

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-338

24.4.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved el-anlegg – TG 2 – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14 – forskriften §§ 1-5 og 2-18.

En leilighet oppført i 1896 ble solgt for kr 4,08 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.4.22. Boligen ble beskrevet som tiltalende, "*virkelig flott*", og med fin standard. Det ble opplyst om bad og kjøkken fra 2014, og at leiligheten disponerte to boder. El-anlegget ble vurdert til "mørk" TG 2. Etter overtakelsen avdekket kjøper umiddelbart at flere stikkontakter ikke virket, og at sikringen gikk ved alminnelig bruk av boligen. Videre ble kjøper på overtakelsen gjort oppmerksom på at boden i trappeoppgangen ikke kunne brukes. Foretaket ga kjøper tilbud om oppgjør for kostnader knyttet til boden, men avsto kjøpers krav som gjaldt avvik ved el-anlegget. Foretaket nektet å fremlegge selgers forklaring, men opplyste at selger ikke hadde opplevd feil i sin eiertid. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 185 750, krav om erstatning for advokatutgifter kr 20 000, og forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

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

Leiligheten ligger i en bygård oppført i 1896 sentralt på Østlandet.

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

Lys og tiltalende 2-roms leilighet med god planløsning og takhøyde. Bad og kjøkken fra 2014.

En lys og tiltalende 2-roms andelsleilighet beliggende i 3. etasje i en sjarmerende og klassisk bygård (...). Dette er en virkelig flott leilighet, med en gjennomgående og god planløsning, nydelig lysinnfall fra store vinduer og en fin standard. Bad og kjøkken er fra 2014 og leiligheten er ytterligere påkostet med oppmaling av alle rom til en lekker og tidsriktig fargepalett.

#### **Innhold**

(...) I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 5 kvm, samt en bod som deles med nabo i trappeoppgang.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. Det elektriske anlegget ble gitt "mørk" TG 2 ("*avvik som kan kreve tiltak*"), og det fremgikk videre følgende om el-anlegget:

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré.  
Samsvarserklæring foreligger ikke.

Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der elkontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold.  
Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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)?

Svar: "**Nei**"

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Svar: "**Ukjent.**"

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Svar: "**Oppusset bad og kjøkken. Samsvarserklæring foreligger ikke.**"

4. 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?

Svar: "**Nei**"

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Svar: "**Ukjent**"

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Svar: "**Ukjent**"

7. 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

Svar: "**Nei**"

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Svar: "**Nei**"

9. 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?

Svar: "**Nei**"

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Svar: "**Nei**"

11. 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?

Svar: "**Ja. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover generell visuell kontroll der grunnet alder det ikke kan utelukkes kommende oppgraderende tiltak. Det oppfordres det til å utføre en elkontroll på boligen på generelt grunnlag for faktisk tilstand.**"

Kursbetegnelse mangler.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Det fremgikk av tilstandsrapporten at eier ikke var til stede på befaringen, og at det var en "*Bod på ca. 5m<sup>2</sup> i kjeller samt en bod som deles med nabo i trappeoppgang*".

Selger opplyste i egenerklæringskjemaet å ha eid boligen siden 2019, og krysset av "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved eller arbeid utført på våtrom. Selger svarte videre "*nei*" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid eller kontroll på el-anlegget, og på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fukt i kjeller, mv. og opplyste:

Det har vært lekkasje fra et rør i kjellerboden, men borettslaget reparerer dette.

Boligen ble solgt for kr 4,08 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.4.22, og overtatt av kjøper den 2.5.22. I tillegg til kjøpesummen overtok kjøper andel av borettslagets fellesgjeld på kr 250 035.

Kjøper reklamerte den 27.5.22 over mangelfull/manglende bod, og den 1.6.22 over feil ved det elektriske anlegget. Fra reklamasjonen tilknyttet boder hitsettes:

Forut for kjøpet av eiendommen fikk mine klienter opplyst at det med boligen fulgte to boder, en bod i kjelleren og en bod i trappegangen. Den siste delte de med en nabo. Etter overtakelsen har mine klienter blitt kjent med at "boden" i trappegangen ikke er en bod, og at de ikke kan disponere dette arealet. Når det gjelder boden i kjelleren er denne vandalisert, og mangler blant annet en dør. Selgerne fikk beskjed om å rydde boden innen en frist slik at borettslaget kunne reparere denne. Selgerne fikk også beskjed om at dersom de ikke ryddet boden innen fristen ville borettslaget heller ikke utbedre den. Dette innebærer at kjøperne selv må bekoste istandsetting av boden.

Ved reklamasjon tilknyttet el-anlegget var det vedlagt en kontrollrapport datert 30.5.22. Kjøper forklarte følgende om hvordan avvikene ble avdekket:

Etter innflytting oppdaget mine klienter raskt at 3-4 stikkontakter ikke virket. De opplevde også at det elektriske anlegget oppførte seg "rart." De engasjerte derfor en elektriker til å se på anlegget. Elektrikeren uttalte at anlegget i sin helhet fremstod ufagmessig, og han mente at det ikke var fagfolk som hadde utført arbeidet på det elektriske anlegget.

Mine klienter reagerte umiddelbart etter innflytning over at flere stikkontakter ikke fungerte og over at anlegget oppførte seg "rart". Med dette menes blant annet at sikringen går ved bruk av helt vanlige kjøkkenapparater.

Kjøper innhentet deretter rapport fra el-takstmann PS. datert 1.7.22:

#### **Vurderinger omkring el.anlegg opp mot takstrapporten som er utarbeidet ifbm. salget av eiendommen**

Undertegnede har fått i mandat å vurdere det overnevnte opp mot Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) med ikrafttredelse 1.1.2022. Her fremgår det i "§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring" at det skal avklares om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person basert på at den bygningssakkyndige skal sjekke ut en del konkrete forhold som fremgår av forskriften.

Slik som undertegnede vurderer dette burde takstmannen avdekket at det er nyere el.anlegg i store deler av leiligheten, og at det ikke finnes tilfredsstillende dokumentasjon på hvem som har utført dette. Her er det sentralt at dokumentasjonen skal gjenspeile det som samlet sett er utført av el.arbeider i boligen.

Det er åpenbart at alle deksler på el.anlegg og taklampene er av nyere dato. Det er videre varmekabler på bad, som er regulert av "nyere" termostater. Alle rom er i ulik grad renovert og det gjelder i særlig grad bad og kjøkken.

Videre er det en ny sikring (kombivern med jordfeilbryter) i sikringsskapet og her foreligger det hverken kursfortegnelse, samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon. Byggtakstmann har riktignok opplyst at det ikke finnes kursfortegnelse, men konsekvensen er ikke vurdert.

Visuelt og med å "kjenn etter om noe løst" og uten destruktive inngrep (dvs. på lik linje med byggtakstmannens eget analysenivå for el.anlegget) har undertegnede registrert flere løse deksler (stikkontakter, bryterpanel og downlight). For undertegnede er dette et forhold som er et åpenbart avvik, men byggtakstmannen har ikke kommentert dette.

#### **Konklusjon - overordnet faglig vurdering**

Store deler av el.anlegget i leiligheten er av nyere dato. Kjøkken og bad fremstår å være omfattende renovert. El.anlegget er i stor grad oppgradert i 2014-2019.

El.anlegget består av en blanding av skjult og åpent el.anlegg og det er varmekabler på bad. Det eksisterer ikke ett eneste dokument på hvem som har utført dette arbeidet. Det er et forskriftskrav at dokumentasjon skal følge anlegget i hele dets levetid. Det er også eiers plikter å sørge for dette. Det er videre eiers plikt å benytte en registrert el.virksomhet. Her er det ikke kjent om dette er tilfelle. Deler av anlegget og de løsninger som er valgt bærer også preg av å være ufagmessig utført.

Det er også avdekket en rekke fysisk avvik som omfatter følgende:

- Manglende brannetting av sikringsskap, samt at det er uttetheter ifbm. kabelgjennomføringer.
- Kursfortegnelse mangler.
- Sikringsskapet er ikke støvsugd og det mangler instruks for jordfeilbrytere.
- Downlight er ikke betryggende festet og det er flere koblingspunkter som ikke er strekkavlastet.
- Stikkontakter er plassert utilgjengelig under sokkel på kjøkkeninnredning og er plassert bak overskap på kjøkken.
- Termostat og lysbryter på bad er innfelt i veggen, men det er ikke benyttet veggbox og det ligger koblinger direkte mot trevirke. Dette vil si at det ikke er etablert barriere mellom elektriske og ikke-elektriske anleggsdeler.
- Koblingspunkter som ikke er beskyttet i kapslinger.
- Koblingsboks på bad som er montert feil.
- Udokumenterte varmekabler på bad.
- Løse koblingspunkter, de løsnet under kontroll.
- Manglende bruk av utforingsringer.
- Feil bruk av kabler, hvor PMH-ledning er tilkoblet den faste elektriske installasjonen.
- Enkelte deler av stikkontaktene på badet fungerte ikke på overtagelsestidspunktet.
- I tillegg er det ikke opplyst at det er betydelige utfordringer mht. kapasiteten på el.anlegget, ref. størrelsen på forankoblet overbelastningsvern.

Samlet sett er det såpass mange grove avvik på el.anlegget at det anses å utgjøre en fare for liv, helse og materielle verdier og av den grunn bør en del av forholdene snarest utbedres.

Det må sørges for en forsvarlig og helhetlig utbedring av feil og mangler ved det elektriske anlegget i boligen. Utførende elektroinstallatør må sørge for kontroll av alle elektriske sammenkoblinger relatert til utbedringene og ellers hva som er påkrevet for å kunne etablere tilfredsstillende dokumentasjon på hele det elektriske anlegget i boligen.

Installasjonen anses å ha en rekke alvorlige avvik og flere av disse er av en slik karakter at de bør utbedres så snart som mulig.

Det er estimert utbedringskostnader på i overkant 230.000 kroner, men det vil påløpe kostnader knyttet til de fysiske utbedringene som omfatter manglende brannetting og dette er noe som brannkonsulent må vurdere nærmere.

**Sum inkl. mva. 231 060**

Av de oppstilte kostnadene utgjorde kr 25 310 inkl. mva. utgifter til rapporten.

Videre innhentet kjøper en rapport fra takstmann E. datert 6.12.22, hvor det bl.a. fremgikk at det var manglende tilkomst til bod i kjeller pga. vannlekkasje, og at boden i trapperom ikke var tilgjengelig for bruk. Det ble estimert et beløp på kr 30 000 for dette forholdet.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 6.7.23. Sekretariatet stilte i brev datert 12.1.24 følgende spørsmål til foretaket:

Kjøper har opplyst at el-anlegget oppfører seg "rart", herunder at sikringene går ved alminnelig bruk av boligen, og at flere stikkontakter ikke virker. Vi kan ikke se at selgers forklaring på dette er fremlagt, og det bes om at selgers kommentarer innhentes.

Videre har takstmannen i tilstandsrapporten skrevet "ukjent" på flere av spørsmålene tilknyttet el-anlegget. Det bes om tilbakemelding på om takstmannen spurte selger om forholdene, og hva selgers tilbakemelding i så fall var.

Foretaket oppga følgende i brev av 17.1.24:

Det etterspørres kommentarer i denne saken. Grunnet advokat/klient forhold er vi tilbakeholdne med å oversende kommentarer i sin helhet.

Imidlertid kan vi opplyse at selger har opplyst denne side at de ikke har opplevd feil på det elektriske anlegget i sin eiertid. Selger opplyser videre at de ikke er kjent med at sikringer løses ut og at stikkontakter ikke fungerer. Selger opplyser også at takstmann befarte eiendommen da selger ikke var hjemme. Dette

fremgår også av tilstandsrapporten på s. 16.

#### Kjøper kommenterte deretter:

Klagerne registrerer at selskapet ikke vil fremlegge selgers kommentarer. Det er ingenting i veien for å fremlegge disse så lenge selger aksepterer det. (...)

Selskapet vil heller ikke fremlegge selgers tilbakemelding. For kjøperne fremstår det uansett ikke troverdig at selger ikke skal ha opplevd noen problemer med et elektrisk anlegg som umiddelbart etter overtakelsen fremstod som svært mangelfullt og underdimensjonert.

Foretaket fremla en e-post av 19.2.24 fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, som var sendt til takstmannens ansvarsforsikringsforetak. Fra e-posten hitsettes:

#### Hendelsesforløp:

Leiligheten ble befart med henting av nøkkel fra megler da selger ikke var tilstedt under befaringsprosessen. Oppdraget var noe utfordrende da selger hadde redusert norsk språkferdigheter samt skriveferdigheter.

Klargjøringslister i mailbekreftelse før befarung ble utsendt som standard prosedyre samt utført samtale på tlf før utført befarung. Merket at selger hadde begrenset med oversikt der det da ble innhentet opplysninger fra tidligere prospekter av bygningssakkyndig for å prøve å få et så riktig arbeidsgrunnlag som mulig. Kommunikasjon ble utført på norsk og engelsk, men opplevde at vi forstod hverandre.

(...)

#### Kontroll:

Har absolutt fulgt instruks med sjekk av kontrollpunkter som er besvart i rapporten der sjekkpunkter skal visuelt kontrolleres uten noen form for demontering. Bilder av sikringsskap er også lagt inn så det skal vel ikke være noen tvil om det er utført.

(...)

#### Konklusjon:

Tilstandsrapport er utført etter instruks uten noen form for utøvet uaktsomhet fra Bygningssakkyndig. Det er opplyst og oppfordret til videre kontroll med ca. estimat der det presisering om at kostnader kan øke og det foreligger med dette ingen grunnlag for uforutsett kostnader eller forventninger til noe annet. (...)

**Kjøper** anførte at det forelå mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9. Det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om bodene. Det ble ikke krevd prisavslag for kjellerboden, men selger var likevel illojal ved opplysningene om bodene tilhørende leiligheten. Manglende bod i trappeoppgangen utgjorde en mangel som hadde virket inn på avtalen. Det ble opplyst om manglende samsvarserklæring på nyere arbeid på el-anlegg, og at el-anlegget kunne ha avvik "som kan kreve tiltak". Utbedringskostnadene ble estimert til kr 10-50 000, men kostnadene viste seg å være mye høyere. Avviket mellom kostnadsestimatet og faktiske kostnader utgjorde en mangel ved eiendommen, og det avdekkede omfanget var på ingen måte påregnelig i lys av opplysningsbildet ved salget. Det ble heller ikke opplyst om konkrete avvik ved el-anlegget, men kjøper reagerte umiddelbart etter innflytting på konkrete feil ved anlegget ved normal bruk.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på totalt kr 185 750, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 20 000, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav den 21.12.22, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** anførte at avvik ved el-anlegget ikke utgjorde en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket hadde forsøkt å løse saken ved å tilby fullt oppgjør for manglende bod, men kjøper aksepterte ikke tilbudet. Vedrørende el-anlegget ble det opplyst at det manglet dokumentasjon på arbeidet utført i nyere tid, om manglende samsvarserklæring, og både badegulv og kjøkken ble vurdert til TG 2. Det var ikke funnet avvik ved varmekablene på badet, og konklusjonen baserte seg på manglende dokumentasjon. Avvikene knyttet seg videre til

arbeider utført av tidligere eiere. Kjøper måtte i utgangspunktet forvente el-anlegg fra byggeåret 1896, selv om det var sannsynlig at anlegget hadde blitt oppgradert siden byggeår. Kjøper kunne imidlertid ikke ha høye forventninger til anlegget. I alle tilfeller måtte kjøper forvente et eldre anlegg uten samsvarserklæring, som var vurdert til TG 2 med opplysninger om at kommende oppgraderende tiltak ikke kunne utelukkes. Feil ved det elektriske anlegget utgjorde dermed ikke en mangel. Ved en eventuell utmåling måtte det i alle tilfelle gjøres et betydelig standardhevingsfradrag.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger eller selgers takstmann mest sannsynlig kjente eller måtte ha kjent til avvik på el-anlegget utover det som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7. Slik sekretariatet forsto saken, hadde ikke selgers takstmann stilt selger spørsmål som angitt i forskrift til avhendingslova § 2-18, slik at tilstandsrapporten måtte anses som ugyldig, jf. forskriften § 1-5.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Det bemerkes at det i denne saken verken er fremlagt takstmannen eller selgers forklaring, selv om foretaket har gjengitt selgers tilbakemeldinger. Kjøper har imidlertid opplyst om at el-anlegget i boligen like etter overtakelsen fremsto både svært mangelfullt og underdimensjonert, med stikkontakter som ikke virket og at sikringer gikk ved alminnelig bruk av kjøkkenapparater. Ved etterfølgende fagkyndig besiktigelse ble det fastslått et utbedringsbehov på kr 205 750 inkl. mva., som styrker kjøpers forklaring om at anlegget også fremsto mangelfullt ved vanlig bruk. Herunder er det fastslått at stikkontaktene på soverommet og enkelte stikkontakter på kjøkken/bad ikke virket, og el-takstmann PS. har uttalt at det "er helt åpenbart at det er betydelige begrensninger med samtidig bruk" som følge av avvik ved antall kurser og overbelastningsvernet til leiligheten. PS. har også vurdert at takstmannen ved salget skulle ha avdekket mange av de avdekte forholdene. Vi ser at takstmannen riktignok hadde bemerket en del avvik, men det fremstår for sekretariatet som at takstmannen ved sin forenklete kontroll også kunne ha avdekket flere av de påberopte forholdene.

I de tilfellene foretaket ikke fremlegger selgers forklaring, har nemnda i tidligere avgjørelser kommet til at en eventuell tvil som oppstår må gå utover foretaket. Se til sammenligning FinKN 2022-794, FinKN 2023-841 og FinKN 2022-483. Som kjøper også påpeker, er det ingenting i veien for å fremlegge selgers forklaring dersom selger aksepterer det. Det er ikke fremlagt noen grundigere forklaring fra selger, som eventuelt kunne sannsynliggjøre at selger likevel ikke har opplevd de samme bruksmessige avvikene som kjøper opplevde like etter overtakelsen. Slik saken er dokumentert finner vi det mest sannsynlig at selger og/eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til avvik ved el-anlegget utover hva som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7. Se til sammenligning FinKN 2021-447.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda finner for sin del at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side. Slik saken er opplyst, foreligger det klare bevismessige holdepunkter for at selger må ha kjent til de omfattende avvikene ved el-anlegget. Avvikene var betydelige, de ble avdekket raskt etter overtakelse og el-takstmann PS. har lagt til grunn at arbeidene på anlegget mest sannsynlig ble utført i selgers eiertid. Som sekretariatet har vist til, må foretaket også etter fast praksis bære en ev. tvilrisiko om selgers kunnskap så lenge selgers forklaring nektes fremlagt. Om foretakets anførsel om advokat/klient-forhold, nøyer nemnda seg å vise til bl.a. FinKN 2022-672.

Nemnda finner etter dette det ikke påkrevd å konkludere om det også foreligger takstansvar etter avhl. § 3-7, men bemerker at takstmannen neppe kan høres med at språkbarrierer var til hinder for utførelse av hans oppdrag. Som et minimum burde dette i så fall vært anmerket i tilstandsrapporten.

Om utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for avvikene for hhv. el-anlegg og bod har sekretariatet lagt til grunn følgende:

Kjøper har krevd dekket totalt kr 30 000 for avvik tilknyttet boder, og kr 155 750 inkl. mva. for avvik ved el-anlegget. Kjøper har i sitt krav tilknyttet el-anlegget trukket fra kr 50 000 fra utbedringskostnadene på el-anlegget, som totalt utgjorde kr 205 750 inkl. mva.

Vi forstår det slik at partene er enige om at det ikke er grunnlag for å foreta noe fradrag i kostnadene tilknyttet avvik ved boden, noe også sekretariatet er enig i.

Ved utmålingen tilknyttet el-anlegget, bemerker vi at risikoopplysningene tilstandsrapporten i tråd med det ovennevnte må tenkes borte, jf. motsetningsvis avhl. § 3-10 og forskriftens § 1-5. Vi finner dermed at kjøper på bakgrunn av opplysningsbildet ellers kunne forvente en bolig med relativt god standard, med blant annet bad og kjøkken fra 2014. Riktignok måtte kjøper ta høyde for at deler av el-anlegget var eldre, hvor mindre utbedringsbehov kunne oppstå, og hvor kjøper får en standardheving ved utbedring av eventuelle eldre deler. Vedrørende varmekablene på badet, bemerkes det at arbeid og nærmere undersøkelser ikke kun er begrunnet med manglende dokumentasjon – men også ettersom det i tråd med S. sine vurderinger er avdekket "grove forskriftsstridige avvik" ved el-anlegget på badet for øvrig.

Kjøper har i sitt krav trukket fra kr 50 000, og sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at det ikke er grunnlag for å foreta et større fradrag enn dette i denne saken. Det bemerkes herunder at takstmannens kostnadsestimat bidrar til å skade en forventning om kostnadenes størrelse, selv om dette kun er et anslag – slik at kjøper får et inntrykk av at undersøkelse og eventuelle avvik i utgangspunktet vil kunne utbedres innenfor takstmannens estimat. Selv om estimatet ikke er noen garanti, og selv om de negative opplysningene i tilstandsrapporten må sees bort ifra, finner vi altså at kjøpers fradrag på kr 50 000 i denne saken må anses rimelig i lys av det totale opplysningsbildet.

I henhold til avhl. § 3-1 fjerde ledd må kjøper imidlertid dekke tap og kostnader ved mangler opp til kr 10 000 selv. Slik sekretariatet forstår bestemmelsen vil beløpet anses som en form for egenandel, som trekkes fra kjøpers totale krav for alle feil og mangler som avdekkes ved boligen. Etter fradrag for egenandelen finner vi på bakgrunn av det ovennevnte dermed at prisavslaget passende kan settes til kr 175 750 for avvikene ved bod og el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-1 fjerde ledd og 4-12 andre ledd. Kjøper har videre krevd forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2, som tilkjennes.

Nemnda har merket seg innsigelsene fra foretaket om utmålingen i nemnsanmodningen av 7.3.24, men finner etter konkret helhetsvurdering å kunne slutte seg til sekretariatets konklusjon.

Prisavslaget fastsettes derfor til kr 175 750, med tillegg av forsinkelsesrente. Kjøper tilkjennes i tillegg krav om erstatning for advokatutgifter på kr 20 000, jf. avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Martine Brustad (forbrukerrepresentant).*