

## Overpris eller nedgang i boligpris

---



*Når boligmarkedet er varmt, så synker noen ganger evnen til å holde hodet kaldt ved budgivning.*

Av advokatfullmektig Morten Stenheim  
morten@advokatsylte.no

**Dersom du har betalt overpris, fordi du trodde boligen "lå høyere" i markedsverdi ut fra tilstanden, så har du generelt liten mulighet til å reklamere etter handelen og kreve penger tilbake.**

Det rettslige grunnlaget for et slikt krav, vil måtte være avtaleloven § 36, som sier at avtaler som er urimelige kan korrigeres. Det skal imidlertid svært mye til, før slik korrigering kan finne sted fra rettens side.

Den som selger bolig kan oppleve at prisen går begge veier i forhold til det en selv har betalt noen år tidligere. Boligprisene kan både stige og synke, og det er ikke lett å spå hva som gjelder for fremtiden. Dette gjelder både med hensyn til den genrelle boligpris, og den aktuelle for den konkrete eiendom. Sistnevnte avhenger jo særlig av hvor mange som er interessert i akkurat den aktuelle boligen, når den ligger for salg.

Dersom megler fastsetter for høy pris i sin prisvurdering, eller selger gjør dette, og kjøper velger å kjøpe - gjerne etter budrunde - så kan han eller hun således ikke klage på "overpris" i etterkant. En klage må i så fall være begrunnet i feil opplysning om forhold ved eiendommen, som har gitt seg utslag i prisen. Da snakker vi i så fall om feil eller mangler. Det er noe annet.

Borgarting lagmannsrett avgjorde nylig en sak som gjaldt nettopp reklamasjon på overpris (28.1.13). Eierne kjøpte eiendommen i 2008, for ca. kr. 3,7 mill, og 3 år senere da de solgte den var den verdt ca. en halv mill mindre. Dette (og en del andre forhold), medførte at saken ble bragt inn for både tingretten og senere lagmannsretten. Lagmannsretten uttalte blant annet at:

Lagmannsretten slutter seg fullt ut til tingrettens premisser på dette punkt, og tilføyer at det hadde vært stor interesse for eiendommen på visningen. Kjøperne har fremstått som særlig aktive og interesserte i å kjøpe eiendommen. Som påpekt av tingretten har kjøper risikoen når man kjøper fast eiendom i et marked man ikke kjenner. Det er imidlertid opplyst at x selv tidligere har bodd i Buskerud, og at han har familie i Hønefoss. Det er da nærliggende å anta at han har hatt en viss kunnskap. Den som er helt uten kjennskap til et område, bør gjøre særlige undersøkelser, eventuelt be om fagkyndig bistand ved kjøpet, hvis han ikke er villig til å ta en risiko.

Videre at:

Lagmannsretten kan heller ikke se at det er noen påfallende uforholdsmessighet mellom den kjøpesum kjøperne betalte i 2008, og den prisen de fikk da de solgte eiendommen i 2011. Markedet vil alltid svinge noe, og hvilken pris som oppnås kan bero på rene tilfeldigheter. Når dertil kjøperne i denne saken utviste en særlig aktivitet gjennom flere bud på samme dag for å sikre seg eiendommen, må det fastslås at risikoen var deres, ikke selgers.

Derved konkluderte lagmannsretten - som tingretten - med at kjøperne ikke kunne kreve korreksjon etter avtaleloven § 36, og selger ble frifunnet.