

Protokoll i sak 1522/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 27. februar 2025

Boligtvistnemnda var sammensatt av følgende medlemmer:

Saken gjelder:

Krav om prisavslag fordi bod i garasjen reduserer
parkeringsarealet.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 30. august 2022 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøpte da en enebolig i to etasjer på et område som entreprenøren bygger ut med tre boliger.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 6 478 500.

Kontraktens pkt. 17 oppgir at "Garasje eks. elektriker, ekstra gips og lyddør, samt tetting av trapp." er inkludert i kontrakten.

Vedlegg til kontrakten er en leveransebeskrivelse, tegninger og salgsprospekt. På side 14-15 i salgsprospektet er det vist mulighet for dobbelgarasje.

Den 13. oktober 2022 undertegner partene en tilleggsavtale som inneholder en detaljert "Produksjonsbeskrivelse Garasje" og garasjetegning T2204 hvor det er oppgitt at dobbelgarasjen er på 33,7 m² BRA (37,3 m² BYA).

Igangsettingstillatelse for boligen blir gitt den 3. november 2022 og for garasjen ble igangsettingstillatelsen gitt den 27. mars 2023.

Ferdigattest for garasjen blir gitt den 7. juni 2023 og for boligen ble ferdigattesten gitt den 19. juni 2023.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 7. juli 2023.

Forbrukerne fikk i februar 2024 opplysninger fra en nabo på boligfeltet om at kommunen [feilaktig] hadde gitt ferdigattest i deres sak selv om bodarealet på 5m² manglet. I nabosaken var også garasjen inngått som en tilleggsavtale hvor bodarealet var forutsatt å inngå i garasjearealet. Naboen anførte at entreprenøren hadde "stjålet" 5 m² av garasjearealet og de krevde derfor at [den samme] entreprenøren oppførte en bod på 5 m².

Forbrukerne innså da at disse to sakene var identiske og den 21. mars 2024 reklamerer de over at boligen mangler bodareal på 5 m², jf. TEK17 § 12-10. De krever at entreprenøren foretar retting.

Forbrukerne mener at kommunens avgjørelse i nabosaken ikke er riktig i og med at boligen og garasjen er to forskjellige byggesaker. I og med at angjeldende og ovennevnte sak er svært like, kontaktet forbrukerne en advokat som den 23. mai 2024 skriver et brev til entreprenøren. Advokaten gjentar at forholdet utgjør en mangel som entreprenøren må rette ved å oppføre en bod på 5m².

Entreprenøren har også engasjert en advokat, som avviser kravet den 7. juni 2024. Han påpeker at reklamasjonen er for sent fremsatt den 21. mars 2024, som er ca. åtte og en halv måned etter overtagelsen den 7. juli 2023. Det er heller ikke avtalt at det skal leveres en utvendig bod. Ferdigattest er gitt og det foreligger derfor intet forskriftsbrudd. Entreprenøren har heller ikke gitt forbrukerne uriktige eller mangelfulle opplysninger.

I en e-post til entreprenøren den 28. juni 2024 fastholder forbrukernes advokat at forholdet utgjør en mangel som entreprenøren må rette. Vedlagt er et kostnadsoverslag fra takstmann som viser at det vil koste kr 135 000 å bygge en utvendig bod på 5 m². Entreprenøren anfører at et evt. prisavslagskrav er for høyt og har kalkulert en tilsvarende bod til kr 78 597.

Da entreprenøren fortsatt avviser forbrukernes krav, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 19. september 2024 med krav om prisavslag på kr 135 000.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 10. oktober 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir ikke tilsvaret den 25. oktober 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 8. november 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir ikke tilsvaret den 21. november 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngikk den 30. august 2022. Forbrukerne kjøpte da en enebolig i to etasjer på et område som entreprenøren bygger ut med tre boliger. Kontraktens pkt. 17 oppgir at "*Garasje eks. elektriker, ekstra gips og lyddør, samt tetting av trapp.*" er inkludert i kontrakten.

Den 13. oktober 2022 undertegner partene en tilleggsavtale som inneholder en detaljert "*Produksjonsbeskrivelse Garasje*" og garasjetegning T2204 hvor det er oppgitt at dobbelgarasjen er på 33,7 m² BRA (37,3 m² BYA).

Ferdigattest for garasjen blir gitt den 7. juni 2023 og for boligen ble ferdigattesten gitt den 19. juni 2023.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 7. juli 2023.

Twisten dreier seg om entreprenøren kan oppfylle kravet i TEK17 § 12-10 om 5m² bodplass ved å legge dette arealet i garasjen som forbrukerne har bestilt som et tilleggsarbeid og som er en egen byggesak.

Forbrukerne anfører at entreprenøren ikke kan redusere garasjens areal for å tilfredsstille kravet i teknisk forskrift og krever prisavslag på kr 135 000. Entreprenøren er uenig og avviser kravet da det ikke foreligger en mangel, jf. buofl §§ 25 og 26. Kravet er også for sent fremsatt åtte og en halv måned etter overtagelsen, jf. buofl § 30.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 19. september 2024 med krav om prisavslag.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne fremhever at *"Garasje eks. elektriker, ekstra gips og lyddør, samt tetting av trapp"* riktig nok er en del av kontrakten. Imidlertid inneholder tilleggsavtalen som er undertegnet den 13. oktober 2022, en mer detaljert *"Produksjonsbeskrivelse Garasje"* og garasjetegning T2204 hvor det er oppgitt at dobbelgarasjen er på 33,7 m² BRA (37,3 m² BYA). Det er hverken opplyst eller vist på tegningen at bodarealet er en del av garasjearealet.

Forbrukerne anfører videre at entreprenøren allerede i 2023 hadde *"lagt opp til at sportsboden legges i garasjen"* og at kommunen bekreftet at bod kravet da er ivaretatt. Denne informasjonen har ikke entreprenøren gitt til forbrukerne.

Entreprenøren anfører at reklamasjonen er for sent fremsatt ca. åtte og en halv måned etter overtagelsen. Det er heller ikke avtalt at det skal leveres en utvendig bod. Ferdigattest er gitt og det foreligger derfor intet forskriftsbrudd. Entreprenøren anfører videre at han heller ikke har gitt forbrukerne uriktige eller mangelfulle opplysninger. Det foreligger derfor ingen mangel og han avviser forbrukernes krav.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 10. september 2024 med krav om prisavslag på kr 135 000.

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvær.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever prisavslag på kr 135 000 til oppføring av 5m² bod fordi entreprenøren uten å informere og urettmessig har forutsatt at dette arealet inngår i garasjearealet. Entreprenøren avviser kravet.

2.3.1 Reklamert for sent

Nemnda vil først ta stilling til om forbrukeren har 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 forbrukerne reklamerte første gang 21. mars 2024. Dette skjedde etter at de i februar 2024 fikk opplysninger fra en nabo om at kommunen [feilaktig] hadde gitt ferdigattest i deres sak selv om bodarealet på 5m² manglet.

Nemnda vil bemerke at det ikke kan forventes at en forbruker fokuserer på arealavvik ved overtagelsen og heller ikke har detaljkunnskaper om tekniske forskrifter. Han må fullt og helt kunne stole på den informasjonen som entreprenøren gir.

Da forbrukerne fikk informasjon om ett mulig avvik i januar/februar 2024 og deretter reklamerte den 21. mars samme år, er det «*innan rimeleg tid*» slik som beskrevet ovenfor og entreprenøren får derfor ikke medhold i at forbrukerne har reklamert for sent.

Konklusjon: Forbrukerne har reklamert innen rimelig tid og entreprenøren får ikke medhold.

2.3.2 Mangelsvurderingen

Hvorvidt det foreligger en mangel fordi entreprenøren ikke informerte forbrukerne om at 5m² av garasjearealet var forutsatt til oppbevaring (bod) må avgjøres etter buofl § 26 som har ordlyden:

"Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjort ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne."

Nemnda viser til tilleggsavtalen om oppføring av en dobbelgarasje som er undertegnet den 13. oktober 2022. Denne tilleggsavtalen inneholder en detaljert "*Produksjonsbeskrivelse Garasje*" og viser til garasjetegning T2204 som vedlegg. På garasjetegningen er det oppgitt at dobbelgarasjen er på 33,7 m² BRA (37,3 m² BYA), men det fremkommer ikke at det er satt av 5m² til oppbevaring (bod) innenfor arealet på 33,7 m² BRA.

Riktig nok inngår garasjen i vederlaget som er avtalt i avtale Byggblankett 3427, og entreprenøren har derfor oppfylt kravet i TEK17 § 10-12 ved å vise til at 5m² til oppbevaring (bod) er i garasje.

Det avgjørende er at denne løsningen ikke er videreformidlet til forbrukerne selv om entreprenøren tidlig må ha forutsatt og i september 2023 fikk bekreftet av kommunen at bodkravet er ivaretatt ved at avsette 5m² til oppbevaring (bod) i garasjen. Forholdet utgjør derfor en mangle etter reglene i buofl §§ 26 -27.

I og med at entreprenøren har avvist forbrukerens krav har han tapt sin rett til utbedring. Forbrukeren har derfor krav på prisavslag som skal utmåles etter reglene i buofl § 33 andre ledd der det står "*Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta [...]*".

Forbrukeren har innhentet et kostnadsestimat som viser at kostnadene med oppføring av en bod vil være kr 135 000 og nemnda kommer til at dette er et rimelig beløp som entreprenøren skal betale.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får medhold i kravet om prisavslag, og entreprenøren skal innen to uker etter nemndas avgjørelse er kjent, betale kr 135 000. Beløpet skal forbrukeren benytte til etablering av 5 m² bodplass som tilfredsstiller kravene i TEK10 § 12-10 andre ledd.