

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-688

20.8.2024

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

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

Ny avhendingslov – arealavvik – motstridende opplysninger – feil ved vinduer – heving? – avhl. §§ 3-2, 3-3 andre ledd, 3-7, 3-8, 4-12, 4-13 og 4-14 – forskriften § 2-12.

En enebolig oppført i 1956 ble solgt for kr 3,35 mill. ved kjøpekontrakt 16.6.23. Eiendommen ble markedsført som meget pen og godt vedlikeholdt. Det ble opplyst i Finn-annonsen og salgsoppgaven at boligens areal i BRA/P-rom var 204 kvm/160 kvm, mens det fremgikk av tilstandsrapporten at arealet var hhv. 186 kvm/124 kvm. Det fremgikk videre at det var foretatt renovering i 2021 hvor vinduene ble byttet ut. Vinduene ble gitt TG 1. I egenerklæringen ble det opplyst at utskifting av vinduer ble utført av ufaglærte, men at selger ikke kjente til utettheter i fasade eller sopp/råteskader. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over arealavvik og feilmonterte vinduer. Det ble innhentet fagyndigvurderinger som la til grunn at vinduene burde fått TG 2/TG 3, og at arealavviket var på 20 kvm/35 kvm (BRA/P-rom). Kjøper krevde heving av kjøpet, samt erstatning for diverse tap og forsinkelsesrenter. Subsidiært krevde kjøper prisavslag. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt korrekte opplysninger om areal i tilstandsrapporten, og at det ble opplyst om ufaglært arbeid ved vinduene. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, men at det ikke var grunnlag for heving. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om heving, samt erstatning for ulike tapsposter på kr 279 497. Subsidiært krav om prisavslag og erstatning på kr 1,25 mill., tillegg til krav om forsinkelsesrente fra 14.9.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik og feil ved vinduer, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1956, med 3,9 mål stor tomt.

I forkant av salget ble det utarbeidet Finn-annonse og holdt visning. I Finn-annonsen ble eiendommen markedsført som en:

Meget pen og godt vedlikeholdt eiendom på stor tomt – Flott hage – Nydelig utsikt

Det sto videre at boligens areal i BRA/P-rom var 204 kvm/160 kvm, og at boligen ble renoveret i 2021 med bl.a. nye vinduer i 2018/2021.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

FAKTA – NØKKELINFORMASJON

(...) Boligen i seg selv er sjarmerende og velholdt. Den har lyse oppussede overflater og fremstår som godt vedlikeholdt. De store vinduene gir rikelig med naturlig lys og gir deg muligheten til å nyte utsikten flere steder i huset (...) - Nye vinduer i 2018/ 2021 (...)

(...) PRIMÆRROM

160 m²

BRUKSAREAL

204 m² (...)

(...)

OM BOLIGEN

(...) Areal

P-rom: 160 kvm

BRA: 204 kvm (...)

(...)

STANDARD

(...) Byttet vinduer i 2018 og 2021 hovedetasje og 2 etasje. (...)

(...)

DØDSBO

Kjøper er kjent med at selger ikke har bebodd eiendommen, og derfor har liten kunnskap om eiendommens kvaliteter og eventuelle mangler. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann.

I tilstandsrapporten ble boligens areal oppgitt til 186 kvm (BRA) og 124 kvm (P-rom). Videre fremgikk:

ENEBOLIG – TILBYGG / MODERNISERING

(...) 2021 Modernisering Byttet vinduer, ytterdør og terrassedør i 1. etasje og 2. etasje. Utført av: Egeninnsats. Kilde: Eiers opplysning.

(...)

VINDUER TG 1

Plastvinduer (PVC) med 3-lags isolerglass.

Plastvinduer (PVC) med 2-lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2018 og 2021.

Vinduene er visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

I egenerklæringsskjemaet ble det informert om at selger kjøpte eiendommen i 2021. Det var krysset av for at selger hadde kjennskap til eiendommen, men at selger ikke hadde bodd der selv. På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte, hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Skiftet til nye vinduer og to ytterdører i 2021/22. Utført av eiers ektefelle. Maling innvendig og utvendig av enebolig og uthus utført av eier og ektefelle. Montert kjøkkeninnredning ved eiers ektefelle-el og vvs ved faglærte jfr tidligere.

Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. fasade og sopp/råteskader.

Kjøper bød mot en annen budgiver, og vant budrunden med et bud på kr 3,35 mill. 13.6.23.

Boligen ble deretter solgt for kr 3,35 mill. ved kjøpekontrakt 16.6.23, og overtatt av kjøper 1.8.23.

I forbindelse med at parkettgulvet ble revet foretok kjøper en lasermåling. Kjøper skal ha kommet til at arealene var 124 kvm P-rom (22,5 % avvik) og 186 kvm BRA (8,8 % avvik). Kjøper oppdaget også at de nye vinduene i hovedetasjen og overetasjen var feilmontert, slik at vann rant inn i

konstruksjonen.

Den konkurrerende budgiveren opplyste i en e-post av 11.8.23 at de hadde forholdt seg til arealopplysningene i Finn-annonse og i salgsprospektet, og at de ikke hadde oppdaget uoverensstemmelsen mellom Finn-annonse/salgsprospekt og tilstandsrapporten. Budgiveren skrev at huset føltes litt lite på visningen, men at verken de eller de to ekstra personene som de hadde med på visningen hadde lagt merke til størrelsesforskjellen. De opplyste at de ville ha vært interessert i boligen tross arealavviket, men at de ikke ville møtt prisantydningen på kr 2,85 mill. De skrev at de kanskje ville bydd mellom kr 2,5 mill. og kr 2,7 mill., men at dette var vanskelig å uttale seg konkret om i ettertid.

Ifølge kjøper registrerte de heller ikke at noen av de andre 10-12 interessentene som var på visning tok opp motstriden mellom arealopplysningene i Finn-annonse/salgsprospekt og i tilstandsrapporten med megleren.

Forholdene ble reklamert overfor foretaket to uker etter overtakelsen, og det ble varslet krav om heving av kjøpet.

Kjøper kontaktet eiendomsmegler D. for en vurdering av arealavvikets verdimessige betydning. I verdivurderingen sto det bl.a.:

Det er i prospektet opplyst om at p-rom var 160 kvm, mens det i realiteten kun var 124 kvm. Dette representerer et avvik på over 20% og slik jeg vurderer det har boligen således et vesentlig arealavvik.

Kvm-prisen ved kjøpet var på kr 20.938,- for de oppgitte 160 kvm. Legger man det faktiske antall kvm på 124 til grunn, er kvm-prisen kr 27.016. Dette er meget høyt, da snittet i området p.t ligger på kr 19.421,-.

Sett i forhold til størrelse, standard, beliggenhet og hva som er solgt i området, vil mitt anslag mht prisantydning med korrekt oppgitt areal ligget på ca kr 2.400.000,-.

Det bemerkes at undertegnede ikke har befart eiendommen og at vurderingen er basert på tilsendt materiale, bilder og offentlig tilgjengelig informasjon.

Det er vanskelig å anslå nøyaktig hvordan markedet ville respondert dersom korrekt areal hadde blitt oppgitt ved markedsføring med p-rom på 124kvm.

Boligen har jo i praksis verken blitt større eller mindre, men det er sannsynlig at responsen ville vært lavere siden vi nå snakker om markedsføring av en relativt liten enebolig.

Kjøper kontaktet også takstmann S. for arealmåling og vurdering av vinduenes tilstand.

Takstmann S. kom til at korrekt areal i BRA/P-rom var 184 km/125 kvm, hvilket tilsa et avvik på hhv. 10,87 % og 28 %. Om vinduenes utførelse ble det påpekt bl.a. vannbrett uten beslag, at vindu var montert rett på vannbrettet, samt fall på vannbrett mot vinduet, og råteskader i veggen. Feilene ville medføre at vinduene ikke var tette, og at vann rant inn i veggen. Det ble konkludert med ufagmessig utførelse av vinduene, og at riktig tilstandsgrad ville ha vært TG 2, og TG 3 for utett overgang mellom vindu og vannbrett. Takstmann S. mente at vinduene måtte de- og monteres på korrekt måte med nye vannbrett og beslag for en estimert kostnad på kr 112 500 inkl. mva. Kjøper innhentet et pristilbud for vindusarbeidene på kr 110 545 inkl. mva.

Videre innhentet kjøper en ny verdivurdering fra eiendomsmegler K., som med kunnskap om arealavviket verdsatte eiendommen til kr 2,4 mill., i tråd med vurderingen fra eiendomsmegler D.

Kjøper har forklart at de på tidspunktet for klagen til Finansklagenemnda ikke hadde solgt sin forrige bolig enda. Kjøper hadde derfor blitt boende, og leid ut den nye boligen. Ifølge kjøper var det nødvendig å slippe og lakke gulvet for å kunne leie den ut. Kjøper innhentet et pristilbud på kr 50 000, men valgte å gjøre arbeidene selv, og har lagt frem faktura og kvitteringer som viste at arbeidene kostet kr 17 675.

Foretaket har gjengitt forklaringer fra selger og takstmannen:

Selger:

Selger opplyser at det var hennes ektefelle som skiftet ut vinduene i 1 og 2 etasje i perioden 2018-2001. Selgers ektefelle er ikke faglært snekker, men har utført enkle bygningsarbeider på egne hus og i vedkommende hus. Vinduene ble skiftet ut for selgers mor, som bodde i huset alene på dette tidspunktet. Etter at vinduene ble byttet ut, er det aldri observert fuktighet eller lekkasjer rundt vinduene. Selger opplyser at hun heller ikke kjenner til de øvrige feilene.

(...)

Selgers takstmann:

Selskapet har også vært i kontakt med (...), som utarbeidet tilstandsrapporten. Han opplyser at han ikke kunne ha sett råte i vinduene under sin befaring, da dette ville krevd bygningsmessige inngrep. At det ikke er benyttet vannbrettbeslag vurderer han ikke som et avvik, da malte vannbrett av tre er vanlig utførelse på eldre boliger. Vinduene ble befart fra innvendige rom og fra bakkeplan, og det er utført stikkprøver å utvalgte vinduer.

Foretaket kontaktet også megleren som gjennomførte salget. Foretaket ba om meglerens kommentarer, samt at megleren redegjorde for den verdimessige betydningen til tomten, uthuset og garasjen da prisantydningen ble satt. Megleren ga en forklaring, men ønsket ikke å uttale seg om den verdimessige betydning til tomten, uthuset og garasjen. For svar på sistnevnte forespørsel henvendte megleren seg til takstmannen som hadde laget tilstandsrapporten:

Megleren:

Vi snakket sammen så vidt før helga vedr. denne saken. Når det kommer til avvik på areal i prospekt og takst, så har jeg ingen god forklaring på hvordan arealet har blitt skrevet feil. Bra på 204 kvm er det samme som står registrert på eiendommen i offentlig registre og dette har nok flettet seg automatisk. P rom må ha blitt skrevet inn feil eller stipulert i forbindelse med Verdisetting/E-takst. Uansett ikke fanget opp av meg ved prospektgjennomgang at det var avvik mellom det vi har skrevet og det som står beskrevet i tilstandsrapporten/faktisk areal (...)

(...)

Selgers takstmann:

Jeg gjorde ingen beregninger på denne, da det var bestilt rapport uten verdi. Med bakgrunn i hukommelsen, arealer, og tilstand fra rapporten har jeg utført en kjapp beregning av teknisk verdi (antageligvis noe lavere teknisk verdi, da verdireduksjon på garasje og uthus burde være noe mer):

(...) Teknisk verdi etter fradrag: Totalt 3 436 187 kr

(...)

Litt usikker på markedsverdien med bakgrunn i den siste tids rentehevinger, økte levekostnader, "kjøpers marked" etc, men med utgangspunkt i noenlunde sammenlignbare eiendommer i området og i tid, vil jeg forsiktig anslå markedsverdi i området 2 750 000 – 2 800 000 (...)

Kjøper har uttalt at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten har et mulig regressansvar i saken, og at hans vurderinger måtte ses i lys av dette. Foretaket var uenige i dette, og har vist til at takstmannen i all hovedsak hadde gjort en korrekt vurdering av boligens arealer.

Kjøper har ellers uttalt at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ikke kan ha foretatt stikktaking i området ved vinduet, samt at selger hadde god kjennskap til boligen. Ifølge kjøper var boligen selgers barndomshjem, og selger skal også ha bodd i naboboligen og tatt vare på sine foreldre frem til noen år siden. Foretaket har fastholdt at selger ikke var kjent med forholdene i saken.

Ettersom kjøper ikke festet lit til verdiberegning av tomten, uthuset og garasjen utført av takstmannen som lagde tilstandsrapporten, innhentet kjøper en verdiberegning fra takstmann S.

Takstmann S. mente at det ikke var økt betalingsvilje jo større tomten var, og estimerte tomteverdien til kr 300 000. Kjøper påpekte at boligen ble solgt med opplysninger om kommunalt pålegg om utbedring av avløpsanlegget, og at takstmann S. ikke hadde tatt dette i betraktning ved vurderingen av tomteverdien. Kjøper har vist til et pristilbud på utbedring av avløpsanlegget på kr 350 809, og skrevet at netto tomteverdi derfor var kr 0. Når det gjaldt uthuset og garasjen, skrev takstmann S. at disse hadde liten teknisk verdi. Han satt den tekniske verdien for disse bygningene til hhv. kr 21 800 og kr 83 300. Kjøper har lagt frem et pristilbud på kr 740 908 for bygging av ny garasje for å underbygge at takstmann S. tok utgangspunkt i korrekte opprinnelige byggekostnader.

Videre har kjøper lagt frem et skriv fra Skatteetaten hvor det sto at eiendommen var registrert med P-rom på 101 kvm. Foretaket var uenig i kjøpers anførsel om at selger skulle ha reagert på at boligen ble solgt med større arealer enn det som fremkom av skattemeldingen.

Kjøper fremla også en e-post fra en konkurrerende budgiver, og en uttalelse av 13.6.24 fra megler D., som begrunnet verdivurderingen.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-3 andre ledd, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at det var avdekket et stort arealavvik, at vinduene avvek fra forventbar stand, og at selger og takstmannen ga mangelfulle og uriktige opplysninger om vinduene. Selger måtte dessuten ha forstått at arealopplysningene som ble gitt var uriktige.

Kjøper har fremsatt krav om heving etter avhl. § 4-13, og krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for diverse tap og forsinkelsesrenter jf. rentel. § 2, subsidiært prisavslag etter avhl. §§ 4-12 for verditap og utbedringskostnader, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for diverse tap, totalt kr 1 247 763, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 14.9.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligens arealer var i samsvar med det som var opplyst, jf. avhl. § 3-10, jf. § 3-1, samt at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-3, 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at kjøper fikk korrekte arealopplysninger i tilstandsrapporten, og at kjøper fikk opplysninger om ufaglært montering av vinduene. Skadene og feilene på vinduene var ikke noe selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til. Selger var ikke kjent med hva P-rom innebar, eller motstriden mellom salgsopplysningene og skattemeldingen, og hadde uansett større grunn til å bygge på opplysningene fra sine profesjonelle kontraktsmedhjelpere. Det var uansett ikke grunnlag for heving, jf. avhl. § 4-13, kjøpers krav om prisavslag var for høyt, og forholdene var utenfor selgers kontroll, jf. avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Det ble lagt til grunn at både arealavviket og feilmonterte vinduer medførte mangelansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-3, 3-7 og 3-8. Hva gjaldt vinduene, la sekretariatet bl.a. til grunn at feilene skulle ha blitt avdekket av selgers takstmann, jf. forskriften § 2-12, og at det var gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Hva gjaldt arealavvik, viste sekretariatet særlig til FinKN 2024-102.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3 andre ledd grunnet arealavvik ved boligen, samt en mangel etter avhl. §§ 3-2 første ledd, 3-7 og 3-8 på grunn av vinduenes tilstand. Foretaket har ikke kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering og nemnda legger sekretariatets konklusjoner til grunn på disse punktene.

Kjøper kan etter dette gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende, jf. avhl. § 4-8.

Kjøper har i nemndsansmodningen prinsipalt fremhevet at det foreligger et vesentlig avtalebrudd, og at kjøpet kan heves, jf. avhl. § 4-13.

Nemnda tar ved vurderingen av om vilkårene for heving av kjøpet er oppfylt, utgangspunkt i Rt. 1998 s. 1510:

Svaret beror etter alminnelige kontraktsrettslige regler på om kontraktsbruddet etter en helhetsvurdering må betegnes som vesentlig. Vesentlig er kontraktsbruddet hvis det har gitt kjøperne en rimelig grunn for – etter at kjøpekontrakten er gjennomført fra begge sider – å si seg løst fra kontrakten, slik at de gjensidige ytelser skal tilbakeføres. Ved helhetsvurderingen må det etter min mening legges vekt på om et prisavslag, som alternativ til heving, vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet og også gi en adekvat reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger.

Utgangspunktet og det sentrale moment i vurderingen er det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse – dvs den objektive mangelen ved eiendommen, og da både mangelens karakter og mangelen omfang.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at vilkårene for heving av kjøpet er oppfylt. Terskelen for å heve kjøpet er høy. Selv om utbedring av vinduene vil medføre noen ubeleiligheter for kjøper, må det legges til grunn at arbeidene vil pågå i en begrenset periode. Kjøper var videre på visning i boligen før salget og var følgelig kjent med dens utforming, herunder hvordan den visuelt fremsto størrelsesmessig. Prisavslag og erstatning vil etter nemndas syn gi en adekvat reaksjon mot kontraktsbruddet og gjenopprette de økonomiske konsekvensene av dette.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12, fremholdt sekretariatet følgende:

Kjøper har for det første krevd prisavslag for utbedringskostnadene skissert av takstmann S. på kr 126 940 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har dermed trolig oversett at takseringskostnader er medregnet i beløpet på kr 126 940 inkl. mva., og at utbedringskostnadene skissert av S. i realiteten utgjør kr 112 500 inkl. mva. Ettersom det marginalt billigere pristilbudet på kr 110 545 inkl. mva. ikke omfatter arbeider med vinduet i trappeoppgangen, og heller ikke bortkjøring av søppel, antar vi at det bør tas utgangspunkt i estimatet til S. Vi mener at det bør gjøres et mindre skjønnsmessig fradrag som hensyntar fordelene kjøper oppnår ved at arbeidene utføres av faglærte med 5-års reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven. Når det er sagt, ble vinduene gitt TG 1 uten negative anmerkninger i tilstandsrapporten. Fradraget bør derfor ikke settes for høyt. Etter vårt skjønn kan kjøper passende tilkjennes kr 100 000 i prisavslag for utbedringsarbeidene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Vurderingen av verditapets størrelse må gjøres konkret og skjønnsmessig, jf. bl.a. FinKN 2021-337 og LB-2020-95336. Foreligger det konkret dokumentasjon på verdiforringelsen, er det naturlig å ta utgangspunkt i denne. Den standardiserte beregningsmåten som partene har omtalt, er først og fremst et praktisk utgangspunkt når nærmere dokumentasjon på verdiforringelsen ikke foreligger, jf. også LB-2021-139732. Foranlediget av kjøpers anførsler påpeker vi kort at tomteverdien skal trekkes ut når standardisert beregningsmåte benyttes, jf. bl.a. FinKN 2016-018, FinKN 2015-317 og FinKN 2015-459.

I denne saken er det lagt frem konkret dokumentasjon på verdiforringelsen. Eiendomsmegler D. og eiendomsmegler K. har anslått boligens verdi med mangelen til kr 2,4 mill., hvilket tilsier et verditap på kr 950 000. Sekretariatet bemerker at dette beløpet virker særdeles høyt, noe som etter vårt skjønn fordrer en god begrunnelse. En standardisert beregningsmåte ville gitt et prisavslag på mindre enn halvparten av dette beløpet. Sekretariatet mener at det er rom for å spørre om meglerne først og fremst har basert seg på en slags matematisk tilnærming, når de har kommet til at innvendig arealtap i P-ROM på 28 % påfører eiendommen et verditap på nettopp 28 %. Vi kan ikke se at meglerne har gitt en tilfredsstillende begrunnelse for hvorfor verditapet er så stort som dette. I LB-2021-139732 uttalte lagmannsretten at:

"Lagmannsretten vil bemerke at verdien av eiendommer ikke bare er basert på størrelsen, men også beliggenhet, utnyttelse, potensial, planløsning, uteareal og andre fasiliteter. Videre er det over tid lagt til grunn i underrettene at prisavslaget som hovedregel ikke beregnes matematisk, for eksempel ved å dividere kjøpesummen på det oppgitte antall kvadratmeter, for så å multiplisere med det antallet kvadratmeter som mangler, jf. blant annet LB-2001-00695 og RG-2005-1336."

Sekretariatet vil trekke frem at nettopp den store opparbeidede tomten, den flotte hagen og den nydelige utsikten har fått en spesielt sentral plass ved markedsføringen av eiendommen. Det er derfor grunn til å tro

at tomten, plasseringen og utearealene kan ha en nokså stor betydning for akkurat denne eiendommens verdi. Vi vurderer ikke kjøpers anførsel om at netto tomteverdi er kr 0 grunnet varslet pålegg tilknyttet avløpsanlegget som særlig treffende. Hadde det ikke vært for pålegget, kunne eiendommen fort ha blitt priset høyere. For vår del finner vi det også rimelig å anta at tomteverdien er et sted mellom anslagene til S. på kr 300 000, og estimatet til takstmannen som lagde tilstandsrapporten på kr 750 000. En annen, og helt konkret omstendighet som tyder på at verdiforringelsen trolig ikke er så stor som de to meglerne har gitt uttrykk for, er konkurrerende budgivers uttalelse om at de antakelig kunne bydd mellom kr 2,5 mill. og kr 2,7 mill. med korrekte arealopplysninger.

Sekretariatet vil understreke at vi har funnet den skjønnsmessige vurderingen av verditapets størrelse i denne saken krevende. Etter en helt konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering har vi til slutt kommet til at prisavslaget for verditap passende kan settes til kr 400 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det bemerkes at også nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget for arealavviket krevende. Men slik nemnda ser det, har sekretariatet i sin drøftelse fremhevet de relevante momentene for utmålingen av prisavslaget og det er foretatt en skjønnsom avveining av disse. Nemnda kan ikke se at uttalelsen av 30.5.24 fra den andre budgiveren eller megleruttalelsen av 13.6.24, som begge er fremlagt av kjøper, kan medføre et annet resultat. Foretaket har ikke kommentert utmålingen av prisavslaget etter sekretariatets vurdering av saken.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 500 000, jf. avhl. § 4-12.

Nemnda er videre enig i at vilkårene for erstatning er oppfylt, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Manglene var innenfor meglerens og takstmannens kontroll. Kjøper tilkjennes erstatning for for mye betalt dokumentavgift med kr 12 500. Videre erstattes utgifter til sakkyndig bistand med kr 25 000 og juridisk bistand med kr 100 000. Det er ved utmålingen av erstatning for juridisk bistand sett hen til at det er påløpt ytterligere utgifter etter sekretariatets vurdering av saken. Videre er det ved fastsettelsen av erstatningsbeløpene sett hen til at kjøper kun kan kreve erstattet rimelige og nødvendige utgifter.

Oppsummert tilkjennes kjøper følgelig prisavslag med kr 490 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, og erstatning med kr 137 500. 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), Pål Martin Frenningsmoen Andersen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).