

Protokoll i sak 1511/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 27. februar 2025

Saken gjelder: Tvist om størrelsen på terrasse.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren inngår den 22. februar 2022 «Kjøpekontrakt – eierseksjon under oppføring» som gjelder kjøp av en eierseksjon i første etasje (nr. 1E) med tilhørende terrasse.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 1 avtalt til kr 4 490 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. salgsprospekt og plantegning som viser at terrassearealet er 38,4 m².

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 26. juni 2023.

Den 11. november 2023 reklamerer forbrukerne over negativt arealavvik på terrassen. Han har målt arealet innenfor ytterbegrensningene av plantekassene til 34 m². Bilag til kontrakten (plantegning og salgsprospekt) oppgir 38,4 m². Dermed er det et avvik på 4,4 m² som forbrukeren krever at entreprenøren retter.

Entreprenøren svarer den 29. november 2023 at terrassearealet er 45 m² dersom det måles riktig til midt i plantekassene. Han avviser derfor at det er et negativt arealavvik.

Partene utveksler flere e-poster i tiden fram mot juni 2024, der anførsler og krav gjentas, men kommer ikke til enighet. Forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 2. juli 2024 med krav om retting alternativt prisavslag på kr 70 000.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 21. august 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 17. oktober 2024. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 22. februar 2022 inngår «Kjøpekontrakt – eierseksjon under oppføring» som gjelder kjøp av en eierseksjon i første etasje (nr. 1E) med tilhørende terrasse.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 26. juni 2023.

Twisten dreier seg om størrelsen på terrassen som forbrukeren anfører er 4,4 m² mindre (ca. 13%) enn det som fremkommer av kontrakten med bilag.

Forbrukerne krever retting subsidiært prisavslag på kr 70 000, men entreprenøren har avvist kravet.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer over negativt arealavvik på terrassen. De har målt arealet innenfor ytterbegrensningene av plantekassene som står på terrassen til 34 m². Bilag til kontrakten (plantegning og salgsprospekt) oppgir terrassearealet til 38,4 m². Dermed er det et negativt avvik på 4,4 m² (ca. 13%) som forbrukerne krever at entreprenøren retter, subsidiært krever de prisavslag.

Entreprenøren anfører at terrassearealet er 45 m² dersom det måles riktig til midt i plantekassene. Han avviser derfor at det er et negativt arealavvik og derfor ingen mangel.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 For sent reklamert

Terrassen som ligger på bakkeplan (1. etg.), er omkranset av ca. 0,8 meter brede blomsterkasser i stål. Gjennomsnittet av partenes målinger viser at terrassearealet innenfor blomsterkassene er 34,25 m². Terrassearealet er i kontraktens bilag oppgitt til 38,4 m². Forbrukerne mener at terrassearealet ikke inkluderer blomsterkassene, men entreprenøren er uenig. Avviket er 4,4 m² (ca. 13%).

Nemnda vil først ta stilling til om det er reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*». I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Det er på det rene at forbrukeren reklamerte første gang den 11. november 2023 (**s. 25**) som er ca. fire og en halv måned etter overtagelsen. Nemnda vil fremheve at det ikke kan forventes at en forbruker har fokus på arealavvik i forbindelse med overtagelsen. Dette er forhold som han først oppdager etter å ha bodd i boligen en stund. Etter nemndas syn har forbrukerne derfor reklamert «*innan rimeleg tid*» slik som beskrevet ovenfor, og entreprenøren får ikke medhold i at det er reklamert for sent.

2.3.2 Mangelsspørsmålet

Partene er enige om at opplysningene gitt i forbindelse med markedsføringen og i kontrakten med bilag oppgir at balkongens areal er på 38,4 m². De er imidlertid uenige om hvordan dette arealet skal beregnes og derfor uenighet om det faktisk er et arealavvik. Uenigheten skyldes ulik oppfatning av om blomsterkassene inngår i det oppgitte antall kvadratmeter.

Entreprenøren har målt arealet innenfor plantekassene til 34,5 m². Forbrukerne har fysisk målt dette arealet til 34 m². Selv om de har målt arealet på tegning til 37,34 m² fastholder

forbrukerne at riktig areal skal være 34 m². Nemnda legger derfor til grunn at riktig areal innenfor plantekassene er 34,25 m² som er gjennomsnittet av de to målingene.

Det foreligger da et negativt arealavvik på 4,15 m² (10,8%) i forhold til forbrukernes forventning.

Hvorvidt et negativt arealavvik på 4,15 m² (10,8%) utgjør en mangel, må avgjøres med utgangspunkt i buofl § 27 om uriktige opplysninger. Bestemmelsen stiller opp to grunnleggende vilkår for at et forhold skal bedømmes som mangel etter denne paragrafen.

Det første vilkåret er at terrassearealet ikke svarer til de opplysninger som er gitt i samband med avtaleinngåelsen eller markedsføringen.

Dette spørsmålet må avgjøres med utgangspunkt i NS3940 som på kontraktstidspunktet ikke var entydig når det gjelder denne problemstillingen. I oktober 2023 kom det imidlertid en presisering av denne standarden [rettelsesblad i 2024 (NS 3940:2023+AC:2024)] som beskriver inndeling av arealtyper i boliger. Terrasse- og balkongareal (TBA) er her oppgitt som *"Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l."* (se figur under).

Tabell A.1 — Inndeling av arealtyper i bolig

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst fra fellesarealer eller utenfra, som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv.	BRA-b	Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal	TBA	Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Med henvisning til rettelsesblad (NS 3940:2023+AC:2024) kommer nemnda til at terrassearealet skal måles på innsiden av blomsterkassene. Terrassearealet svarer derfor ikke til de opplysninger som er gitt i samband med avtaleinngåelsen eller markedsføringen.

Det andre vilkåret som må være oppfylt etter buofl § 27, er at «*ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen*».

Når det gjelder hva som ligger i dette vilkåret, har det vært vanlig å ta utgangspunkt i Rt-2003-612 Arealviktdommen som gjaldt uriktig opplysninger om boligareal ved salg av fast eiendom. For så vidt gjelder boligsalg, er reglene nå strammet inn, se avhl § 3-3 andre ledd. Etter den reviderte regelen skal et avvik anses som en mangel dersom avviket er større enn to prosent og utgjør minst en kvadratmeter.

Hvilken betydning denne tilstrammingen av regelverket ved avhending av fast eiendom vil ha for forståelsen av bustadoppføringslova, kan diskuteres. Dette er det imidlertid unødvendig

for nemnda å gå inn på. I foreliggende sak dreier det seg om et avvik på 10,8 %, hvilket klart ville være tilstrekkelig også etter synspunktene i nevnte høyesterettsdom.

Når det gjelder den prosentvise størrelsen på avviket, er dette målt opp mot opplysningene om arealet på terrassen og ikke hele boligen. Dette er i samsvar med betraktningsmåten etter den reviderte avhendingslova, jf. Prop. 44 L (2018–2019) side 87, og framstår dessuten som en naturlig forståelse av buofl § 27.

På denne bakgrunnen kan det fastslås at det foreligger en mangel.

2.3.3 Sanksjonsspørsmålet – prisavslag

Mangelen er av en slik art at utbedring åpenbart er uaktuelt. Når det gjelder prisavslaget er det derfor setningene foran andre og tredje punktum i buofl § 33 som kommer til anvendelse, der det heter at:

«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.»

Nemnda er ikke i tvil om at terrassens størrelse vil ha betydning ved et eventuelt salg av leiligheten. Av hensyn til de øvrige leilighetene er det ikke aktuelt å flytte plantekassene slik forbrukerne krever. Entreprenøren skal derfor gi et prisavslag ut ifra en vurdering av hvilken betydning mangelen har å si for forbrukerne i det daglige, og den sannsynlige prisreduksjonen som ville oppstå ved et eventuelt salg av leiligheten. Nemnda velger å fastsette prisreduksjonen, og dermed prisavslaget skjønnsmessig til kr 50 000.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får delvis medhold og entreprenøren skal betale kr 50 000 inkludert merverdiavgift i prisavslag.