

Protokoll i sak 1518/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 11. desember 2024

Saken gjelder:

Krav om prisavslag fordi bod i garasjen reduserer parkeringsarealet.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk i mars 2021 "*Kjøpekontrakt ubebygd tomt*". Ett år senere den 31. mars 2022, inngikk partene «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en enebolig i to etasjer med praktikantdel på et område som entreprenøren bygger ut med tre boliger.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 4 390 000.

Vedlegg til kontrakten er en leveransebeskrivelse, tegninger og salgsprospekt.

Den 24. mai 2022 inngår partene en tilleggsavtale på kr 82 370 inkludert merverdiavgift.

Samme dag inngås nok en tilleggsavtale om oppføring av en dobbelgarasje med på 33,7 m² BRA (37,3 m² BYA) i henhold til tegning.

Den 15. juni 2022 gir kommunen igangsettingstillatelse som gjelder oppføring av boligen.

Ferdigattest for boligen blir gitt den 14. februar 2023.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 24. februar 2023.

Garasjen byggemeldes i februar 2023 og kommunen legger den 2. mars 2023 til grunn at tiltaket (gasjen) er unntatt søknadsplikt og kan oppføres.

Den 21. august 2023 skriver forbrukerne til kommunen og påpeker at ferdigattesten ikke skulle vært gitt fordi boligen ikke har en bod på 5 m² slik som TEK17 krever.

Kommunen svarer den 29. september 2023 kravet til bod i henhold til TEK17 § 12-10 andre ledd, er oppfylt i og med at bodarealet inngår i den tilhørende garasjen.

Forbrukerne mener at kommunens avgjørelse ikke er riktig i og med at boligen og garasjen er to forskjellige byggesaker. De kontakter derfor en advokat som den 26. april 2024 skriver til entreprenøren og påpeker at manglende bod utgjør en mangel som entreprenøren enten må rette ved å levere en bod eller innrømme prisavslag.

Entreprenøren har også engasjert en advokat som den 6. mai 2024 avviser forbrukernes krav da fordi forskriftskravet er oppfylt ved at bodarealet inngår i garasjen.

I et nytt brev til entreprenøren den 15. mai 2024 fastholder forbrukernes advokat tidligere krav og anførsler. Advokaten fremhever at søknadsprosessen viser at det ble gitt tillatelse til oppføring av boligen helt uavhengig av hvorvidt garasjen skulle bygges. Garasjen var en opsjon som forbrukerne valgte å benytte seg av, og som ble varslet som egen byggesak den 27. februar 2023. Dvs. etter at ferdigattesten for boligen ble gitt den 14. februar 2023.

I e-post utveksling mellom partene våren/sommeren 2024 fastholder partene sine anførsler og krav. Forbrukeren har også i juni 2024 innhentet et kostnadsestimat som viser at oppføring av en bod vil være kr 135 000.

Da entreprenøren fortsatt avviser forbrukernes krav, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 10. september 2024 med krav om prisavslag på kr 135 000.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 8. oktober 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir ikke tilsvaret den 23. oktober 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 28. oktober 2024). Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3425 - som partene inngikk den 31. mars 2022. Forbrukerne kjøpte da en enebolig i to etasjer med praktikantdel på et område som entreprenøren bygger ut med tre boliger.

Den 24. mai 2022 inngår partene en tilleggsavtale om oppføring av en dobbelgarasje på 33,7 m² BRA (37,3 m² BYA) i henhold til tegning.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 24. februar 2023.

Garasjen byggemeldes i februar 2023 og den 2. mars 2023 legger kommunen til grunn at tiltaket (gasjen) er unntatt søknadsplikt og kan oppføres.

Twisten dreier seg om entreprenøren kan oppfylle kravet i TEK17 om 5m² bodplass ved å legge dette arealet i garasjen som forbrukerne har bestilt som et tilleggsarbeid og som er en egen byggesak.

Forbrukerne anfører at entreprenøren ikke kan redusere garasjens areal for å tilfredsstille kravet i teknisk forskrift og krever prisavslag på kr 135 000. Entreprenøren er uenig og avviser kravet.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 10. september 2024 med krav om prisavslag.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne fremhever at garasjen ikke en del av kontrakten, men en opsjon, jf. pkt. 19, som de benyttet seg av ved å inngå en tilleggsavtale den 24. mai 2022. Vedlegg til denne

tilleggsavtalen er tegning nr. T2204. Garasjen ble deretter byggemeldt som en egen byggesak og kommunen la den 2. mars 2023 til grunn at tiltaket (gasjen) er unntatt søknadsplikt og kan oppføres.

Da entreprenøren søkte om ferdigattest (egen byggesak) anfører forbrukerne at entreprenøren feilaktig har lagt til grunn av kravet om 5m² bod er oppfylt ved at dette arealet er en del av garasjens areal. Forbrukerne som nå har fått en mindre garasje enn avtalt, krever derfor at entreprenøren etablerer en utvendig bod som ikke "stjeler" fra det avtalte garasjearealet. Da entreprenøren avviser kravet, krever forbrukerne prisavslag

Entreprenøren viser til TEK17 som ikke stiller krav om at boden skal være inne i boligen eller at det skal være en fysisk avgrensning av boden. Kravet om 5m² bod kan f.eks. oppfylles ved at bodarealet inngår i garasjearealet. Det foreligger derfor ingen mangel og han avviser forbrukernes krav.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 10. september 2024 med krav om prisavslag på kr 135 000.

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvaer.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever prisavslag på kr 135 000 til oppføring av 5m² bod fordi entreprenøren urettmessig har forutsatt at dette arealet inngår i garasjearealet. Entreprenøren avviser kravet.

Nemnda vil først påpeke at entreprenøren opprinnelig har tilbudt forbrukeren opsjon på en garasje der det avsatt 5m² bodplass. Denne garasjen er vist i salgsprospektet. Forbrukeren var imidlertid ikke forpliktet til å bestille en slik garasje og entreprenøren skulle derfor ha avsatt 5 m² bodplass i boligen, men dette er ikke gjort. To måneder etter at boligkontrakten er inngått, tilbyr entreprenøren forbrukeren en dobbelgarasje som ikke er lik den som er vist i prospektet, uten at det er avsatt plass til bod i denne garasjen.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13 [.....]. Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. [.....]»*

Nemnda vil først fastslå at avtalen om oppføring av en dobbelgarasje som ble inngått den 24. mai 2022 er å anse som en bindende avtale med tegning T2204 som vedlegg. Tegningen viser at garasjearealet er på 33,7 m² BRA. Det er ikke vist at det er satt av 5m² til oppbevaring (bod) innenfor arealet på 33,7 m² BRA. Da det heller ikke er avsatt 5m² til bod i boligen foreligger det en mangel.

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at forbrukerne kunne ha unnlatt å bestille garasjen. Situasjonen ville da ha vært at entreprenøren måtte oppføre en bod på 5m² for å tilfredsstille kravet i TEK17 §12-10 andre ledd. Det er ikke anledning til å kjøpe seg fri fra krav i teknisk forskrift eller vise at kravet kan innfris under gitte forutsetninger på ett senere tidspunkt. Som f.eks. at det er avsatt plass til utebod i en fremtidig garasje som ikke er bygget.

I og med at entreprenøren har avvist forbrukerens krav flere ganger har han tapt sin rett til utbedring. Forbrukeren har derfor krav på prisavslag som skal utmåles etter reglene i buofl § 33 andre ledd der det står "*Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta [.....]*".

Forbrukeren har innhentet et kostnadsestimat som viser at kostnadene med oppføring av en bod vil være kr 135 000 og nemnda kommer til at dette er et rimelig beløp som entreprenøren skal betale.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får medhold i kravet om prisavslag, og entreprenøren skal innen to uker etter nemndas avgjørelse er kjent, betale kr 135 000. Beløpet skal forbrukeren benytte til etablering av 5 m² bodplass som tilfredsstiller kravene i TEK10 § 12-10 andre ledd.