

Protokoll i sak 1425/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 23. november 2023

Saken gjelder: **Krav om erstatning pga. økning av felleskostnader.**

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 13. oktober 2021 "*Kjøpekontrakt om rett til selveierleilighet*".

Forbrukeren kjøper da en blokkleilighet på et område som skal bygges ut med 28 rekkehusleiligheter og 32 blokkleiligheter i to bygg. Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet og som vedlegg til kjøpekontrakten følger de vedtektene som gjelder for sameiet.

Andre vedlegg til kjøpekontrakten er bla. leveransebeskrivelse og entreprenørens "*standardvilkår*".

Kjøpesummen inkludert en ekstra garasje plass, er i kontrakten § 2 avtalt til kr 3 200 052 inkludert merverdiavgift.

Av kjøpekontrakten § 15 "*Bilag*", fremkommer det at prospektet som inkluderer normalbudsjett for felleskostnader ikke er en del av kontrakten, men kun er til informasjon. Felleskostnadene for forbrukerens leilighet er budsjettet til kr 1 848 pr. måned.

Leiligheten overtas ved overtakelsesforretning den 19. januar 2022.

Forbrukeren fikk i april 2022 krav om felleskostnader på kr 3 103 pr. måned som er kr 1 255 mer enn det som er oppgitt i prospektet Samtidig fikk han varsel om at felleskostnadene skal økes ytterligere til kr 3 444,33. Total økning i forhold til informasjonen i prospektet er da kr 1 596 som utgjør 86,4% (ikke 53,66% som forbrukeren oppgir). Forbrukeren aksepterer ikke denne økningen og krever i november 2022 at entreprenøren endrer felleskostnadene slik at beløpet blir kr 1 848 pr. måned i tråd med opplysningen gitt i prospektet. Dersom felleskostnadene ikke nedjusteres, krever forbrukeren prisavslag på kr 150 000. Entreprenøren bekrefter deretter at han skal ta opp forbrukerens krav med forretningsføreren.

Forretningsføreren skriver i en e-post til forbrukeren den 24. november 2023 at økningen i det alt vesentlige skyldes høyere energikostnader. I tillegg har det vært en økning av kostnader til rengjøring og til ventilasjon samt generell prisstigning.

Entreprenøren påpeker at det er styret i sameie som bestemmer om felleskostnadene skal økes og avviser kravet om prisavslag.

Forbrukeren aksepterer ikke avslaget. Han fastholder kravet om prisavslag og påpeker i e-post til entreprenøren at kjøpekontrakten er inngått mellom ham og entreprenøren og ikke med forretningsføreren.

Partene kommer ikke til enighet og den 1. februar 2023 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om prisavslag som opprinnelig var på kr 903 600 inkludert merverdiavgift, men kravet er senere redusert til kr 406 000.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 27. mars 2023. Anførlene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 11. mai 2023. Anførlene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 6. juni 2023. Anførlene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 13. oktober 2021 inngår "*Kjøpekontrakt om rett til selveierleilighet*". Forbrukeren kjøper da en blokkleilighet på et område som skal bygges ut med 28 rekkehusleiligheter og 32 blokkleiligheter i to bygg.

Av §15 i kjøpekontrakten og pkt. 2 i standardvilkårene fremkommer det at prospektet som inkluderer "*Normalbudsjett for felleskostnader*", ikke er en del av kontrakten, men kun er til informasjon.

Leiligheten overtas ved overtakelsesforretning den 19. januar 2022.

Twisten dreier seg om økning av felleskostnader på kr 1 596 pr. måned (86,4%) utover det som er oppgitt i prospektet.

Forbrukeren krever erstatning/prisavslag på grunn av den store prisøkningen som han anfører at entreprenøren burde ha informert ham om det, men entreprenøren har avvist kravet. Partene kommer derfor ikke til enighet og den 1. februar 2023 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på til kr 903 600 inkludert merverdiavgift.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren krever prisavslag fordi felleskostnadene pr. måned har økt fra kr 1 848 til kr 3 444. Kravet er endret flere ganger etter at det ble fremsatt første gang i november 2022, men er nå på kr 406 000.

Entreprenøren har avvist kravet.

I senere tilsvaret fastholder partene sine anførsler og krav.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Forbrukeren krever prisavslag på kr 406 000 fordi felleskostnader i perioden fra februar 2020 til februar 2023 har økt med kr 1 596 som utgjør 86,4% (ikke 53,66% som forbrukeren

oppgir) utover det som entreprenøren har oppgitt i prospektet. Entreprenøren har avvist kravet.

2.3.2 Mangelsspørsmålet

a) uriktige opplysninger

Hvorvidt manglende informasjon om økning av felleskostnadene utover det som er oppgitt i "Utkast til normalbudsjett" utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 27 om manglende opplysninger som har ordlyden: «Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring [.....]».

I buofl § 27 fastslås et grunnprinsipp ved mangelsbedømmelsen. Det foreligger en mangel dersom entreprenøren har gitt uriktige opplysninger om boligen før avtalen ble inngått. En forbruker skal kunne stole på at den informasjon som gis, er sannferdig og korrekt.

Det følger av buofl § 3 at regelen om uriktige opplysninger er ufravikelig. Dette innebærer at en entreprenør ikke kan ta forbehold i avtalen om feilinformasjon.

Med termen «*opplysninger*» menes alle typer informasjon som entreprenøren lar tilflyte forbrukeren, enten dette er i form av tekst, tabeller, bilder eller illustrasjoner. Det er videre tilstrekkelig at det er gitt «*i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring*». Noe krav om at opplysningen skal være inntatt i selve avtaledokumentet, foreligger ikke. Dermed vil informasjon om felleskostnader som i angjeldende sak er gitt i prospektet, være relevante.

Som påpekt ovenfor må en forbruker kunne stole på den informasjonen som gis i forbindelse med avtaleinngåelsen. At feilinformasjon er egnet til å påvirke markedet, jf. Rt-2003-612 Arealsviktdommen, er ikke tvilsomt.

På dette grunnlaget finner nemnda at økning av felleskostnadene utover den informasjon som entreprenøren har gitt i prospektet utgjør en mangel, jf. buofl §27.

b) avvikets størrelse

Det neste spørsmålet er om økningen av felleskostnadene er større enn det forbrukeren kunne forvente og derfor utgjør en mangel etter buofl §25.

Nemnda vil først påpeke at entreprenøren burde ha oppjustert prisene i "Normalbudsjett" til tidspunktet da kontrakten ble inngått i oktober 2021. Det er ett år og åtte måneder senere, og økning av konsumprisindeksen i denne perioden var på 5,4%.

Entreprenøren begrunner økningen av felleskostnadene med to forhold:

1: Konsumprisindeksen har steget 13,8% fra februar 2020 til februar 2023. Byggekostnader for blokker har steget 19,6% i samme periode. Og strømkostnader har steget vesentlig mer de siste to årene.

2: Alle medlemmene i sameiet betaler nå oppvarming (varmtvann til radiatorer) til sin egen leilighet via fellesutgiftene. Dette lå ikke inne i normalbudsjettet og utgjør kr. 1 370 pr. mnd..

Først vil nemnda ta stilling til om kostnadene for oppvarming av leiligheten var inkludert i det opprinnelige budsjettet ("*Normalbudsjett*") og viser til sameievedtektene som er vedlegg til kontrakten. I pkt. 5.1 "*Felleskostnader*", under (3) står det:

"Som felleskostnader gjelder bla. felles strøm, bygningsforsikring vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, TV- internett/standardpakke, revisor, styrehonorarer. (kommunale avgifter betales direkte til kommunen), vedlikeholdskostnader osv."

Etter nemndas oppfatning må betegnelsen "*felles strøm*" være strøm til fellesarealer og ikke til individuell oppvarming av den enkelte leilighet. Nemnda viser her til budsjettet som forbrukeren har fått til informasjon hvor det står at felles strøm gjelder "*Garasjeanlegg, fellesarealer mm.*"

Forbrukeren har også fått informasjon i leveransebeskrivelsen om at varmtvann blir løst enten via egen bereder eller via fellesanlegg. Nemnda legger til grunn at forbrukeren er informert om at entreprenøren har valgt fellesanlegg for oppvarming av leilighetene og ikke varmtvann fra egen varmtvannsbereder.

Videre er det i kontrakten § 13 andre avsnitt inntatt: "*Kjøper er innforstått med at sameie gjennom egen vedtak kan endre fellesutgiftene*".

På bakgrunn av den informasjonen som er referert ovenfor burde forbrukeren etter nemndas syn, ha forstått at økningen av fellesutgiftene på kr 1 596 (kr 3 444 – kr 1 848) også innbefatter oppvarming av leilighetene med kr 1 370. Tidligere ble denne kostnaden fakturert og betalt av hver enkelt seksjonseier i tillegg til felleskostnadene. Den faktiske prisstigningen er derfor $(1\ 596 - 1\ 370) = \text{kr } 226$ (12,2%) i perioden fra februar 2020 til februar 2023.

Entreprenøren oppgir at årsaken til økningen av fellesutgiftene er at konsumprisindeksen har steget 13,8% fra februar 2020 til februar 2023 og at byggekostnader for blokker har steget 19,6% i samme periode. Nemnda har brukt SSBs priskalkulator som bekrefter at økningen av konsumprisindeksen fra februar 2020 til februar 2023 er på 13,8% slik entreprenøren oppgir. Økningen av fellesutgiftene på 12,2% som forbrukeren har fått krav om, er derfor lavere enn økningen av konsumprisindeksen. Etter nemndas syn må forbrukeren akseptere prisstigning i henhold til konsumprisindeksen og kan ikke uten videre legge til grunn at fellesutgiftene er faste uten mulighet for regulering.

2.3.3 Forbeholdene

Da forbrukeren ikke har fått medhold i at økningen av felleskostnadene er høyere enn han kunne forvente, behøver ikke nemnda ta stilling til forbeholdene i kontrakten § 15 og i standardvilkårenes pkt. 3 som sier at opplysninger i prospektet er kun er til informasjon og ikke en del av kontrakten.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag.

2.4 Markedsføringsloven

Nemnda tar ikke stilling til forbrukerens anførsel om at entreprenørens markedsføring av leilighetene kan være i strid med markedsføringsloven. Dette spørsmålet ligger utenfor nemndas virkeområde, jf. buofl §1.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag.

- Nemnda tar ikke stilling til om entreprenørens markedsføring av leilighetene kan være i strid med markedsføringsloven.