

## Protokoll i sak 1247/2020

for

**Boligtvistnemnda**

**Dato: 22. april 2021**

**Saken gjelder:** Reklamasjon på arealavvik på uteareal/tomt.  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 9. mai 2019 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidseiendom som ikke er fullført» - NS 3427.

Forbrukeren kjøper da en selveierseksjon i et sameie med 18 seksjoner. Kontrakten omfatter også en parkeringsplass og en utvendig sportsbod samt andel av fellesareal på et annet areal enn selve boligtomten.

Vederlaget avtales i kontraktens pkt. 5.1 til kr 5 100 000.

Vedlegg H nr. 6 til kontrakten er en situasjonsplan (uten oppgitt tomtestørrelse). Forbrukeren anfører i klagen at hun på en visning i januar 2019 før kontrakten ble undertegnet, fikk overlevert en situasjonsplan hvor utearealet (område med tinglyst eksklusiv bruksrett) er oppgitt til ca. 96,3 m<sup>2</sup>. Denne situasjonsplanen lå også som vedlegg i kontraktsmappen som entreprenøren oversendte, men er ikke parafert av partene.

Forbrukeren blir etter å ha studert tegningene usikker på størrelsen på utearealet. Hun sender derfor en e-post til entreprenøren den 3. oktober 2019 med spørsmål om utearealet faktisk vil bli ca. 96,3 m<sup>2</sup> slik som tidligere opplyst og slik som det fremkommer av situasjonsplanen entreprenøren har gitt henne. Dagen etter bekrefter entreprenøren «Når det gjelder uteplassen, så er den ca. 96,3 m<sup>2</sup>».

Etter å ha besøkt tomta i januar 2019 er forbrukeren fortsatt usikker på om utearealet vil bli ca. 96,3 m<sup>2</sup> slik entreprenøren har bekreftet. Det kan se ut som om boligen er trukket lengre fram på tomta. Dette vil i så fall føre til et mindre uteareal på framsiden av boligen. Forbrukeren sender derfor en e-post til entreprenøren den 20. januar 2020 for å få et avklarende svar, men den etterfølgende e-postkorrespondansen gir ikke forbrukeren den tryggheten hun etterspør.

Senere i januar 2020 utveksler partene flere e-poster uten at forbrukeren får bekreftet om størrelsen på utearealet blir ca. 96,3 m<sup>2</sup> slik som entreprenøren har opplyst tidligere.

Den 10. februar 2020 reklamerer forbrukeren over at utearealet er mindre enn ca. 96,3 m<sup>2</sup>. Hun fremhever at hun valgte nettopp denne noe dyrere boligen fordi den ligger i enden av en rekke og derfor har større uteareal enn de andre boligene på feltet.

Dagen etter varer entreprenøren og påpeker at det i kontrakten med bilag ikke er oppgitt noen størrelse på utearealet. Kartskissen som forbrukeren viser til med oppgitt tomtestørrelse er et foreløpig utkast og ikke et kontraktsdokument. Avslutningsvis forsikrer entreprenøren at han vil «gjøre det som er mulig» for at utearealet skal bli så stort som mulig.

Partene kommer ikke til enighet og den 10. juli 2020 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Hun krever prisavslag tilsvarende merkostnadene hun har hatt ved å sette opp gjerde og ved å utvide terrassegulv.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning i uke 42 i 2020 (12.-18. oktober 2020), men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 25. september 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 11. november 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 16. desember 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 8. januar 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - NS 3427- som partene inngår den 9. mai 2019.

Forbrukeren kjøper et rekkehus som er en selveierseksjon i et sameie med 18 seksjoner. Vedlegg H nr. 6 til kontrakten er en situasjonsplan uten oppgitt størrelse på utearealet (område med tinglyst eksklusiv bruksrett for seksjonen). Forbrukeren anfører at hun på en visning i januar 2019 fikk overlevert en situasjonsplan hvor utearealet er oppgitt til ca. 96,3 m<sup>2</sup>. Denne situasjonsplanen lå også i kontraktsmappen som entreprenøren oversendte, men ble senere ikke en del av de signerte kontraktsdokumentene. Forbrukeren valgte nettopp denne noe dyrere boligen fordi den ligger i enden av en rekke og derfor har større uteareal enn de andre boligene i samme rekke. Etter å ha studert tegningene blir forbrukeren usikker på utearealets størrelse. Hun sender derfor en e-post til entreprenøren med spørsmål om utearealet faktisk vil bli ca. 96,3 m<sup>2</sup> hvorefter entreprenøren bekrefter at «Når det gjelder uteplassen, så er den ca. 96,3 m<sup>2</sup>». Da forbrukeren etter en befaring på tomten i januar 2019 fortsatt er usikker på utearealets størrelse, sender hun en ny e-post til entreprenøren for å få et avklarende svar. Den etterfølgende e-postkorrespondansen gir ikke forbrukeren den tryggheten hun etterspør og den 10. februar 2020 reklamerer hun over at utearealet er mindre enn ca. 96,3 m<sup>2</sup>. Entreprenøren avviser reklamasjonen dagen etter men forsikrer forbrukeren om at han vil «gjøre det som er mulig» for at utearealet skal bli så stort som mulig.

Partene kommer imidlertid ikke til enighet og den 10. juli 2020 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Hun krever prisavslag på grunn av for lite uteoppholdsareal, tilsvarende merkostnadene hun har hatt ved å sette opp gjerde og ved å utvide terrassegulv.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning i uke 42 i 2020 (12.-18. oktober 2020), men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

## *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren er opptatt av å få så stort uteareal som mulig. Før kontrakten ble undertegnet fikk hun en situasjonsplan av entreprenøren hvor utearealet var oppgitt til ca. 96,3 m<sup>2</sup>. Da hun senere fikk oversendt kontraktsmappen lå den samme situasjonsplanen vedlagt, men ble ikke en del av de signerte kontraktsdokumentene. Senere bekrefter imidlertid entreprenøren at «Når det gjelder uteplassen, så er den ca. 96,3 m<sup>2</sup>». Da det til tross for entreprenørens bekreftelse, kan se ut for at arealet vil bli mindre enn ca. 96,3 m<sup>2</sup> reklamerer forbrukeren over forholdet den 10. februar 2020. Hun valgte denne noe dyrere boligen fordi den ligger i enden av en rekke og derfor har større uteareal enn de andre boligene i samme rekke.

Da partene ikke kommer ikke til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 10. juli 2020. Hun krever prisavslag på grunn av for lite uteoppholdsareal tilsvarende merkostnadene hun har hatt ved å sette opp gjerde og ved å utvide terrassegulv.

I tilsvar den 11. november 2020 og den 8. januar 2021 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet som i klagen for nemnda.

Entreprenøren avviser reklamasjonen og fremhever at vedlegg H nr. 6 til kontrakten er en situasjonsplan uten oppgitt størrelse på utearealet. Situasjonsplanen med oppgitt størrelse på utearealet som forbrukeren viser til, er et foreløpig utkast og ikke et kontraktsdokument.

I tilsvar den 25. september 2020 og den 16. desember 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises. Det er foretatt en oppmåling som viser at utearealet er 92,7 m<sup>2</sup>. Differansen mellom forventet og faktisk areal er kun 3,6 m<sup>2</sup> (3,4%) og det foreligger derfor ingen mangel. Klagen skal derfor ikke behandles av Boligtvistnemnda og det er heller ikke grunnlag for å kreve saksbehandlingsgebyr.

## *2.3 Nemndas synspunkter*

### *2.3.1 Mangelssspørsmålet – uriktige opplysninger/arealavvik*

Hvorvidt arealavviket på ca. 3,6 m<sup>2</sup> (3,4%) av uteoppholdsarealet utgjør en mangel, må avgjøres med utgangspunkt i buofl § 25 (1), jf. buofl § 27 om uriktige opplysninger.

Det er på det rene at forbrukeren før kontrakten ble undertegnet ga uttrykk for at hun var opptatt av at utearealet måtte være så stort som mulig. Derfor valgte hun nettopp denne noe dyrere boligen som ligger i enden av en rekke og derfor har et større uteareal enn de andre boligene i samme rekke. På en befaring før kontrakten ble undertegnet fikk forbrukeren overlevert en situasjonsplan av entreprenøren som viste at utearealet for angjeldende bolig er ca. 96,3 m<sup>2</sup>. Denne situasjonsplanen lå også som vedlegg i kontraktsmappen som entreprenøren oversendte. Entreprenøren kan derfor ikke bli hørt med at situasjonsplanen med oppgitt størrelse på utearealet, er et foreløpig utkast og ikke et kontraktsdokument.

Det avgjørende er allikevel om avviket mellom det oppgitte «ca. arealet» på 96,3 m<sup>2</sup> og det oppmålte på 92,7 m<sup>2</sup> utgjør en mangel. Selv om angivelsen av arealet kan oppfattes som et nokså snevert slingringsmonn, kan et arealavvik på 3,4% (3,6 m<sup>2</sup>) på et uteområde allikevel ikke anses som å ligge utenfor et naturlig slingringsmonn på denne type areal og det foreligger derfor ingen mangel.

**3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon**

- Forbrukeren gis ikke medhold da arealavviket på  $3,6 \text{ m}^2$  (3,4%) ikke utgjør en mangel.