

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1085

4.11.2025

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

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

Arealavvik – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1971 ble solgt for kr 2,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.6.23. I boligens tilstandsrapport var arealet opplyst å være på totalt 180 m², hvorav P-rom utgjorde 130 m² og S-rom utgjorde 50 m². Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligens egentlige areal var totalt 162,9 m², hvorav P-rom utgjorde 113,7 m² og S-rom utgjorde 49,3 m². Partene var enige om at det forelå en mangel etter avhl. § 3-3 andre ledd, men ble likevel ikke enige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 250 000, krav om erstatning for dokumentavgift kr 6 250, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning som en følge av arealavvik, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Troms oppført i 1971.

Det ble ikke utarbeidet salgsprospekt i anledning salget, men det ble fremlagt tilstandsrapport og egenerklæringsskjema fra selger.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om et samlet areal på 180 kvm, herunder 130 kvm P-rom og 50 kvm S-rom. I tilstandsrapporten ble boligens markedsverdi angitt til kr 2 900 000, og teknisk verdi på bygninger, inkl. tomteverdi, var kr 3 800 000. Selve tomteverdien ble angitt til kr 350 000.

Boligen ble solgt for kr 2,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.6.23, og overtatt av kjøper den 20.7.23.

Kjøper oppdaget i forbindelse med tegning av en forsikring, at boligen var mindre enn det som fremgikk ved salget. Det ble reklamert over forholdet 7.6.24.

Ifølge fremlagt rapport fra arealmåling av 12.9.24 fra takstfirma B, var boligens BRA 162,9 m². P-rom var ifølge rapporten 113,7 m² og S-rom 49,3 m².

Kjøper har fremlagt e-post av 1.4.25 fra eiendomsmegler L:

Ut fra vår vurdering av markedet anser vi markedspris i denne perioden i september 2023 til å være en plass rundt 2.600.000 – 2.800.000. At kjøpet ble gjort under det vi tenker var antatt markedsverdi på det tidspunktet, har med at boligen ikke ble annonsert i markedet annet enn privat fra boligselger. Det er opplysninger undertegnende har fått vite.

Det har jo vært lenge kjent at boligmarkedet i området har vært attraktivt og det er svært få boliger til salgs.

Når det er sagt var boligen da markedsført med 130 kvm (reelt var det 113 kvm, men det var ikke kjent) så det har ikke påvirket prisen i noen grad.

Hvis man legger til grunn at man hadde hatt kjennskap til reelt areal, altså 114 kvm kan man slå fast at prisen hadde vært lavere, antatt markedsverdi tilbake på kjøpstidspunktet hadde vært i prislandskapet 2.000.000 – 2.100.000.

Hvor mye er det verdt i dag med 113 kvm?

Det ble utført en e-takst fra en annen eiendomsmegler, denne ble satt til 3.800.000 med areal på 113 kvm, regner vi en prisendring på dette så er vi i prislandskapet mellom 3.900.000 – 4.000.000.

Dersom det hadde vært ca. 16 kvm til vurderer vi det slik at vi er i prisområdet rundt 4.300.000 – 4.400.000, litt avhengig av hva arealet hadde gjort som en tilleggsdimensjon til boligen.

Kjøper fremla deretter en ny vurdering fra megler L av 3.7.25:

1. Vurdering av eiendommens markedsverdi med korrekt areal:

Basert på eiendommens standard, beliggenhet og prisnivået på [Sted] høsten 2023, vurderes markedsverdien for eiendommen, dersom korrekt areal på 113,7 m² P-rom hadde vært kjent ved salgstidspunktet, til kr 2.000.000 - 2.100.000. Dette anslaget inkluderer tomt, bolig og tilleggsbygg (garasje), og er basert på markedsdata for tilsvarende eiendommer i samme område.

2. Fordeling av verdi:

Kjøpesummen på kr 2.300.000 omfatter hele eiendommen, dvs. bygningen, tomten og en eldre garasje fra 1989. Basert på skjønn og erfaring vurderes det at:

- Ca. 87,3 % av verdien tilsvarende kr 2.008.784 knytter seg til selve boligens bruksareal (Prom)
- Ca. 12,7 % - tilsvarende kr 291 216 knyttes til tomt og garasje

Det er ikke faglig korrekt å bruke hele kjøpesummen som grunnlag for kvadratmeterpris på P-rom, uten å hensynta at tomt og tilleggsarealer inngår i totalverdien.

3. Kommentar til kjeller (S-rom):

Kjelleren består av uinnredede S-rom med jordgulv, lav takhøyde, grovbetong, uten vinduer og uten fuktsikring. Slike rom har normalt ingen markedsverdi og gir ikke reell bruksverdi i denne type eiendom. De kan derfor ikke tillegges vekt som kompensasjon for manglende P-rom.

4. Anslått verditap:

Basert på ovennevnte vurdering anslås det at boligens reelle verdi, med riktig areal (113,7 m²) ligger på kr 2 048 129. Dette innebærer et verditap på kr 251 870 sammenlignet med kjøpesummen på kr 2.300.000. Beløpet representerer differansen kjøper reelt har betalt for areal som ikke eksisterer, og bør anses som grunnlag for et prisavslag.

5. Anslått verditap basert på gjennomsnittlig kvadratmeterpris:

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på [Sted] ved kjøpstidspunktet var kr 18.201, basert på totalpriser for eiendommer, altså inklusive både bolig, tomt og eventuelle tilleggsbygg. Hvis vi legger til grunn at eiendommen har en «gjennomsnittlig standard», vil markedsverdien for en eiendom med 113,7 m² P-rom bolig være ca. kr 2.069.453, altså en differanse på ca. kr 230.546 i forhold til kjøpesummen på kr 2.300.000.

Det er viktig å understreke at P-rom representerer det arealet som normalt legges til grunn når man beregner kvadratmeterpris, men at selve prisen per m² likevel reflekterer verdien av hele eiendommen, ikke bare boligarealet isolert. Snittprisen kan derfor brukes som en verdiindikator for hva markedet generelt har vært villig til å betale for en hel eiendom av tilsvarende størrelse og standard.

Avslutning:

Vurderingen bygger på prisstatistikk, lokal markedskunnskap og skjønnsmessige erfaringstall, og er ment som faglig bistand til vurdering av krav om prisavslag grunnet arealavvik. For ordnes skyld kan vi også legge til grunn at boliger med mindre areal har mer verdifulle kvadrat, altså høyere kvadratmeterpris, enn boliger med stort areal. Etter vår forståelse er da 113,7 m² en mindre enebolig og vil treffe en smalere kjøpegruppe.

Kjøper har anført at utmåling av prisavslaget i denne saken ikke skal utregnes matematisk, og har i hovedsak vist til at det måtte tas utgangspunkt i avviket mellom oppgitt og faktisk areal i P-rom, ikke BRA. Kjøper har anført at S-rom ikke skal hensyntas i beregningen. Kjøper har videre vist til LB-

2021-139732 og LB-2010-29304, og har angitt flere ulike beregningsmåter for verditapet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 250 000, krav om erstatning for betalt dokumentavgift på kr 6 250, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at beregningen av prisavslaget i tråd med praksis måtte ta utgangspunkt i en matematisk beregning, og deretter justeres skjønnsmessig, jf. LB-2020-95336 og LB-2021-139732, samt FinKN 2021-337 og FinKN 2018-107. Foretaket har bl.a. vist til at kvadratmeterprisen alene ikke var avgjørende for eiendommens verdi, og anført at kjøpers krav om prisavslag var begrenset til kr 144 000. Foretaket har opplyst at de hadde etterspurt kontonummer for utbetaling til kjøper, og anførte at dette utelukket videre forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet viste til nemndspraksis, og kom til at prisavslaget skulle ta utgangspunkt i den såkalte 2/3-regelen. Kjøper ble tilkjent kr 160 000 i prisavslag, i tillegg til kr 4 000 i erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3 andre ledd grunnet arealavvik ved boligen. Ved salget var det opplyst at boligens P-rom og S-rom var henholdsvis 130 m² og 50 m², mens de korrekte arealene var 113,7 m² og 49,3 m². Det omtvistede spørsmålet er hvilket prisavslag kjøper har krav på.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper har i klagen vist til en rekke forhold som ifølge kjøper skal tilsa at utmåling av prisavslag i denne saken ikke skal ta utgangspunkt i 2/3-regelen vist til over.

Sekretariatet er enige med kjøper i at det foreligger rettslig grunnlag for at en matematisk utmåling kan fravikes. Det må imidlertid foreligge konkrete holdepunkter for å kunne nå frem med dette, jf. bl.a. sitatet fra FinKN 2024-35, (...).

Som det fremgår av saken, betalte kjøper kr 2 300 000 for eiendommen. Slik vi oppfatter tilstandsrapporten, er boligens markedsverdi der angitt til kr 2 900 000, og teknisk verdi på bygninger, inkl. tomteverdi, er kr 3 800 000. Selve tomteverdien er angitt til kr 350 000.

I den fremlagte e-postkorrespondansen med eiendomsmegler, uttales det at boligens antatte markedsverdi hadde vært en del høyere enn salgsprisen, men at det antas at det har hatt betydning for salgssummen at boligen ikke ble annonsert i markedet før salg. Slik vi oppfatter det, vurderes det videre at dersom en kjøper hadde hatt kjennskap til det reelle arealet i P-rom i boligen, ville markedsverdi på kjøpstidspunktet vært om lag kr 2 000 000 - 2 100 000.

I denne saken er det altså lagt frem konkret dokumentasjon på verdiforringelsen. Eiendomsmegler har anslått et verditap på kr 200 000-300 000. En standardisert beregningsmåte ville gitt et prisavslag på omlag halvparten av dette beløpet, og en så stor differanse fordrer etter sekretariatets syn en god begrunnelse. Det er noe uklart for oss hva som er begrunnelse for hvorfor verditapet er så stort som det angitte. I den fremlagte korrespondansen med eiendomsmegler, fremgår det heller ikke om vedkommende har vært på befaring.

Slik denne saken er dokumentert for oss, har vi landet på at det skal tas utgangspunkt i 2/3-regelen og etter en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering finner vi at prisavslaget passende kan settes til kr 160 000, jf. avhl. § 4-12. Vi forstår klagen slik at kjøpers egenandel på kr 10 000 allerede er trukket fra tidligere, og det skal derfor ikke gjøres fradrag for denne igjen.

Kjøper har i tillegg fremsatt krav om å få erstattet for mye utbetalt dokumentavgift med hjemmel i avhl. § 4-14. Nemnda har i noen saker avvist krav om erstatning for dokumentavgift, se FinKN 2024-890. I denne konkrete saken har sekretariatet kommet til at erstatningsvilkårene er oppfylt da forholdet må anses å være

innenfor selgers kontroll, og kjøper tilkjennes kr 4 000 for betalt dokumentavgift, se til sammenligning FinKN 2024-688.

Kjøper har fremsatt krav om forsinkelsesrenter, og vi vurderer at kjøper har krav på dette, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Nemnda er enig i de rettslige utgangspunktene sekretariatet her oppstiller, både hva gjelder utmålingen av prisavslaget og erstatningen for betalt dokumentavgift.

Vedlagt nemndsansmodningen fra kjøper, er det fremlagt en oppdatert vurdering av 3.7.25 fra eiendomsmegleren, og det er opplyst at eiendomsmegleren har befart boligen forut for utarbeidelse av sine vurderinger. Eiendomsmegleren har så vidt nemnda forstår også lokalkunnskap om boligens nærområde.

Nemnda har ut fra de foreliggende saksdokumentene funnet utmålingen av prisavslaget krevende, men har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000 med utgangspunkt i eiendomsmeglerens vurdering av 3.7.25. Det vises særlig til vurderings pkt. 1, hvor det fremholdes følgende:

Basert på eiendommens standard, beliggenhet og prisnivået på [Sted] høsten 2023, vurderes markedsverdien for eiendommen, dersom korrekt areal på 113,7 m² P-rom hadde vært kjent ved salgstidspunktet, til kr 2.000.000 - 2.100.000.

Dette anslaget inkluderer tomt, bolig og tilleggsbygg (garasje), og er basert på markedsdata for tilsvarende eiendommer i samme område.

Eiendomsmegleren har i vurderingen punkt 2-5 foretatt alternative drøftelser/utregninger av verditapet med noe ulike resultater, men det fremstår som noe uforklart hvorfor disse alternative utregningene avviker fra vurderingen i punkt 1. Nemnda finner at utmålingen av prisavslaget uansett må fastsettes skjønnsmessig, og er altså kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000. Som fremholdt i sekretariatets drøftelse, skal det ikke gjøres fradrag for kjøpers egenandel ved utmåling av prisavslag for dette forholdet.

Kjøper har i tillegg krav på å få erstattet for mye betalt dokumentavgift med kr 5 000.

Forsinkelsesrenter tilkjennes også, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).