

Protokoll i sak 1524/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 27. februar 2025

Saken gjelder:

Krav om prisavslag fordi bod i garasjen reduserer parkeringsarealet.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 30. mai 2022 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøpte da en enebolig i to etasjer på et område som entreprenøren bygger ut med tre boliger.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 4 290 000.

Vedlegg til kontrakten er en leveransebeskrivelse, tegninger og salgsprospekt. I salgsprospektet er det vist tegning av "mulighet for dobbelgarasje" som forbrukeren kan bestille som tillegg. Arealet for "Garasje/bod" er oppgitt til 23,2 m².

Den 21. juni 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). Avtalt pris er kr 320 000.

Den 30. juni 2022 inngikk partene "Kjøpekontrakt ubebygd tomt".

Igangsettingstillatelse for boligen ble gitt den 14. september 2022 og for garasjen ble igangsettingstillatelsen gitt den 27. mars 2023.

Ferdigattest for boligen og for garasjen ble begge gitt den 3. mai 2023.

Boligen (og garasjen ??) overtas ved overtagelsesforretning den 12. mai 2023.

Forbrukerne fikk i slutten av mars 2024 opplysninger fra en nabo om at kommunen [feilaktig] hadde gitt ferdigattest i naboens sak selv om bodarealet på 5m² manglet. I nabosaken var også oppføring av garasjen inngått som en tilleggsavtale hvor entreprenøren forutsatte at bodarealet inngikk i garasjearealet. Naboen anførte at entreprenøren hadde "stjålet" 5 m² av garasjearealet og han krevde derfor at [den samme] entreprenøren oppførte en bod på 5 m².

Etter å ha fått denne informasjonen reklamerte forbrukerne den 4. april 2024 fordi boligen mangler bodareal på 5 m², jf. TEK17 § 12-10. De krever at entreprenøren foretar retting. Den 22. april 2024 ble det avholdt et møtet der partene diskuterte det materielle innholdet i saken uten at problemstillingen "for sent reklamert" ble diskutert.

Den 16. mai 2024 avviste entreprenøren forbrukerens krav fordi bolig og garasje er levert i henhold til kontrakten med bilag. Det foreligger derfor ingen mangel.

Forbrukeren fastholder sitt krav og har fått en verdivurdering fra takstmann som kommer til at den faktiske kostnaden med å oppføre en bod på 5 m² utgjør kr 135 000 inkl. merverdiavgift som forbrukeren nå krever i prisavslag.

Da entreprenøren fortsatt avviser forbrukernes krav, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 17. oktober 2024 med krav om prisavslag på kr 135 000.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 29. oktober 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir ikke tilsvaret den 12. 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 3425 - som partene inngikk den 30. mai 2022. Forbrukerne kjøpte da en enebolig i to etasjer på et område som entreprenøren bygger ut med tre boliger.

Den 21. juni 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). Avtalt pris er kr 320 000.

Ferdigattest for boligen og for garasjen ble begge gitt den 3. mai 2023.

Boligen og garasjen overtas ved overtagelsesforretning den 12. mai 2023.

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

Forbrukeren 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. Kravet er også for sent fremsatt ca. elleve måneder 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 tilleggsavtalen som er undertegnet den 13. oktober 2022, inneholder en 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 ivarettatt. Denne informasjonen har ikke entreprenøren gitt til forbrukerne.

Entreprenøren avviser forbrukernes krav og anfører at reklamasjonen er for sent fremsatt ca. elleve måneder etter overtagelsen. Det er heller ikke avtalt at det skal leveres en utvendig bod.

Ferdigattest er gitt og det foreligger derfor intet forskriftsbrudd og derfor ingen mangel. Uansett er kravet om prisavslagskrav på kr 135 000 for høyt da entreprenøren har kalkulert en tilsvarende bod til kr 78 597.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 17. oktober 2024 med krav om prisavslag på kr 135 000.

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvarende.

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 bodarealet 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 4. april 2024. Dette skjedde etter at de i mars 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 mars 2024 og deretter reklamerte den 4. april 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

Nemnda vil først påpeke at entreprenøren opprinnelig har tilbudt forbrukeren opsjon på en dobbelgarasje der arealet for "Garasje/bod" er oppgitt til 23,2 m². Denne garasjen er vist i salgsprospektet. (s. 23). Forbrukeren var imidlertid ikke forpliktet til å bestille en slik garasje som er vist i prospektet og entreprenøren skulle derfor ha avsatt 5 m² bodplass i boligen, men dette er ikke gjort. En måned etter at boligkontrakten er inngått, tilbyr entreprenøren forbrukeren en dobbelgarasje som ikke er lik den som er vist i prospektet, uten at det er avsatt plass til bod i denne garasjen. Denne dobbelgarasjen er på 33,7 m² BRA (37,3 m² BYA).

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13 [.....]. Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. [.....]»*

Nemnda vil først fastslå at avtalen om oppføring av en dobbelgarasje som ble inngått den 21. juni 2022 er å anse som en bindende avtale med tegning T2204 som vedlegg. Tegningen viser at garasjearealet er på 33,7 m² BRA. Det er ikke vist at det er satt av 5m² til oppbevaring (bod) innenfor arealet på 33,7 m² BRA. Da det heller ikke er avsatt 5m² til bod i boligen, kommer nemnda til at det foreligger en mangel, jf. TEK10 § 12-10 andre ledd.

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.