

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-883

18.8.2026

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

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

Avvik ved el-anlegg – TG 3 – opplyst at samsvarserklæring skal innhentes – unntak i forsikringsvilkårene – prisavslag for verditap/restlyte – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 4-12.

En leilighet fra 1978 ble solgt for kr 3,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.3.22. I boligens tilstandsrapport fremgikk det innledningsvis at «Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og er i stor grad renover/oppgradert i 2020». Boligens el-anlegg ble i rapporten gitt TG 3. Det fremgikk at anlegget sist ble oppdatert i 2020, men at det manglet samsvarserklæring. Takstmann opplyste at samsvarserklæring skulle innhentes. Det var for punktet gitt et kostnadsestimat for utbedring på «Under 10 000». Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved el-anlegget. I tillegg ble samsvarserklæring ikke innhentet av selger, noe kjøper etterlyste. Kjøper reklamerte senere over begge forhold. Kjøper anførte at avvikene og den manglende samsvarserklæringen utgjorde mangler, da det forelå et avvik fra det avtalte og den forventbare tilstanden til boligen. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdet falt utenfor forsikringens dekningsområde. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 717 381, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved el-anlegget og manglende samsvarserklæring, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligselgerforsikringen har følgende unntak i forsikringsvilkårene:

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Den aktuelle boligen er en leilighet i Troms oppført i 1978.

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

Leiligheten har den senere tid gjennomgått betydelig oppussing og fremstår innbydende og med tidsriktig materialvalg

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og er i stor grad renover/oppgradert i 2020. Det er ikke registrert avvik eller skader som krever strakstiltak. Viser forøvring til beskrivelser i rapporten.

El-anlegget ble gitt TG 3 med et kostnadsestimat på «Under 10 000». Takstmannen opplyste at det elektriske anlegget sist ble oppdatert i 2020. Videre opplyste han at «Det opplyses om at

samsvarserklæring ikke foreligger, men at dette skal innhentes». Takstmannen svarte «Ja» på spørsmål om det er synlige defekter på kabler eller at kabler ikke er tilstrekkelig festet. Avslutningsvis bemerket takstmannen følgende:

Det må innhentes samsvarserklæringer på utførte arbeider. Dersom samsvarserklæring ikke er innhentet eller at det ikke er mulig å innhente samsvarserklæring, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2019. Det fremgikk av skjemaet at selgers far var faglært byggmester og elektriker, og at det var han som hadde renover leiligheten og oppgradert el-anlegget i sin helhet. Selger krysset «Ja» på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for el-arbeidene. Videre var det opplyst at «samsvarserklæring innhentes».

Boligen ble solgt for kr 3,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.3.22, og overtatt av kjøper den 25.3.22. Andel fellesgjeld ble opplyst å være kr 832 403.

Kjøper har opplyst at de den 16.3.22 – forut for overtakelsen – etterlyste dokumentasjon på el-anlegget i leiligheten. Etter overtakelsen var det dialog i forbindelse med avvik ved el-anlegget og etterlysning av samsvarserklæring, jf. e-postkorrespondanse fra juni og juli 2022.

Selger innhentet en rapport fra kontroll gjennomført av elektrikerfirma E, og kjøper fikk rapporten oversendt den 22.8.22. Rapporten var imidlertid ingen samsvarserklæring, men en «Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2».

Kjøper kontaktet elektrikerfirma S som skrev følgende i e-post til kjøper den 21.12.22:

Dersom samsvarserklæring skal leveres hos deg/dere, må eksisterende installasjon rives i sin helhet for deretter å bli utført på nytt. Dette gjelder vegger, tak, gulv og sikringsskap.

Kjøper har opplyst at ingen av firmaene som kjøper kontaktet har vært villige til å utstede samsvarserklæring på det elektriske arbeidet utført i selgers eiertid.

Kjøper innhentet en el-kontroll fra elektrikerfirma S datert 31.3.23. Av rapporten fremgår en rekke avvik, herunder 15 TG 2-avvik og 4 TG 1-avvik. Elektrikerfirma S har oversendt et overslag på utbedring av feilene til kr 717 381. Dette innebærer utbedring av manglende dokumentasjon på installasjonen, som må utbedres ved at alt må demonteres og monteres på nytt.

Dersom manglende dokumentasjon ikke skal utbedres, er det anslått at utbedring av de øvrige feilene som er funnet vil koste kr 104 881, jf. prisoverslag av 2.6.23.

Kjøper etterspurte bl.a. dokumentasjon på at selger er elektriker i e-post av 10.1.23. Kjøper opplyser at dokumentasjon ikke er mottatt fra foretaket.

I brev av 16.2.23 avslo foretaket dekning og anførte at kravet falt utenfor forsikringens dekningsområde.

Kjøper har fremlagt rapport fra takstmann S datert 6.11.24, som i sin rapport la til grunn at det elektriske anlegget ikke var i henhold til opplysningene i salgsdokumentasjonen. Takstmann S la til grunn pristilbudet fra elektrikerfirma S på kr 717 381, og estimerte i tillegg en kostnad på mellom kr 100 000 og kr 150 000 for bygningsmessige arbeider. Takstmann S anslo at boligens markedsverdi ville vært kr 100 000 lavere med manglende samsvarserklæring.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av avvik ved el-anlegget og manglende samsvarserklæring.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for fulle utbedringskostnader på kr 717 381, subsidiært et prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene og restlyte på til sammen kr 203 881, i tillegg til forsinkelsesrente.

**Forsikringsforetaket** har anført at forholdet faller utenfor forsikringens dekningsområde, jf. vilkårene pkt. 4.2, alternativt også pkt. 4.1. Foretaket viser til at selger synes å ha påtatt seg en forpliktelse overfor kjøper å fremskaffe samsvarserklæringer på det elektriske anlegget, og at kjøpers krav knytter seg direkte til manglende samsvarserklæringer. Subsidiært gitt at det foreligger mangel, har foretaket anført at manglende samsvarserklæring ikke utgjør et dokumentert økonomisk tap.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Innledningsvis kom sekretariatet til at unntakene i forsikringsvilkårene pkt. 4.1 og 4.2 ikke kom til anvendelse, og at forholdet dermed falt innenfor forsikringsdekningen, jf. bl.a. FinKN 2025-12, FinKN 2023-929 og FinKN 2018-564. Sekretariatet kom videre til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 grunnet avvik ved det elektriske anlegget og manglende samsvarserklæring.

Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøpers krav er omfattet av forsikringsdekningen, jf. vilkårene punkt 4.1. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda tiltrer.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 og fremholdt følgende:

Etter sekretariatets vurdering foreligger det et avvik fra avtalen og fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Leiligheten ble markedsført som renoverert i 2020 og med høy standard. Sekretariatet legger ved vurderingen vekt på at hele el-anlegget ble opplyst oppgradert av faglært i 2020. I tilstandsrapporten ble det ikke gitt noen konkrete opplysninger og feil eller avvik, med unntak av at takstmannen svarte «Ja» på spørsmål det er synlige defekter på kabler eller at kabler ikke er tilstrekkelig festet. El-anlegget ble riktig nok gitt TG 3, men dette var knyttet til manglende samsvarserklæring (kostnadsestimert til «under 10 000»). Det var videre opplyst flere steder at samsvarserklæring skulle innhentes.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda er også enig i sekretariatets utmåling av prisavslaget:

Sekretariatet finner etter en konkret vurdering at kostnaden for utbedring av avvikene på kr 104 881 skal legges til grunn for utmålingen, og at det i tillegg skal utmåles et forholdsmessig prisavslag som følge av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget. Se til sml. LB-2005-90115 (pelsbiller) der kjøper i tillegg til prisavslag for primærmangelen, ble tilkjent et prisavslag som følge av restmangelen. Kjøper har vist til at takstmann S i sin rapport har vurdert verdiminuset for restmangelen til kr 100 000. Prisavslaget for restmangelen (manglende samsvarserklæring) settes etter dette til kr 100 000.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det samlede prisavslaget passende kan settes til kr 204 881, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Kjøper har i nemndsansmodningen prinsipalt fremholdt at prisavslaget bør fastsettes til kr 717 381, som tilsvarende kostnadene ved å montere anlegget på nytt, men slik nemnda ser det gir sekretariatets tilnærming til utmålingen av prisavslaget en forsvarlig utbedring av den dokumenterte mangelen. Nemnda kan heller ikke se at det slik saken er opplyst, er grunnlag for å

sette prisavslaget for restmangelen høyere enn kr 100 000, slik kjøper subsidiært har argumentert for.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag med kr 204 881 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Det skal ikke gjøres fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, da denne allerede er hensyntatt ved et tidligere oppgjør med foretaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*