

Protokoll i sak 1434/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. september 2023

Saken gjelder: Krav om prisavslag pga. innvendig romhøydeavvik.

1. Sakens faktiske sider

Forbruker nr. 1 inngikk den 26. juni 2019 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført (Eierseksjon)» - Byggblankett 3427.

Forbruker nr. 2 inngikk den 28. august 2020 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som er fullført (Eierseksjon)» - Byggblankett 3428.

Begge leilighetene ligger i 2. etg. i en firemannsbolig oppført som lett trehusbebyggelse.

Vedlegg til begge kontraktene er bla. salgsprospekt med leveransebeskrivelse og plan-, snitt- og fasadetegninger.

I leveransebeskrivelsen er det opplyst at boligen er oppført etter «nye byggestandarder og forskriftskrav». Partene er uenige om det er TEK10 eller TEK17 som gjelder. Nemnda viser her til dispensasjonsvedtaket fra kommunen hvor det fremkommer at TEK10 gjelder og legger dette til grunn. Takstmannen som forbrukerne har engasjert refererer også til TEK10 i sin vurdering av takhøyden.

Forbruker nr. 1 overtok leiligheten den 9. august 2019 og ettårsbefaring ble gjennomført den 23. september 2020 uten at forbrukeren reklamerte over det omtvistede forholdet.

Forbruker nr. 2 har ikke fremlagt protokoll fra overtagelsen og det er heller ikke avholdt ettårsbefaring. I og med at boligen var ferdigstilt på kontraktstidspunktet legger nemnda til grunn at overtagelsen fant sted samme dag, dvs. den 28. august 2020.

I forbindelse med at forbruker nr. 1 i september 2022 forsøkte å montere standard garderobeskap med høyde 236 cm, oppdaget han at dette ikke lot seg gjøre. En takstmann har den 26. september 2022 målt takhøyden i stue og ett soverom til kun ca. 2,35 m og beskrevet dette som en lovlighetsmangel (TG2). Takstmannen refererer feilaktig til TEK17, men nemnda vil bemerke at en takhøyde på 2,35 m i rom for varig opphold er en mangel uavhengig av om det er TEK10 eller TEK 17 som gjelder.

Den 28. september 2022 reklamerer forbrukerne via sin advokat, over romhøydeavvik i begge leilighetene. De anfører at forholdet er ett vesentlig avtalebrudd og krever heving av kjøpet. Dersom entreprenøren ønsker å rette avviket, vil ikke forbrukerne nekte ham rettingsadgang.

Den 19. oktober 2022 bestrider entreprenørens advokat at det foreligger en mangel og at det er reklamert for sent.

Forbrukerne fastholder kravet, men hadde samtidig dialog med kommunen. Entreprenøren tok også kontakt med forbrukernes advokat og erkjente at det forelå avvik fra TEK10 § 12-7. Entreprenøren skulle derfor søke kommunen om dispensasjon fra romhøydekravet i TEK10. Dersom dispensasjon ble gitt, skulle partene forsøke å bli enige om en økonomisk kompensasjon for avviket.

Dispensasjon ble gitt den 19. januar 2023. Forbrukernes advokat uttrykker at dette er positivt selv om han ikke er enig i beskrivelsen i dispensasjonsvedtaket. Han fremhever særlig at avviket ikke er å anse som «mindre avvik» og fastholder derfor at leilighetene er beheftet med en mangel.

Forbrukernes advokat engasjerte deretter en takstmann som i februar 2023 ga en vurdering av romhøydeavviket i forhold til den aktuelle bestemmelsen i TEK10. Takstmannen har målt romhøyden ca. til 2,35 m og konkluderer med:

«Takhøyden i stue, soverom, kjøkken og gang er vurdert under tillatt minstemål mot preakseptert ytelse i forskrifthsyntatt tillatt utførelsesavvik. Høyder på bad og teknisk rom er vurdert iht. tillatt minstekrav mot preakseptert ytelse i forskrift. De høyder som avviker fra prosjektert løsning og forskriftskrav medfører begrensninger ved bruk av enkelte standardinnredninger som er tilpasset høyde iht. forskriftskrav».

Takstmannen foreslår at en lokal eiendomsmegler vurderer om romhøydeavviket har noen konsekvenser ved at salg.

Den 2. februar 2023 skriver forbrukernes advokat i en e-post til entreprenøren at den mest aktuelle misligholdsbeføyelsen nå vil være prisavslag. Forbruker nr. 1 har måtte utsette planlagt salg av leiligheten fra høsten 2022 til våren 2023 på grunn av det omtvistede forholdet. Prisfall i dette tidsrommet er ca. 5% og utgjør ca. kr 200 000. Tilsvarende leilighet i samme prosjekt ble solgt for kr 3 950 000 i september 2022 og forbruker nr. tilbyr entreprenøren å kjøpe hans leilighet for kr 3 850 000. Entreprenøren avslår tilbudet.

Etter ett møte den 16. mars 2023 kommer ikke partene til enighet om et passende prisavslag og forbrukerens advokat sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 11. april desember 2023 med krav om prisavslag oppad begrenset til kr 150 00 pr. leilighet.

Entreprenøren gir tilsvaer 16. mai 2023. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerens advokat opplyser den 1. juni at saken nå er fullt ut opplyst slik at forberedelsene til nemndsbehandling kan starte.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når forbruker nr. 1 og entreprenøren den 26. juni 2019 inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført (Eierseksjon)».

Forbruker nr. 2 inngår den 28. august 2020 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som er fullført (Eierseksjon)» i henhold til avhendingslova. Forbrukeren som første eier, kjøpte da en nyoppført leilighet. Nemnda fortsetter derfor at Bustadoppføringslova gjelder også for denne kontrakten og viser til avhl § 4-16 tredje ledd som har følgende ordlyd:

«Ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, gjeld bustadoppføringslova § 37 tilsvarande».

Hver av forbrukerne har kjøpt en leilighet som ligger i 2. etg. i en firemannsbolig oppført som lett trehusbebyggelse.

Forbruker nr. 1 overtok leiligheten den 9. august 2019 og forbruker nr. 2 overtok leiligheten den 28. august 2020.

I forbindelse med montering av standard garderobeskap med høyde 236 cm, oppdaget forbruker nr. 1 i september 2022 at dette ikke lot seg gjøre. Han kontaktet da en advokat som på vegne av forbruker nr. 1 og nr. 2 krevde heving av kontraktene. Da entreprenøren avviste kravet, krevde forbrukerne prisavslag.

Entreprenøren har erkjent at forholdet er et avvik fra bestemmelsen i TEK10 § 12-7 og at det derfor foreligger en mangel. Entreprenøren har imidlertid søkt og fått innvilget dispensasjon fra romhøydekravet i TEK10. Det foreligger derfor ingen mangel.

Forbrukernes advokat fremhever at avviket ikke er å anse som «mindre avvik» og fastholder derfor at leilighetene er beheftet med en mangel. Partene blir imidlertid ikke enige om mangelen utløser forbrukernes rett til prisavslag og forbrukerens advokat sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 11. april desember 2023 med krav om prisavslag oppad begrenset til kr 150 000 pr. leilighet.

2.2 Partens anførsler

Forbrukeren fremhever at entreprenøren har erkjent at romhøydeavviket på 2-3 cm er ett avvik fra bestemmelsen i TEK10 § 12-7 og at det derfor foreligger en mangel. Dispensasjon fra romhøydekravet fritar imidlertid ikke entreprenøren fra erstatningsansvaret.

Entreprenøren fastholder at romhøydeavviket ikke utgjør en mangel da han har fått dispensasjon fra kravet i TEK10. Uansett har forbrukerne reklamert for sent. Entreprenøren viser også til rapport fra en takstmann som konkluderer med at romhøydeavviket på 2-3 cm ikke har noen påvirkning når det gjelder fastsettelse av markedspris. Derfor utgjør ikke forholdet en mangel som berettiger at forbrukerne har krav på prisavslag.

2.2 Nemndas synspunkter

2.2.1 Reklamasjon

Forbrukerne krever prisavslag på kr 150 000 for hver av de to leilighetene på grunn av romhøydeavvik. Entreprenøren har avvist kravet. Prinsipalt fordi forbrukerne har reklamert for sent og subsidiært fordi romhøydeavviket på 2-3 cm etter at det er hensyntatt tykkelsen på parkett og parkettunderlag, ikke utgjør en mangel. Nemnda vil bemerke at kravet i teknisk forskrift på 240 cm. er fra undergulv (under parkett/gulvbelegg) til underkant himling.

Nemnda vil først ta stilling til om forbrukerne har reklamert for sent og viser til buofl § 30 der det fremkommer at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. 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 i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Forbrukerne reklamerer samme måned som romhøydeavviket ble oppdaget. Det er hhv. ca. to og tre år etter overtagelsene. Etter nemndas syn kan det ikke forventes at en forbruker ser og forstår dette avviket før en gitt situasjon som f.eks. montering av takhøyt garderobeskap, synliggjør dette. Forbrukerne har reklamert samme måned som de oppdaget mangelen (september 2022) og har derfor reklamert *«innen rimelig tid»*, jf. buofl § 30 første ledd. Entreprenøren gis derfor ikke medhold i at forbrukerne har reklamert for sent.

Konklusjon: Forbrukeren har reklamert i tide og entreprenøren får ikke medhold.

2.2.2 Mangelsspørsmålet

Entreprenøren har erkjent at romhøyden er 2-3 cm lavere enn kravet i TEK10 § 12-7. Han har derfor i ettertid søkt og fått innvilget dispensasjon fra romhøydekravet, men anfører at dette ikke har noen konsekvens for verdien av leilighetene. Entreprenøren viser til rapport fra en takstmann som støtter dette synet og avviser kravet om prisavslag.

Nemnda er uenig i takstmannens konklusjonen og fremhever at romhøydeavviket bla. fører til at det ikke lar seg gjøre og monterer standard takhøyt garderobeskap (236 cm.) i leiligheten. Dette i selv utgjør en mangel, jf. buofl § 7 som krever at entreprenøren skal *"utføre arbeidet på fagleg godt vis"*.

Nemnda vil også påpeke at forbrukerne i forbindelse med et evt. videresalg er forpliktet til å opplyse om at det er gitt dispensasjon fra kravet i TEK10 § 12-7.

2.2.3 Prisavslag

Etter nemndas skjønn er retting uaktuelt og bestemmelsene i buofl § 33 andre ledd andre punktum om prisavslag som har følgende ordlyd, kommer derfor til anvendelse:

«Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting».

Forbrukerne krever prisavslag på kr 150 000 pr. leilighet, men nemnda finner at dette er noe for høyt og setter på et rent skjønnsmessig grunnlag prisavslaget til kr 100 000 pr leilighet.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

- Forbrukerne får delvis medhold og innrømmes et prisavslag på kr 100 000 pr. leilighet.