

Protokoll i sak 1503/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 11. desember 2024

Saken gjelder: Tvist om leiligheten skal leveres med ett eller to bad.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 8. mars 2022 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Kontrakten gjelder kjøp av en leilighet i sjette etasje (eierseksjon 113 i hus 2) og to garasjeplasser med elbil-ladere i et leilighetsbygg med underliggende parkeringskjeller.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 10 800 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. plantegning/kontraktstegning og salgsprospekt.

Kontraktstegningen viser at forbrukernes leilighet har ett rom på 6,6 m² benevnt som «Bad» og ett rom på 4,1 m² benevnt som «Toalett». I romskjema som er en del av salgsprospektet og skal beskrive alle rom i leilighetene, er det ikke noe rom som er benevnt som «Toalett».

Imidlertid fremkommer det på side 132-134 i romskjemaet i prospektet at [alle] leilighetene leveres med «Bad 1» og «Bad 2» («der dette leveres»).

I forbrukernes første møte med entreprenøren (megler) i en visningsleilighet den 1. februar 2022, ble det opplyst at tilvalg på bad var låst, da dette var badekabiner som ble produsert andre steder og ble levert ferdige på byggeplass. Forbrukerne slo seg til ro med dette da de så at innredningen på «Toalett» samsvarte med beskrivelsen til «Bad 2» i romskjema.

Forbrukerne forventer at leiligheten skal leveres med to bad som begge har dusj, sluk, varmekabler og membran. De fremhever i den forbindelse at alle leilighetene i prosjektet som er større enn 88 m² har to bad. I etterkant har det vist seg at forbrukernes leilighet ikke har to bad, men ett bad og ett toalettrom. Leiligheten som er på 104,5 m², er dermed den eneste av leilighetene over 88 m² som ikke har to bad. Det ble heller ikke nevnt noe om dette av megler før kontrakten ble inngått. Forholdet ble heller ikke omtalt i dialog mellom partene våren 2022 og heller ikke i møte den 23. september 2022 om endringer. Dette var noe som forbrukerne tilfeldigvis oppdaget på en senere befaring.

På en befaring den 31. august 2023 oppdaget forbrukerne at veggene ikke var flislagt på det de oppfattet som Bad 2. Dette kom overraskende på dem da Bad 2 er flislagt i de øvrige leilighetene. Den 5. september 2023 sendte de derfor en e-post til entreprenøren der de bemerker at *"vi får ikke opp eget valg som heter bad 2, men antar at det er samme valgmuligheter som bad"*.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 14. september 2023 og forbrukerne reklamerer fordi det er lagt fliser med feil farge på toalettet.

I forbindelse med en befaring den 25. oktober 2023 oppdager forbrukerne en bryter utenfor toalettet, og spør entreprenøren om hvordan varmekablene virker. Entreprenøren bekrefter da at det ikke er lagt varmekabler eller annen varmekilde i dette rommet fordi det er et toalett og ikke et bad. Disse opplysningene blir her kjent for forbrukerne for første gang.

Den 1. november 2023 reklamerer forbrukerne og krever at entreprenøren retter toalettet slik at det fremstår som «Bad 2» i romskjema med dusj, sluk, varmekabler og membran.

Den 16. november 2023 ble det avholdt et møte mellom partene der entreprenøren tilbød å legge riktig flis, samt å installere lavtbyggende varmekabler. Forbrukerne fastholdt imidlertid kravet om et fullverdig bad, slik at forutsetningen for valg av denne leiligheten blir oppfylt.

Da forbrukerne ikke fikk medhold i sitt krav, kontaktet de en advokat som den 18. desember 2023 sendte brev til entreprenøren. Advokaten fremholder at det forholdet utgjør en mangel, jf. buofl § 25, jf §§ 26 og 27 og fastholder derfor kravet om retting. Dersom retting ikke blir utført, varsler han om at forbrukerne vil kreve prisavslag.

I et brev til forbrukernes advokat den 18. januar 2014 fastholder entreprenøren at kravet skal avvises.

I ett nytt brev til entreprenøren den 26. januar 2014 fastholder forbrukerens advokat nok en gang at kravet skal avvises. I og med at entreprenøren har nektet å rette forholdet, krever han prisavslag i henhold til innhentet pristilbud, på kr (388 000 + 22 961). I tillegg kan det komme krav om søknad og dokumentasjon dersom det viser seg at vegg mot sjakt er et brannskille. I så fall vil det påløpe ekstra kostnader på ca. kr 30 000 -50 000. Totalt er kravet kr 460 961.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 30. mai 2024 med krav om prisavslag.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 2. juli 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 19. august 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 3. september 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 16. september 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 30. september 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 3. oktober 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngikk den 8. mars 2022. Kontrakten gjelder kjøp av en leilighet (eierseksjon 113 i hus 2) og to garasjeplasser i et leilighetsbygg med underliggende parkeringskjeller.

Vedlegg til kontrakten er bla. plantegning/kontraktstegning og salgsprospekt.

Kontraktstegningen viser at forbrukernes leilighet har ett rom på 6,6 m² benevnt som «Bad» og ett rom på 4,1 m² benevnt som «Toalett». I romskjema som er en del av salgsprospektet og skal beskrive alle rom i leilighetene, er det imidlertid ikke noe rom som er benevnt som «Toalett». På side 132-134 i romskjemaet i prospektet står det at [alle] leilighetene leveres med «Bad 1» og «Bad 2» (*«der dette leveres»*).

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 14. september 2023 uten at forbrukerne reklamerte over at leiligheten hadde kun ett bad.

I forbindelse med en befaring den 25. oktober 2023 oppdager forbrukerne at det ikke er dusj, sluk, varmekabler og membran på det toalettet. De reklamerer den 1. november 2023 og krever at entreprenøren bygger om toalettet slik at det fremstår som «Bad 2» beskrevet i romskjema da dette er i tråd med deres forventning. Entreprenøren avviser kravet og forbrukerne krever deretter prisavslag.

Twisten dreier seg om leiligheten skal leveres med to bad med dusj, sluk, varmekabler og membran eller ett bad og ett toalett med kun WC og vask.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at leiligheten ikke er levert med to bad, men med ett bad og ett toalett. Dette utgjør en mangel, jf. buofl § 25. I samsvar med kjøpekontrakt og salgsdokumentasjon herunder plantegning/kontraktstegning og salgsprospekt, hadde forbrukerne berettigede forventninger om to bad i leiligheten. Forbrukeren fremhever også at de samlede opplysningene i salgsprospektet er nærliggende å forstå som at leiligheten ville bli bygget med to bad.

Forbrukerne påpeker også at rombetegnelsen «Toalett» ikke finnes i romskjemaet som er en del av salgsprospektet og skal beskrive alle rom i leilighetene. Entreprenøren som er den profesjonelle part, burde derfor ha opplyst om at leiligheten ikke var utstyrt med to bad. Opplysningsplikten bygger på prinsippet om lojalitet i kontraktsforhold, som særlig gjør seg gjeldende i kontraktsforhold med en forbruker. Denne opplysningsplikten forsterkes av at leiligheten er i prosjekteringsstadiet og at salgsdokumentasjonen er feilaktig. Det skal ikke gå utover forbruker at salgsdokumentasjonen er uklar. Opplysningsplikten til entreprenøren som profesjonell part strekker seg uansett lenger enn forbrukers undersøkelsesplikt. Forbrukerne anfører derfor at forholdet også utgjør en mangel etter bustadoppføringslovas bestemmelser om manglende og uriktige opplysninger, jf. bustadoppføringsloven §§ 26 og 27.

Avslutningsvis påpeker forbrukerne at kjøpekontraktens pkt. 16 sier *«dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen»*. Leveransebeskrivelsen/romskjemaet må følgelig gå foran tegningen. For øvrig anfører forbrukerne at det fremstår som en logisk brist at alle andre leiligheter i prosjektet som er større enn 88 m² har to bad.

Entreprenøren anfører at forbrukerne i forkant av kjøpet gikk gjennom prospektet, som inneholder både nødvendig informasjon om prosjektet, plantegninger av hver enkelt leilighet,

samt en egen oppsummering av de enkelte rom (romskjema). I prospektet er det på s. 126 (s. 26) en plantegning av leilighet 113 der det fremgår at ett rom betegnes som «Bad» og ett rom betegnes som «Toalett». Dette f.eks. i motsetning til hus 3, eierseksjon nr. 16 som er beskrevet på samme dobbeltside, hvor det eksplisitt står «Bad 1» og «Bad 2».

Kontraktstegningen viser også at forbrukernes leilighet har ett rom på 6,6 m² benevnt som «Bad» og ett rom på 4,1 m² benevnt som «Toalett». Videre fremkommer det tydelig av romskjemaet at «Bad 2» har «*nedsenket dusjsone*» og gjelder bare for de leilighetene «*der dette leveres*». Forbrukerens leilighet leveres ikke med to bad og det er ikke inntegnet nedsenket dusjsone på toalettet. Det foreligger ingen opplysningssvikt, jf. buofl §§ 26 og 27 og derfor ingen mangel.

Entreprenøren påpeker også at forbrukerne først reklamerte over forholdet ca. en og en halv måned etter overtagelsen og derfor har reklamert for sent. Kravet avvises.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne fremhever at entreprenøren ikke tydelig nok har opplyst om at leiligheten kun leveres med ett bad. Det foreligger derfor en mangel og de krever derfor prisavslag på kr 460 961 fordi entreprenøren har avvist å bygge om toalettet slik at leiligheten får to fullverdige bad.

Et grunnleggende vilkår er at det foreligger uriktige opplysninger, jf. buofl § 27. I denne saken kan ikke nemnda se at det er tilfelle og viser til kontraktstegningene der det klart og tydelig fremkommer at leiligheten skal leveres med ett toalett og ett bad. Det at romskjema ikke opererer med betegnelsen "Toalett" er i denne saken uten betydning.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Det foreligger ingen mangel og forbrukerne får ikke medhold.