

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-205

23.2.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

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

En leilighet fra 1974 ble solgt for kr 4,35 mill. og overtatt av kjøper i 2023. I salgsprospektet og tilstandsrapporten var boligens areal i P-rom/BRA oppgitt til 68 m². I forbindelse med videresalg i 2025 oppdaget kjøper at boligens egentlige areal var på 65 m². Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel, og krevde både prisavslag og erstatning. Foretaket erkjente mangelsansvar, og betalte et prisavslag til kjøper som tilsvarte 2/3 av den matematisk beregnede verdien basert på kvadratmeterprisen. Kjøper mente at utbetalingen var for lav, og opprettholdt krav om prisavslag og erstatning for advokatutgifter. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 219 879, krav om erstatning for advokatutgifter kr 81 656, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en to-roms eierseksjonsleilighet i Akershus oppført i 1974.

I salgsprospektet og i tilstandsrapporten sto det at boligen hadde et areal i BRA/P-rom på 68 kvm.

Boligen ble solgt for kr 4,35 mill. overtatt av kjøper i 2023.

I forbindelse med planlagt videresalg i 2025 ble det innhentet en ny tilstandsrapport. Boligens areal (BRA-i) ble da vurdert til 65 kvm, altså 3 kvm mindre enn ved kjøpet. Det ble utført en kontrollmåling som viste at korrekt areal i P-rom var 65 kvm.

Partene er enige om at avviket på 3 kvm/4,41 % utgjorde en mangel, men ble ikke enige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Kjøper mente at prisavslaget måtte tilsvare kvadratmeterpris ganget med antall tapte kvadratmeter, slik at prisavslaget utgjorde kr 219 879.

Foretaket utbetalte kr 132 508 til kjøper, og viste til at prisavslaget iht. praksis måtte settes til 2/3 av det matematisk beregnede beløpet basert på kvadratmeterprisen.

Kjøper har informert om at leiligheten ble videresolgt for kr 4,75 mill.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, og at prisavslaget måtte beregnes slik at det tilsvarte kvadratmeterprisen ganget med antall tapte kvadratmeter, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Kjøper skulle ha full dekning av sitt økonomiske tap, og 2/3-regelen ga ikke kjøper full dekning for tapet. Kjøper har i tillegg krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 81 656, samt forsinkelsesrenter fra 2.8.25.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar, men har anført at prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd måtte beregnes etter 2/3-regelen, jf. bl.a. LB-2020-95336 og FinKN 2023-16.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at foretakets beregning av prisavslaget var korrekt, jf. avhl. § 4-12, og at kjøpers krav om erstatning for advokat var begrenset til kr 10 000, jf. avhl. § 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd grunnet arealavvik på 3 kvm (4,41%). Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for prisavslag utover kr 132 508 som foretaket allerede har utbetalt til kjøper. Det ble i begrunnelsen vist til følgende:

Det følger av retts- og nemndspraksis at vurderingen av verditapets størrelse må gjøres konkret og skjønnsmessig, jf. f.eks. FinKN 2024-688, FinKN 2021-337, LB-2020-95336 og LB-2021-139732.

Foreligger det konkret dokumentasjon på verdiforringelsen, er det naturlig å ta utgangspunkt i denne. I saker der det ikke foreligger konkret dokumentasjon på verdiforringelsen, så har imidlertid nemnda normalt funnet veiledning i en standardisert beregningsmåte som har støtte i rettspraksis og juridisk teori (gjerne kalt 2/3-regelen). Se for eksempel følgende utdrag fra FinKN 2024-35:

«I tilfeller der det ikke foreligger konkret dokumentasjon på verdiforringelsen på overtakelsestidspunktet (f.eks. i form av verdivurderinger), har Finansklagenemnda Eierskifte normalt funnet veiledning i en standardisert beregningsmåte som også har tilslutning i juridisk teori og rettspraksis, jf. bl.a. FinKN 2018-028, FinKN 2015-459, FinKN 2015-317 og LB-2020-95336. Beregningsmåten går ut på at det tas utgangspunkt i kjøpesummen og gir et prosentvis fradrag på to tredjedeler av arealavviket.

Det er imidlertid viktig å understreke at beregningen av verditapet må gjøres konkret og skjønnsmessig i den enkelte sak, bl.a. FinKN 2021-337 og LB-2020-95336 (avhl.). Som det fremgår av LB-2021-139732, er ikke verdien av eiendommer bare basert på størrelsen, men også beliggenhet, utnyttelse, potensial, planløsning, uteareal og andre fasiliteter.»

Siden det ikke foreligger noen konkret dokumentasjon på verdiforringelsen i denne saken, bør det tas utgangspunkt i 2/3-regelen ved fastsettelsen av prisavslaget. Dette er i tråd med fast og langvarig nemndspraksis, og det er ikke anført noe i kjøpers klage eller tilleggsmerknader som tilsier at prisavslaget bør være høyere enn dette.

Vi ser ellers at kjøper har tatt utgangspunkt i videresalgssummen ved beregningen av prisavslaget, noe som blir feil. Det beløpet som vi kommer til ved anvendelse av 2/3-regelen (kr 127 941), overstiger ikke det beløpet som foretaket allerede har betalt ut (kr 132 508). Vi ser at differansen her skyldes at foretaket ved en inkurie har delt kjøpesummen på 65 – og ikke på 68 – ved beregningen. Det ser heller ikke ut til at foretaket har trukket ut den lovfestede egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 4. ledd.

Foretaket har dermed betalt ut et korrekt prisavslag, og vel så det. Det er ikke grunnlag for å tilkjenne ytterligere prisavslag.

Kjøper har i nemndsansmodningen, samt i etterfølgende brev, opprettholdt at prisavslaget må settes høyere. Det er vist til at det sentrale utgangspunktet etter avhl. § 4-12 er at kjøper skal ha full kompensasjon for det avviket utgjør. Avviket på 3 m² utgjør kr 219 888. Det er unntak fra dette som må begrunnes særskilt. Det er ifølge kjøper ikke riktig forståelse av LB-2020-95336, at det er rettslig grunnlag for å nedjustere prisavslaget til 2/3 i enhver sak om avvik på areal.

Nemnda har kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige tiltre begrunnelsen som er gitt over. Nemnda kan ikke se at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon i denne saken til å kunne fravike 2/3-regelen. Nemnda bemerker at saksforholdet i LB-2020-95336 lå annerledes an, med bl.a. uaktsom opptreden fra meglers side. Dette resulterte også i et utfall der kjøper ble tilkjent både erstatning og prisavslag. I tillegg ble saken undergitt umiddelbar bevisføring, med de muligheter det innebar for retten til å få belyst den verdimessige betydningen av det konkrete arealavviket.

Kjøper har også krevd erstatning for kostnader til advokat på kr 81 656, jf. avhl. § 4-14. Om dette uttalte sekretariatet:

Sekretariatet vil bemerke at når en bolig selges med feilaktige arealopplysninger, så foreligger det nødvendigvis kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14 1. ledd. Et annet spørsmål er om advokatkostnadene har vært rimelige og nødvendige. Foretaket betalte ut et riktig prisavslag, og advokatutgifter pådratt i ettertid kan neppe anses for å være rimelige eller nødvendige. Vi oppfatter at det var minimalt med korrespondanse forut for utbetalingen, og at utbetalingen fant sted kort tid etter at foretaket ble kjent med reklamasjonen.

Sekretariatet ser samtidig at noen få timers advokatbistand forut for utbetalingen kan ha vært nødvendig. Vi har derfor – under tvil – kommet til at kjøper kan tilkjennes kr 10 000 for advokatutgifter i saken, forutsatt at kjøper har hatt et økonomisk tap i den forbindelse, jf. avhl. § 4-14 1. ledd.

Foretaket har erkjent ansvar for dette beløpet. Nemnda har kommet til samme resultat som sekretariatet også på dette punktet. Det legges særlig vekt på at advokatkostnadene i det alt vesentlige har blitt pådratt etter at foretaket har avsluttet saken ved å utbetale et prisavslag i tråd med rettspraksis – og som deretter både sekretariatet og nemnda har sluttet seg til. Slik denne saken ligger an, mener nemnda at det ikke er rimelig at foretaket må bære mer enn kr 10 000 i kostnad til juridisk bistand. Beløpet tilkjennes – som vanlig – under forutsetning av at det foreligger et slikt tap på kjøpers hånd, altså at det ikke foreligger annen forsikringsdekning for tapsposten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).