget var i tilstandsrapporten gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») etter en forenklet vurdering. I rapporten var det opplyst om følgende:

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 bygningssakkyndig 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.

El-anlegg med i hovedsak åpent skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i garderobe entre.

Det foreligger samsvarserklæring fra elektrofirma for rehab. sikringsskap, montering 3 stikk på kjøkken, koble bryter på varmepumpe og VVB, datert 8.2.2018.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: 1990. Deler av anlegget er oppgradert.
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

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

Generelt om anlegget

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
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. På grunnlag av begrenset dokumentasjon, samt alder på deler av anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at eiendommen var i selgers eie fra 2017. På spørsmål om kjennskap til om det «er/har vært utført arbeider på el-anlegget», hadde selger krysset av for «Ja» og gitt følgende svar:

2018. Byttet sikringsskap med sikringer. Montert overspenningsvern. Lagt opp nye kurser til nytt kjøkken.

Selger opplyste at arbeidet ble utført av elektrikerfirma G. AS. Samme firma ble oppgitt under spørsmål om det er utført kontroll av el-anlegget eller andre tekniske installasjoner. Det ble videre krysset av for «Ja» på spørsmål om det foreligger samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Samme firma og årstall er oppgitt under dette punktet.

Selger opplyste om at bad- og vaskerom ble renoveret i 2018 «både av faglært og ufaglært/egeninnsats. Det ble gitt følgende presisering:

Renovering av bad og vaskerom. (navngitt firma) har byttet varmtvannsspreder og oppgradert til rør i rør i hele huset, koplet alle kraner/do/dusj etc. Samt tettninger. Flislegging er egeninnsats.

Under spørsmålet om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert, hadde selger svart:

Membran på vegger og gulv på bad. Nye sluk. Membran på gulv på vaskerom, nytt sluk. Egeninnsats.

Boligen ble solgt for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.10.24, og overtatt av kjøper den 22.2.25.

Etter overtagelse fikk kjøper gjennomført en el-kontroll av boligen fra elektrikerfirma L. AS. I rapport datert 15.7.25 ble det påpekt at «installasjonen bar preg av egeninnsats og lite fagmessig utførelse». Det fremgikk videre at «den tilgjengelige dokumentasjonen på det elektriske anlegget er meget begrenset» og at denne «[kun] omfatter sikringsskap med utskifting av sikringene samt opplegg av 3 stk stikkontakter på kjøkken». Bad ble vurdert å ikke være «tilfredsstillende dokumentert», særlig knyttet til nedstøpte varmekabler.

Av konkrete feil ble det i rapporten vist til:

Avvik ved kabel, strømuttak/stikkontakter og bryter/dimmer i stue (kr 18 750)

Avvik ved takboks og stikkontakter, manglende strømuttak over kjøkkenbenk og utilstrekkelig kursopplegg på kjøkken ihht. NEK400:2014 823 (kr 20 625)

Avvik ved bryter og stikkontakt i gang (kr 1 687,50)

Avvik ved bryter og stikkontakt på lite soverom (kr 2 437,50)

Avvik ved kabler, bryter og stikkontakter på stort soverom (kr 4 937,50)

Avvik ved plassering av stikkontakt ift. badekar, manglende jordtilkobling av sluk samt avvik ved brytere og takpunkt på bad (kr 23 125). Det fremgår videre at termostat til varme-kabler er fjernet pga. brannfare, og at «det ikke kan dokumenteres av varmekabler er riktig forlagt og at badegulvet derfor «må rives opp og ny varmekabel legges og dokumenteres». Skadetakstmann har funnet dokumentasjon på varmekablene i sikringsskapet som tyder på at arbeidet ikke ble utført av godkjent el-virksomhet.

Avvik ved plassering av bryter på vaskerom (kr 2 125)

Avvik ved stikkontakter, kabler og sikringsskap i VF og garderobe (kr 5 125).

Avvik ved kabler og stikkontakter utendørs (kr 5 375)

Avvik ved kabler og jording i garasje (kr 16 750)

Avvik ved festing av kabel og jording i kjeller, samt manglende utgjevningsforbindelse til avløp (kr 4 125)

Totalt utgjør utbedringskostnadene kr 105 062,50 inkl. mva. De estimerte kostnadene i rapporten inkluderte ikke bygningsmessige arbeider mv.

Til foretaket har selger opplyst at han ikke har hatt kunnskap om el-avvikene som kjøper har reklamert over.

Om dokumentasjonen på varmekablene på badet, har selger opplyst om følgende:

Varmekabler vart lagt og innstallert av elektriker, men som opplyst til takstmann som tok tilstandsrapport så fant eg ikkje igjen noko dokumentasjon på det. Sidan dette var tilbake i 2017 så hugsar eg ikkje navnet på elekteikar/firam, har prøvd å finna ut av det, men utan å lykkas.

Eg opplyste til takstman at eg skulle ha nokre bilder, men oppdaga at dei var blitt sletta, sidan eg ikkje lengre var Telenor kunde og hadde deiras "min sky" skylagringstjeneste av bilder. Har no klart å oppdriva 2 bilder frå eit gammalt nettbrett frå den tida.

(...)

Når eg ikkje fant igjen dokumentasjon frå elektrikar når huset skulle selgast, gjorde eg fleire forsøk på å få tak i elektrikar som gjorde det. Navn og firma husga eg ikkje, men meiner han kom sør frå. [Sted] eller noko sånt. Tok ein ringerunde, men uten resultat. Har og sjekka bankutskrift, men finner ikkje noke.

Når varmekablene vart lagt, hjalp både underteigna og bror [navn] elektrikaren med jobben. Men kvifor elektikar ikkje har skreve i brosjyren, men kun (...), hugsar ingen av oss. Men for å oppsumere så vart varmekablene kopla av elektriker og lagt av elektriker med hjelp frå oss.

Kjøper har klaget på foretakets avslag, og vist til at salgsoppgaven ga inntrykk av en oppgradert bolig med nye overflater i alle rom. Selger har opplyst at arbeid var utført faglært i egenerklæringen, og kjøper mener at hun ikke skal «belastes for ulovlige arbeider tidligere eier har gjort». Det er vist til at det er avdekket «betydelige feil ved anlegget». Kjøper har presisert at klagen gjelder elektrisk arbeid som er utført etter 2017.

Kjøper har fremsatt krav om å få dekket nødvendige utbedringskostnader, anslått til rundt kr 100 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar, og har i hovedsak vist til at el-anlegget var 35 år ved salget, og tilstandsvurdert til TG 2. Det er videre pekt på at avvikene som kjøper har reklamert over gjelder komponenter med ukjent alder, og som kjøper uansett måtte påregne å skifte ut. Det er til sammenligning vist til FinKN 2025-173. Foretaket mener videre at vilkårene etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 heller ikke kan anses oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste til opplysningene som ble gitt ved salget, samt at det ikke var holdepunkter for at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over mangler ved det elektriske anlegget i boligen og anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Nemnda bemerker at den ikke kan se at det er sannsynliggjort at det er påvist avvik ved installeringen av varmekablene på badet eller at det er andre avvik ved disse. Ved salget ble det av selgers takstmann oppfordret til å foreta en utvidet el-kontroll «på grunnlag av begrenset dokumentasjon samt alder på deler av anlegget». I tilstandsrapporten var det videre opplyst at det forelå samsvarserklæring «for rehab. sikringsskap, montering 3 stikk på kjøkken, koble bryter på varmpumpe og VVB, datert 8.2.2018». Det var følgelig positivt opplyst at det forelå samsvarserklæring på kun enkelte arbeider som var utført i 2018, samt at det elektriske anlegget var gitt mørk TG 2 som følge av at det generelt manglet dokumentasjon. Nemnda kan på denne bakgrunn ikke se at det er en mangel etter avhl. § 3-2 at det manglet dokumentasjon på arbeidene knyttet til varmekablene. Det er heller ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen knyttet til de øvrige forholdene det er reklamert over:

I denne saken ble det forut for salget ikke gitt opplysninger om konkrete feil ved boligens elektriske anlegg. Etter overtagelse fikk kjøper imidlertid bekreftet av elektrikerfirma L. AS at det foreligger en rekke avvik ved anlegget, og det fremstår for sekretariatet som at disse består av flere mindre feil ved særlig kabler, brytere og strømuttak/stikkontakter både inne i boligen, uten- dørs og i garasjen. Det er også påvist enkelte feil ved sikringsskap og jording. Det vises bl.a. til uttalelsene fra elektrikerfirma L. AS hvor det er pekt på at «installasjonen bærer preg av egeninnsats og lite fagmessig utførelse».

Slik sekretariatet ser det, er det relevante spørsmålet for oss hvorvidt omfanget av disse avvikene overstiger det kjøper med rimelighet kunne forvente av el-anlegget i boligen, jf. avhl. § 3-2 (1).

Etter det opplyste var eiendommen 34 år på salgstidspunktet, og det er på det rene at kjøper var opplyst om at el-anlegget i hovedsak var fra byggeåret 1990. I tilstandsrapporten var det informert om enkelte oppgraderinger i senere tid som var utført av faglærte, herunder rehabilitering av sikringsskap og montering av enkelte stikkontakter og brytere i 2018. I rapporten fremgår det videre at el-anlegget etter en forenklet vurdering ble gitt «mørk» TG 2 på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon på deler av anlegget. Ifølge rapporten innebærer denne tilstandsgraden at:

«[b]ygningsdelen enten ha[r] feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.»

Samlet sett taler disse risikoopplysningene for at kjøper måtte ha relativt lave forventninger til el-anlegget i boligen, og at kjøper måtte holde det for mulig at det kunne være enkelte feil og avvik ved anlegget – særlig på de delene som var fra 1990. Vi minner om at den som kjøper en brukt bolig normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand, og at en derfor kan måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter, jf. forarbeidene til avhendingslova, Prop. 44 L (2018-2019) s. 85. At selger ikke var kjent med feil, og at det ikke var opplyst om konkrete avvik i salgs- dokumentene, trekker riktignok i motsatt retning.

Etter en helhetlig vurdering av disse momentene og de påberopte avvikene, er det sekretariatets vurdering at feilene ved el-anlegget i denne saken ikke overstiger det kjøper med rimelighet kunne forvente ved kjøpet av boligen. Vi har tillagt særlig vekt at avvikene i hovedsak synes å gjelde installasjoner som ikke ble oppdatert i 2018 og som dermed må antas at var fra byggeår, samt at kjøper var gitt konkrete opplysninger om manglende dokumentasjon og at det kunne være avvik ved anlegget. Det foreligger etter vårt syn altså ikke en mangel etter avhl. § 3-2 (1). Til sammen-ligning vises det til FinKN 2025-1118 med videre henvisninger.

Vi finner det heller ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til avvikene slik at det i denne saken vil være tale om brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers kortfattede nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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