

Protokoll i sak 1272/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 28. juni 2021

Saken gjelder: Krav om prisavslag pga. for lav innvendig romhøyde og div. andre feil og mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 25. september 2019 «Kjøpekontrakt om kjøp av byggesett til bolig og andre bygninger».

I kontraktens pkt. 2.2 d) fremkommer det at «Arbeidstegninger, monteringsanvisninger som er tilstrekkelige til at en fagkyndig person kan oppføre huset» er en del av leveransens omfang.

I kontraktens pkt. 12 fremkommer det at vedlegg B er tegninger datert den 23. september 2019.

Forbrukerne har fremlagt «nøkkeltegninger med detaljerte mål og bilder» hvor de detaljert på tegningene beskriver de reklamerte forholdene.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at entreprenøren ifølge kontrakten skal levere et byggesett med en tilpasset hyttemodell som har en hems med romhøyde 189 cm og en romhøyde i stue/kjøkken på 230 cm. Da hemsene begynte å bli ferdig, viste det seg at romhøyden ikke kunne bli 189 cm, men den har blitt 181 cm. Da kontrollmålinger for montering av kjøkkenet ble gjort, oppdaget forbrukerne at romhøyden bare var 218 cm og ikke 230 cm som avtalt.

Forbrukerne er svært misfornøyd med entreprenørens innsats og oppfølging og reklamerer den 4. september 2020 over romhøyden på hemsene og den 14. oktober 2020 over romhøyden på kjøkken og stue. Reklamasjonen gjelder også merarbeid på grunn av forsinkede leveranser, feil levert ytterdør, skader på vindusutførelser, manglende taklister, feil leverte innerdører, feil utførelser og manglende persienner til Veluxvinduene, losseskader på innvendig- og utvendig kledning og ekstra kostnader til leie av stilas på grunn av forsinkede leveranser. Forbrukerne krever prisavslag på kr 150 000 for reklamerte feil og manglene utenom manglende romhøyde.

Fordi manglene som gjelder innvendig romhøyder ble oppdaget sent i byggeprosessen og var nærmest umulig å rette, fremsetter forbrukerne krav om prisavslag fastsatt etter Boligtvistnemndas skjønn. Alternativet med å rive deler av tak og vegger for så å bygge nytt tak ville ha vært en langt dyrere løsning for entreprenøren. Forbrukerne anfører at markedsverdien på hytta er redusert med 3-10 % på grunn av mindre innvendig romhøyde enn

avtalt. Byggekostnadene for hytta er ca. 6 millioner slik at redusert markedsverdi utgjør mellom kr 180 000 og kr 600 000.

Forbrukerne varsler også entreprenøren om at slutfakturaen på kr 438 456 (ikke indeksregulert) / kr 491 531 (indeksregulert) ikke vil bli betalt.

Da entreprenøren ikke svarer, søker forbrukerne hjelp hos juridiske avdeling i «Huseierne». «Huseierne» gir forbrukerne medhold i deres forståelse av at de kan holde tilbake hele slutfakturaen.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 4. desember 2020 med krav om at entreprenøren innrømmer et prisavslag på kr 438 456.

Entreprenøren gir tilsvaret 5. februar 2021. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaret den 2. mars 2021. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Forbrukerkjøpsloven gjelder når partene den 25. september 2019 inngår «Kjøpekontrakt om kjøp av byggesett til bolig og andre bygninger».

Ifølge kontrakten skal entreprenøren levere ett byggesett til en hytte inkludert «Arbeidstegninger, monteringsanvisninger som er tilstrekkelige til at en fagkyndig person kan oppføre huset». Hytta skal ha en hems med romhøyde 189 cm og en romhøyde i stue/kjøkken på 230 cm. Da hemsene begynte å bli ferdig, viste det seg at romhøyden kun var 181 cm. Da kontrollmålinger for montering av kjøkkenet ble gjort, oppdaget forbrukerne at romhøyden bare var 218 cm og ikke 230 cm som avtalt.

Forbrukerne reklamerer den 4. september 2020 over romhøyden på hemsene og den 14. oktober 2020 over romhøyden på kjøkkenet og stue i tillegg til flere andre bygningsmessige feil og mangler. Forbrukerne krever prisavslag og varsler entreprenøren om at slutfakturaen på kr 438 456 ikke vil bli betalt.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 4. desember 2020 med krav om at entreprenøren innrømmer et prisavslag på kr 438 456. Hytta er ikke overtatt på dette tidspunktet.

2.2 Partens anførsler

Forbrukerne påpeker at ifølge kontrakten med vedlegg som bla. er «Arbeidstegninger, monteringsanvisninger som er tilstrekkelige til at en fagkyndig person kan oppføre [hytta]», skal hytta ha en hems med romhøyde 189 cm og en romhøyde i stue/kjøkken på 230 cm. Da hemsene begynte å bli ferdig, viste det seg at romhøyden kun var 181 cm. Da kontrollmålinger for montering av kjøkkenet ble gjort, ble det oppdaget at romhøyden her bare var 218 cm og ikke 230 cm som avtalt.

Forbrukerne reklamerte den 4. september 2020 over romhøyden på hemsene og den 14. oktober 2020 over romhøyden på kjøkkenet og stue i tillegg til flere andre bygningsmessige feil

og mangler. De krever prisavslag og varsler entreprenøren om at slutfakturaen på kr 438 456 ikke vil bli betalt.

I tilsvar den 2. mars 2021 gjentar forbrukerne sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag.

Entreprenøren bekrefter at han vil levere ca. 50 m nye taklister som er ett av de forholdne forbrukerne reklamerer over den 14. oktober 2020. De øvrige reklamerte feil og mangler anfører han at enten er utbedret eller er udokumentert og kravet om prisavslag på grunn av for liten romhøyde, avviser han.

I tilsvar den 5. februar 2021 erkjenner entreprenøren at det foreligger et avvik mellom arbeidstegningene og pre-cut tegningene som har medført lavere romhøyde i stue og kjøkken. Entreprenøren avviser verdivurderingen fra Privatmegleren som forbrukeren har fremlagt, men tilbyr et prisavslag på kr 150 000 alternativt prisavslag etter Boligtvistnemndas skjønn.

Entreprenøren ber også om at Boligtvistnemnda avklarer når manglende romhøyde i stue og kjøkken ble oppdaget og hvem som besluttet videre fremdrift etter dette. Hvis det er slik at ingen oppdaget mangelen før etter det var «for sent» er entreprenøren enig i at forbrukerne har krav på dekning av økonomisk tap tilsvarende verdiforringelsen av hytta. Hvis det er slik at mangelen ble oppdaget da den fortsatt noenlunde enkelt kunne utbedres, ber entreprenøren om at kravet begrenses til eventuelle merkostnader som da ville ha påløpt for å få etablert riktig romhøyde.

Når det gjelder kravet om prisavslag på grunn av manglende romhøyde på hems og de andre reklamerte forholdene, fastholder entreprenøren at disse kravene skal avvises. Konstruksjonsmålene på hemsene er angitt i henhold til bransjestandard og forbrukerne må selv bære risikoen for at de ikke har forstått at tegninger av byggesett nødvendigvis må suppleres med de leveranser forbrukerne selv anbringer, slik som gulv, lekter og takplater/panel. Konstruksjonsmålene viser at romhøyden på hemsene er 1890 mm slik det fremkommer av byggemeldingstegningen. For å beregne reell «nytteverdi», må en deretter trekke fra spon, parkett og lekter. Dette gir en reell romhøyde på ca. 1810 mm og arealet er under enhver omstendighet for lavt til å være målbart areal. I alle tilfeller er det forbrukerne som må bære risikoen for å ha kjøpt et produkt uten å inneha nødvendig fagteknisk kompetanse. Uansett har ikke den manglende romhøyden på hemsene noen økonomiske konsekvenser av betydning da arealets bruksverdi i all hovedsak er som forutsatt.

Særlig når det gjelder kravet om erstatning på grunn av feil og forsinkelser ved leveransen gjentar entreprenøren at dette skal avvises da det ikke er avtalt noe leveringstidspunkt, jf. kontraktens pkt. 7.2.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Forbrukerne krever prisavslag på totalt kr 438 456 hvorav kr 150 000 er for merarbeid på grunn av forsinkede leveranser, feil levert ytterdør, skader på vindusutførelser, manglende taklister, feil leverte innerdører, feil utførelser og manglende persiener til Veluxvinduene, losseskader på innvendig- og utvendig kledning og ekstra kostnader til leie av stilas på grunn av forsinkede leveranser. Forbrukerne krever også prisavslag på grunn av manglende romhøyde på hems og i stue/kjøkken, som da blir $\text{kr } (438\,456 - 150\,000) = \text{kr } 288\,456$.

Kravet er ikke en øvre begrensning og forbrukerne ber om at kravet fastsettes etter Boligtvistnemndas skjønn.

2.3.2 Romhøyde i stue/kjøkken og hems

Forbrukerne anfører at entreprenøren før kontrakten ble undertegnet, opplyste om at hytta kunne bygges med en hems hvor største romhøyde i møne ville være 190 cm dersom romhøyden i stue/kjøkkendelen i 1. etg. ble redusert fra 240 cm til 230 cm og romhøyden i soveroms delen i 1. etg. ble redusert fra 240 cm til 220 cm. Forbrukerne forsto dette som nettohøyder og valgte en slik løsning som også er målsatt på arkitekttegningene, riktignok med 189 cm som romhøyde på hems. Disse tegningene er vedlegg B til kontrakten.

I forbindelse med at entreprenøren utarbeidet arbeidstegninger og deretter pre-cut tegninger, ble ikke kravet til (netto) romhøyder på 190 cm og 230 cm ivaretatt. Disse målet var nå oppgitt som konstruksjonsmål slik at (netto) romhøyde på hems bare ble 181 cm og i stue/kjøkkendelen 218 cm.

a) hems

Da hems begynte å bli ferdig oppdaget forbrukerne at romhøyden under møne bare er 181 cm og ikke 189/190 cm slik som avtalt. Forbrukerne reklamerer derfor over forholdet den 4. september 2020. De krever prisavslag og varsler entreprenøren om at slutfakturaen på kr 438 456 ikke vil bli betalt.

Forbrukerne har innhentet prisvurdering fra en eiendomsmegler som har sammenlignet forbrukernes hytte med en tilsvarende/identisk hytte, men med (netto) romhøyder som vist på arkitekttegningene. Dersom disse to hyttene ble med tilnærmet lik beliggenhet skulle avhendes samtidig, ville prisforskjellen vært ca. kr 1 000 000 til kr 1 250 000. Forbrukerne anfører derfor at deres krav ikke er urimelig.

I tilsvar den 2. mars 2021 gjentar forbrukerne sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag. Forbrukerne fremhever at de i september/oktober oppdaget at romhøyden på hems og i stue/kjøkken var for liten og reklamerte «*umiddelbart*», henholdsvis den 4. september 2020 og den 14. oktober 2020. Arbeidene var da kommet så langt (panel var ferdig montert på vegger og i himlinger) at forbrukerne mente det var uaktuelt å starte riving og påfølgende ombygging for å rette opp romhøyden. De framsatte derfor krav om prisavslag.

Entreprenøren avviser at manglende romhøyde på hems utgjør en mangel da arealets bruksverdi i det alt vesentlige er som forutsatt. Entreprenøren fremhever at «*konstruksjonsmålene er satt i henhold til bransjepraksis [.....]*» og «*tegningsunderlaget som er utarbeidet er helt ordinært, og kjøperne må bære risikoen for at de ikke har forstått at tegninger av byggesett nødvendigvis må suppleres med leveranser byggherre selv anbringer, slik som gulv, lekter og takplater/panel. I alle tilfeller er det kjøperne som må bære risikoen for å ha kjøpt et produkt uten å inneha nødvendig fagteknisk kompetanse*».

Etter nemndas syn kan ikke entreprenøren bli hørt med disse anførselene da han ovenfor forbrukeren har en opplysningsplikt og en frarådingsplikt, jf. buofl §§ 7 og 8.

Av arkitekttegningene som har høy prioritet og for øvrig er parafert som vedlegg til kontrakten, fremkommer det med all mulig tydelighet at nettohøyde på hems er 1890 mm. Dette vises ved at avstanden mellom mållinjens begynnelse og slutt markert med to skråstreker, er 1890 mm. Etter nemnda syn bekrefter denne målsettingen forbrukerens

anførsel om at partene må ha hatt netto romhøyde/fri høyde i tankene før kontrakten ble undertegnet. Dersom 1890 mm var bruttomål slik entreprenøren anfører, skulle det tydelig ha kommet frem på tegningen. Det gjør det ikke og det kan derfor ikke forventes at forbrukeren skal regne seg fram til hva som er netto romhøyde. Forbrukerne hadde derfor en berettiget forventning om at romhøyden på hemsens skulle være 190 cm. Det foreligger derfor en mangel. Da mangelen ikke kan rettes slik som beskrevet i buofl § 32, har forbrukerne krav på prisavslag lik den verdireduksjon som mangelen medfører, jf. buofl § 33 andre ledd.

I dette tvistepunktet dreier det seg om den verdireduksjon som 8 cm redusert takhøyde på hemsens utgjør. Nemnda velger å se denne verdireduksjonen i sammenheng med den reduserte takhøyden i stue/kjøkken i pkt. 2.3.2 b) under.

b) stue/kjøkken

Entreprenøren har erkjent at manglende romhøyde i stue/kjøkken utgjør en mangel, men han bestrider eiendomsmeglerens verdivurdering på kr 1 000 000 til kr 1 250 000 og har tilbudt kr 150 000 i prisavslag. Alternativt at Boligtvistnemnda bistår med å utmåle et passende prisavslag. I den forbindelse må Boligtvistnemnda avklare hvem som oppdaget avviket, når dette skjedde og hvem som besluttet videre fremdrift. Hvis avviket ble oppdaget «for sent» påpeker entreprenøren at forbrukerne har krav på å få dekket verdiforringelsen. Dersom avviket ble oppdaget mens det enkelt kunne utbedres, er forbrukernes rett til prisavslag begrenset til kostnadene med å få etablert riktig romhøyde.

Forbrukerne anfører at de i september/oktober oppdaget at romhøyden på hemsens og i stue/kjøkken var for liten og reklamerte «*umiddelbart*», henholdsvis den 4. september 2020 og den 14. oktober 2020. Arbeidene var da kommet så langt (panel var ferdig montert på vegger og i himlinger) at forbrukerne mente det var uaktuelt å starte riving og påfølgende ombygging for å rette opp romhøyden. Entreprenøren har ikke bestridt dette og nemnda kommer til at forbrukerne har krav på et prisavslag som tilsvarer verdiforringelsen på grunn av manglende romhøyde i stue/kjøkken.

Når det gjelder utmålingen av prisavslagets størrelse, viser nemnda til en avsagt høyesterettsdom, HR-2017-2102-A, hvor tema nettopp var denne utmålingsregelen i § 33 2. ledd 2. pkt. og begrepet «*verdireduksjon*». Fastleggelsen av den sannsynlige markedsreaksjonen vil ofte måtte bli «*sterkt skjønnspreget*» og prisavslagets størrelse avpasses etter hva domstolene finner er en «*rimelig kompensasjon*» for den aktuelle mangelen. (avsn. 46-47). Nemnda har valgt å se verdireduksjonen på hemsens og i stue/kjøkken samlet og kommer til at entreprenøren skal innrømme et prisavslag etter nemndas skjønn på kr 288 456.

Når det gjelder forskriftskravet til romhøyde viser nemnda til TEK17 § 12-7 «*Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal*». I veiledningen til første ledd står det at «*Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling*».

I andre ledd bokstav c) står det at «*Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m*». Da romhøyden på 2,18 m er målt etter at kjøkkeninnredningen er montert, legger nemnda legger til grunn at (parkett) gulvet også er ferdig lagt. Normal tykkelse på parkett er 15 mm og parkettunderlaget bygger ca. 5 mm. Totalt 20 mm. Da forskriftskravet på 2,2 m skal måles mellom undergulv og himling, finne nemnda at dette kravet er oppfylt. Dersom dette ikke hadde vært tilfelle, måtte forholdet rette og ikke løses med et prisavslag.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på grunn av manglende romhøyde på hems og i stue/kjøkken som etter nemndas skjønn settes til kr 288 456.

2.3.3 Øvrige reklamerte forhold

Forbrukerne krever prisavslag på kr 150 000 på grunn av:

- Merarbeid på grunn av forsinkede leveranser
- Ekstra kostnader til stilas leie pga. forsinkede leveranser
- Merarbeid pga. feil levert ytterdør
- Merarbeid pga. feil leverte innerdører
- Skader på vindusutføring
- Innkjøp av manglende taklister
- Merarbeid pga. feil leverte utføring
- Merarbeid pga. manglende persiener og feil leverte utføring til Velux-vinduene
- Losseskader på innvendig- og utvendig kledning
- Tapt skaplass på kjøkken pga. redusert romhøyde
- Ekstra arbeid med montering av kjøkkenventilasjon pga. redusert romhøyde
- Kostnader til nye gardinbrett pga. redusert romhøyde

Entreprenøren har avvist kravet om prisavslag /erstatning da kravet er udokumentert. Han viser også til kontraktens pkt. 7.2 «*Levering av materialer*» der det står at «*Leveringstidspunkt er ikke avtalt*».

Nemnda vil fremheve at ingen av de forhold som forbrukerne krever prisavslag/erstatning for hverken er spesifisert eller dokumentert. Det er forbrukeren som reklamerer og det er han som derfor har bevisbyrden. Da denne ikke er oppfylt, får han heller ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 288 456 på grunn av manglende romhøyde på hems og i kjøkken/stue.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om prisavslag/erstatning for øvrige reklamerte forhold.