

Arealavviket

	Hus B	Hus C
Angitt P-rom	119 m ²	175 m ²
Faktisk P-rom	107 m ²	162 m ²
Avvik	12 m ²	13 m ²
Avvik %	10,1%	7,4%

Kjøpesum (kr) 3 850 000 4 450 000

Omførent prisavslag: kr 150.000

RIME ;

ADVOKATTENKAST
RIISA & Co⁴
ANS - INNA

De faktiske forhold

- Nye boliger (bustadoppføringslova)
- Solgt før oppføring (dvs. etter tegning)
- Solgt til fastpris - fastsatt av selger - BKG
- BKG hadde korrekte opplysninger om BRA-areal (Pbl.)
- Opplysning om P-rom ble innhentet til prospektet kort tid før salgsstart
- Da feil ble avdekket, korrigererte BKG arealopplysninger og solgte boliger til samme pris
- Kort tid mellom
 - salg med mangel (juni-oktober 2012)
 - mangel oppdaget og forlikt med kjøperne (november 2012)
 - salg av boliger med rett areal (januar 2013)
- Alle boliger solgt før ferdigstillelse (juni 2013)

RIME ;

ADVOKATTENKAST
RIISA & Co⁵
ANS - INNA

Problemstillinger for Høyesterett

- BKG hadde ikke lidt tap fordi boligkjøper ikke hadde krav på prisavslag
 - Prisavslag skal fastsettes til den verdireduksjon mangelen medfører
 - Boliger solgt til samme pris med og uten mangel = ikke verdireduksjon
- Prisavslag er ikke et tap for BKG, kun en korrigerende vederlaget
 - BKG har fått en fordel av arkitektens mislighold. BKG solgte boliger med et uriktig og for høyt areal, og fikk en fordel som tilsvarer det prisavslaget som er gitt.
 - Teori: BKG har solgt og fått betalt for en bolig på 119 m², men skulle solgt 107 m²

RIME ;

ADVOKATTENKAST
RIISA & Co⁶
ANS - INNA

Har boligkjøper krav på prisavslag?

Bustadoppføringslova § 33 (2)

«Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. **Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører.** Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.»

Er kjøpesummen avgjørende for vurderingen av verdireduksjon?

RIME ;

ADVOKATTENKANT
RIISA & Co ⁷
ANS - INNA

Prisavsalg, men egentlig erstatning

- Bestemmelsen er ikke en korrigerende av kjøpesum

(46) Regelen tar sikte på å kompensere for det verdiminuset mangelen representerer for kjøperen. Prisavslaget skal - i motsetning til prisavslag etter kjøpsloven § 38 og avhendingslova § 4-12 - ikke fastsettes som en reduksjon av kjøpesummen i samme forhold som verdien av ytelsen blir redusert. (...)

(47) Denne utmålingsregelen gir altså ikke uttrykk for prisavslag i klassisk forstand, men er nærmest en form for en erstatningsregel. (...)

- Ikke noe mål å finne en «korrekt» kjøpesum – verdireduksjonen må vurderes selvstendig

RIME ;

ADVOKATTENKANT
RIISA & Co ⁸
ANS - INNA

Verdireduksjonen blir et skjønn

- Utmåling av verdireduksjon – skjønsmessig

(47) (...) Fastleggelsen av den sannsynlige markedsreaksjonen vil ofte måtte bli «sterkt skjønnspreget», og prisavslagens størrelse avpasses etter hva domstolene finner er en «rimelig kompensasjon» for den aktuelle mangelen, jf. Simonsen, Bustadoppføringslova, digital utgave 2015, side 156.

RIME ;

ADVOKATTENKANT
RIISA & Co ⁹
ANS - INNA

Forholdet mangel - verdireduksjon

(49) Spørsmålet om det foreligger en verdireduksjon, har imidlertid nær sammenheng med innvirkningsvilkåret i bustadoppføringslova § 27

- Arealavvikdommen (Rt-2003-612) tilsier en objektivisert mangelsvurdering av innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 – ikke den enkelte men markedet

(52) Når det legges til grunn at arealopplysninger er av en slik størrelse at de har betydning «for de fleste boligkjøpere», må det - slik jeg ser det - være en presumsjon for at mangelen også representerer en verdireduksjon, jf. bustadoppføringslova § 33 andre ledd andre punktum.

RIME ;

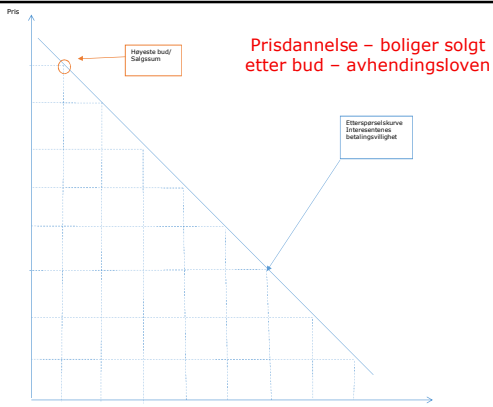
ADVOKATTENÅST
RIISA & Co¹⁰
ANS - INNA

Markedsmessig vurdering

- De fleste boligkjøpere = boligmarkedet
- Hvordan vil markedet generelt sett reagere på betydelige arealavvik?
- De økonomiske prinsippene for markedsmessig prisdannelse.
 - Disse er forskjellige for enkeltboliger (avhendingsloven) og prosjektsalg (bustadoppføringslova)

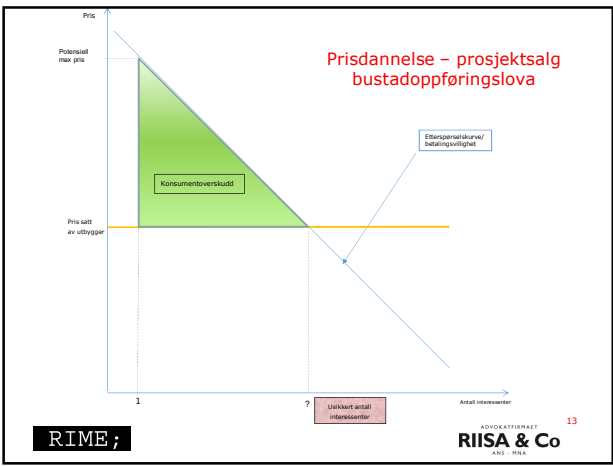
RIME ;

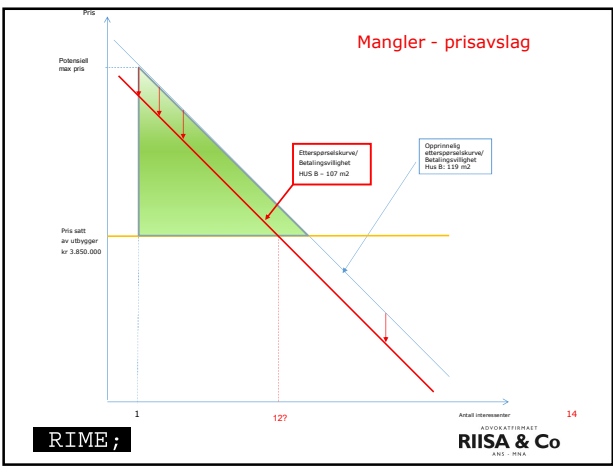
ADVOKATTENÅST
RIISA & Co¹¹
ANS - INNA



RIME ;

ADVOKATTENÅST
RIISA & Co¹²
ANS - INNA





Opplysningen vurdert ulikt

(60) (...) Kjernen er etter mitt syn at de uriktige opplysningene har virket forskjellig for kjøperne og BKG

- Opplysninger om P-rom er av betydning for forbruker ved kjøp av bolig
- Opplysninger om P-rom inngikk ikke i BKGs prising
 - Prisingen var basert bl.a. på boligens BRA arealer

RIME ;

RIISA & Co

Konklusjon – verdireduksjon og prisavslag

(61) Jeg er på denne bakgrunn kommet til at kjøperne hadde krav på prisavslag. Jeg kan således ikke se at det er avgjørende for vurderingen av om de første kjøperne har lidt et verditap, at det var mulig for BKG å selge tilsvarende boliger til den samme prisen etter at de uriktige opplysningene ble korrigert.

- Salgspris er et spørsmål om BKGs fastsettelse av pris (og forutsetninger) og markedets betalingsvillighet

RIME ;

ADVOKATTENNET
RIISA & Co ¹⁶
ANS - INNA

Var prisavslaget et tap?

- Arkitekten viste til lagmannsrettpraksis og juridisk teori for ansvar for megler og takstmann etter avhendingsloven

(65) For meg er det ikke nødvendig å ta stilling til om en megler eller takstmann skal kunne høres med dette, da jeg uansett er kommet til at prisavslaget boligkjøperne fikk, her faktisk har påført BKG et økonomisk tap.

(66) Som jeg har vært inne på, er fremgangsmåten ved prisfastsettelsen på slike boligprosjekter annerledes enn prisfastsettelsen ved salg av en bruktbolig i det åpne markedet, der prisen fastsettes etter en budrunde. (...)
Haaland kan da ikke høres med anførselen om at boligene ville ha blitt lagt ut til en lavere pris dersom arkitektkontoret hadde gitt de korrekte opplysninger om P-rom

RIME ;

ADVOKATTENNET
RIISA & Co ¹⁷
ANS - INNA

Synspunkter på dommen fra Arkitektkontoret Haaland AS. Prisavslagsregelen

- Premiss 46 og 47. «verdiminuset mangelen representerer», «fastleggelsen av sannsynlig markedsreaksjon..»
- Verdiminusregel dvs. differansen mellom markedsverdien av boligene med det arealet som boligene er solgt med (uriktig areal) og med riktig areal.

RIME ;

ADVOKATTENNET
RIISA & Co ¹⁸
ANS - INNA

Prisavslagsregelen i bustadoppføringslovens § 33.

- Premiss 46. Vises til NOU 1992:9 s.81
- Premiss 47. «sannsynlig markedsreaksjon vil ofte bli sterkt skjønnspreget»
- Premiss 47. «avpasses etter hva som domstolene finner som rimelig kompensasjon»
- Høyesterett vurderer ikke grundig presumpsjoner for hva som er markedsprisen på en bolig.
- Rettstekniske og prosessøkonomiske hensyn ikke vurdert.

RIME ;

ADVOKATTENKANT
RIISA & Co ¹⁹
ANS - INNA

Markedsverdien av boligene med uriktig areal(med mangel).

- Arkitektkontoret Haaland AS anførte at det er en presumpsjon for at utbygger selger boligene til markedspris.
- Presumpsjon for at salgsprisen er markedspris i løsekjøpslovene og avhendingsloven. Bør også anvendelse for salg av nye boliger.
- Lovgiver har bevisst valgt en absolutt prisavslagsregel i bustadoppføringsloven.
- Rettstekniske hensyn.
- Prosessøkonomiske.

RIME ;

ADVOKATTENKANT
RIISA & Co ²⁰
ANS - INNA

Markedsverdien av boligene med riktig areal.

- Boligene er solgt med riktig areal.
- Presumpsjon for at utbygger selger til markedspris.
- Areal er ett av flere momenter i vurderingen. Forholdet mellom mangel og prisavslag. Rt. 2003 s. 612.
- Rettstekniske hensyn.
- Prosessøkonomisk hensyn.

RIME ;

ADVOKATTENKANT
RIISA & Co ²¹
ANS - INNA

Utbyggers prising av nye boliger

- Premiss 60 «Kjernen i mitt syn er at de uriktige opplysningene har virket forskjellig for kjøperne og BKG»
- Arkitektkontoret Haaland AS anfører at:
- Utbygger vil prise boligene til det utbygger tror markedet vil betale, og må da vurdere om økt p-areal øker betalingsvilligheten til kjøperne.

RIME ;

ADVOKATTENKAST
RIISA & Co ²²
ANS - INNA

Det reelle markedet på salgstidspunktet

- Reelle markedet ved salget, ikke et tenkt marked ved salg gjennom budrunde
- Markedet på salgstidspunktet, ikke et fremtidig salg.
- Forholdet mellom prisavslag og erstatning.
- Tidspunktet for beregning av prisavslaget.
-Ikke regulert i bustadoppføringslovens § 33, jfr. kjøpsloven § 33, avhendingsloven § 4-12.

RIME ;

ADVOKATTENKAST
RIISA & Co ²³
ANS - INNA

Spørsmålet om økonomisk tap.

- Premiss 66. P-rom har ikke betydning for fastsettelsen av prisfastsettelsen.
- Høyesterett mener at utbygger priser boligene til en annen pris enn markedsprisen.
- Høyesterett tar ikke stilling til spørsmålet om bevisbyrde ved hypotetisk hendelsesforløp.
- Høyesterett trenger ikke ta stilling til om det foreligger økonomisk tap for selger der megler eller takstmann gir uriktige opplysninger om areal til kjøper.

RIME ;

ADVOKATTENKAST
RIISA & Co ²⁴
ANS - INNA

Oppsummering og spørsmål

- Høyesterett mener at salgsprisen på nye boliger er en annen enn markedsprisen.

RIME ;

FORBUDT
RIISA & Co ²⁵
ANS - NAK
