

## Protokoll i sak 1586/2025

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 18. mars 2026

**Saken gjelder:** Krav om prisavslag på grunn av arealavvik.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene har i juni 2022 inngått «Kontrakt om kjøp av andel i Framkvartalet Borettslag under oppføring – leilighet 3020». Bilag 1 til kjøpekontrakten er «Avtale om kjøp og leie av sameieandel i bolig under oppføring, gjennom OBOS Deleie». Forbrukerens eierandel er 70%.

Vedlegg til avtalen om kjøp og leie av sameieandel er bla. plantegning, prislister og prospekt med salgsoppgave og prosjektbeskrivelse. Her fremkommer det at leilighetens BRAS arealet er 78 m<sup>2</sup> og P-rom er 72,5 m<sup>2</sup> (leilighetens entre er 9,5 m<sup>2</sup>).

I et møte hos entreprenøren i desember 2022 fikk forbrukeren opplyst at det var nødvendig å gjøre noen tilpasninger/endringer i leiligheten på grunn av tekniske installasjoner. Forbrukeren fikk oversendt revidert plantegning den 19. desember 2022. Endringen består i at garderobearealet i entreen på 0,5 m<sup>2</sup> til høyre for inngangsdøren, er tatt i bruk som teknisk rom for ventilasjon. For å avbøte dette er det etablert et nytt garderobeareal til venstre for inngangsdøren som en nisje som "stjeler" ca. 0,75 m<sup>2</sup> av areal i soverom nr. 2. Sjakten mellom entreen og bad nr. 1 er også utvidet noe slik at arealet i entreen er redusert med 1,5 m<sup>2</sup> fra 9,5 m<sup>2</sup> til 8,0 m<sup>2</sup>.

Samme dag svarer forbrukeren i en e-post at han i sum finner at ca. 1,68 m<sup>2</sup> av leilighetens areal er omgjort fra P-rom til S-rom som følge av endringene. Dette tilsvarer mer enn 2% av boligens totale P-rom. Forbrukeren "opplever endringen i plantegningen fra kontraktstegningen som en mangel", men aksepterer løsningen med garderobenisje i entreen som "stjeler" 0,75 m<sup>2</sup> av soverom nr. 2. Ved flere anledninger gjentar han at endringen har ført til at det foreligger en mangel på grunn av arealavvik i P-rom og at han derfor krever prisavslag.

Leiligheten ble overtatt ved overtakelsesforretning den 25. juni 2024 og i overtagelsesprotokollen har forbrukeren kommentert "*Bemerk endringer i planløsning som har medført tap i P-rom på 1 kvm.*"

Entreprenøren har erkjent at flytting av ventilasjonsaggregatet i entreen førte til arealavviket, men anfører at endringen var en nødvendig del av detaljprosjekteringen som det er tatt forbehold om i kontrakten med vedlegg. For øvrig har forbrukeren akseptert den alternative løsningen slik at krav om misligholdsbeføyelser/erstatning ikke kan fremmes. Kravet om prisavslag avises.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 27. juni 2025 med krav om kr 70 000 i prisavslag.

På grunn av at klagen var kommet på avveie i posten gir entreprenøren tilsvarende først den 3. november 2025. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren bekrefter den 15. januar 2026 at saken er fullt ut opplyst.

## 2. Sakens rettslige sider

### 2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene i juni 2022 inngår «Kontrakt om kjøp av andel i Framkvartalet Borettslag under oppføring – leilighet 3020». Bilag 1 til kjøpekontrakten er «Avtale om kjøp og leie av sameieandel i bolig under oppføring. gjennom OBOS Deleie». Forbrukerens eierandel er 70%.

Vedlegg til avtalen om kjøp og leie av sameieandel er bla. plantegning, prislister og prospekt med salgsoppgave og prosjektbeskrivelse. Her fremkommer det at leilighetens BRA-S arealet er 78 m<sup>2</sup> og P-rom er 72,5 m<sup>2</sup> (leilighetens entre er 9,5 m<sup>2</sup>).

I forbindelse med detaljprosjekteringen oppdager entreprenøren at ventilasjonsaggregatet i entreen må flyttes. Dette medfører at entreen blir 0,5 m<sup>2</sup> mindre og at det som avbøtende tiltak etableres en nisje som "stjeler" ca. 0,75 m<sup>2</sup> av areal i soverom nr. 2. Sjakten mellom entreen og bad nr. 1 er også utvidet noe slik at arealet P-rom i entreen er redusert med 1,5 m<sup>2</sup> fra 9,5 m<sup>2</sup> til 8,0 m<sup>2</sup>.

Leiligheten ble overtatt ved overtakelsesforretning den 25. juni 2024 og i overtagelsesprotokollen har forbrukeren kommentert "*Bemerkninger i planløsning som har medført tap i P-rom på 1 kvm.*"

Twisten består i om forbrukeren har krav på prisavslag på kr 70 000 eller om endringen er innenfor det handlingsrommet som entreprenøren anfører at han har ved at det er tatt forbehold i kontrakten med bilag.

### 2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han i desember 2022 fikk opplyst av entreprenøren at det var nødvendig å gjøre noen tilpasninger/endringer i leiligheten på grunn av tekniske installasjoner. Revidert plantegning som forbrukeren fikk oversendt den 19. desember 2022 viste at garderobearealet i entreen på 0,5 m<sup>2</sup> til høyre for inngangsdøren, er tatt i bruk som teknisk rom for ventilasjon. For å avbøte dette er det etablert et nytt garderobeareal til venstre for inngangsdøren som en nisje som "stjeler" ca. 0,7 m<sup>2</sup> av areal i soverom nr. 2. Sjakten mellom entreen og bad nr. 1 er også utvidet noe slik at arealet P-rom i entreen er redusert med 1,5 m<sup>2</sup> fra 9,5 m<sup>2</sup> til 8,0 m<sup>2</sup>.

Forbrukeren påpeker at endringene fører til at ca. 1,68 m<sup>2</sup> av leilighetens areal er omgjort fra P-rom til S-rom. Dette tilsvarer mer enn 2% av boligens totale P-rom. Selv om forbrukeren aksepterer løsningen, fastholder han at den endrede planløsningen er en mangel som gir han rett til prisavslag.

Entreprenøren har erkjent at flytting av ventilasjonsaggregatet i entreen førte til arealavviket, men var en nødvendig del av detaljprosjekteringen som det er tatt forbehold om i kontrakten

med vedlegg. For øvrig har forbrukeren akseptert den alternative løsningen som entreprenøren av kulans hensyn har foreslått, slik at krav om misligholdsbeføyelser/erstatning ikke kan fremmes. Entreprenøren anfører også at forbrukeren ikke er påført påviselig ulempe da leiligheten ikke er kvalitetsmessig forringet. Heller ikke oppmåling av leilighetens areal foretatt av en takstmann viser arealavvik og kravet om prisavslag er derfor feilaktig og avises.

## 2.3 Nemnda synspunkter

### 2.3.1 Innledning

Forbrukeren krever kr 70 000 i prisavslag fordi ca. 1,5 m<sup>2</sup> av leilighetens areal er omgjort fra P-ROM til S-ROM. Arealavviket dreier seg om to forhold - 1m<sup>2</sup> i entre og 0,5 m<sup>2</sup> i soverom nr. 1. Dette tilsvarer til sammen mer enn 2% av boligens totale P-ROM.

Entreprenøren er ikke enig og avviser kravet da det ikke foreligger arealavvik når det gjelder P-ROM. Den endrede planløsningen har heller ikke ført til at leiligheten er kvalitetsmessig forringet og forbrukeren har ikke blitt påført påviselig ulemper.

### 2.3.2 Mangelsspørsmålet

Hvorvidt det forelå en mangel da forbrukeren overtok leiligheten den 25. juni 2024 må avgjøres med utgangspunkt i buofl § 27 om uriktige opplysninger. Bestemmelsen stiller opp to grunnleggende vilkår for at et forhold skal bedømmes som mangel etter denne paragrafen.

#### a) Uriktige opplysninger

Det første vilkåret er at boligen ikke svarer til de opplysninger som er gitt i samband med avtaleinngåelsen eller markedsføringen. Det er på det rene at opplysninger på kontraktstegningen oppgir at leilighetens salgbare bruksareal BRA-S er 78 m<sup>2</sup> og P-ROM utgjør 72,5 m<sup>2</sup>. Etter at entreprenøren har gjort endringer, er BRA-S fortsatt oppgitt til 78 m<sup>2</sup> på den reviderte plantegningen mens P-ROM er redusert med 1,5 m<sup>2</sup> til 71,0 m<sup>2</sup>.

Twisten dreier seg om hvorvidt denne endringen av areal P-ROM på 1,5 m<sup>2</sup> og den endrede planløsningen ved at soverom nr. 1 nå mindre, er utgjør en mangel.

Ved markedsføring av boliger skal arealberegningene foretas i samsvar med reglene i NS 3420. I den forbindelse gjøres det oppmerksom på en regelendring i 2024, men nemnda må legge til grunn de reglene i NS3420 som gjaldt i 2022.

Standard Norge har publisert en veiledning (P-704) til NS3940 «*Veiledning om bruk av arealbetegnelser ved omsetning av boliger*». Her står det at selger (entreprenøren) skal oppgi bruksarealet for hver etasje i boligen og boligens totale bruksareal. I tillegg skal det samlede areal for primærom (P-rom) innenfor selve boenheten, inkludert innvendige vegger mellom disse, angis. De forskjellige primærommene skal også beskrives med tekst, slik at det er enkelt å kontrollere at det som oppgis av mål og arealer er korrekt. Parkeringsarealet (garasje), boder og tekniske rom er definert som «*sekundær rom*» skal ikke være inkludert i det bruksarealet som oppgis i forbindelse med markedsføring av boligen. For øvrig skal arealberegningene foretas i samsvar med reglene i Norsk Standard 3940.

Nemnda viser også til Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig <https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/forbrukertilsynets-veiledning-om-markedsforing-av-bolig> som sier følgende om markedsføring av prosjektert bolig i pkt. 3.3.2 og pkt. 4.1:

*Pkt. 3.3.2:*

*«Areal er en helt sentral opplysning om boligen som må oppgis i all markedsføring. Arealberegninger må foretas i samsvar med reglene i den til enhver tid gjeldende standard for areal av bolig for salg til forbruker.*

*Den gjeldende standarden for areal definerer bruksareal (BRA) som areal innenfor omsluttende vegger. Areal av primærom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse. Primære rom kan for eksempel være oppholdsrom, soverom, kjøkken, entre, bad og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom BRA eller målinger med andre arealbegreper i standarden fremheves, vil markedsføringen lett være villedende dersom ikke P-ROM oppgis samtidig og like tydelig.*

*Den gjeldende standarden for areal kan ha enkelte gråsoner som kan føre til ulik praksis fra takstmenn, og målereglerne kan i enkelte tilfeller gi uvanlige utslag. For eksempel kan en bod som er fellesareal bli inkludert i BRA dersom adkomsten til boden er fra innsiden av boenheten, selv om dette er areal som sameie kan kreve tilbake på et senere tidspunkt. For å unngå villedende markedsføring må den næringsdrivende gjøre forbrukeren oppmerksom på slike særlige forhold, og heller fokusere markedsføringen på arealmål som ikke isolert kan være egnet til å gi et misvisende inntrykk – i dette eksempelet P-rom».*

*Pkt. 4.1:*

*«Ved kjøp av prosjektet bolig har forbrukeren som klar hovedregel ikke mulighet til å besiktige boligen, og må basere seg på informasjonen som blir gitt i markedsføringen. Det stilles derfor særlig strenge krav til saklig og fylldig informasjon i markedsføring av boliger under oppføring. Dette gjelder både informasjon om selve boligen (som viktige bygningsmessige forhold) og informasjon om vesentlige vilkår i kjøpekontrakten».*

Med henvisning til de kilder som er referert ovenfor kommer nemnda til at det er et avvik på 1,5 m<sup>2</sup> i det oppgitte P-ROM arealet utgjør en mangel. Leiligheten svarer derfor ikke til de opplysninger som er gitt i samband med avtaleinngåelsen eller markedsføringen, jf. buofl § 27.

#### *b) Avvikets størrelse – innvirkningsvilkåret*

Det andre vilkåret etter buofl § 27 andre ledd er at «*ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte*».

Når det gjelder hva som ligger i dette vilkåret, har det vært vanlig å ta utgangspunkt i Rt-2003-612 Arealsviktdommen som gjaldt uriktig opplysninger om boligareal ved salg av fast eiendom. For så vidt gjelder boligsalg, er reglene nå strammet inn, se avhl § 3-3 andre ledd. Etter den reviderte regelen skal et avvik anses som en mangel dersom avviket er større enn to prosent og utgjør minst en kvadratmeter.

Hvilken betydning denne tilstrammingen av regelverket ved avhending av fast eiendom vil ha for forståelsen av bustadoppføringslova, kan diskuteres. Dette er det imidlertid unødvendig for nemnda å gå inn på. I foreliggende sak dreier det seg om et arealavvik P-ROM på ca. 1,5 m<sup>2</sup> / 2 %, hvilket ville være tilstrekkelig også etter synspunktene i nevnte høyesterettsdom.

Når det gjelder den prosentvise størrelsen på avviket, er dette målt opp mot opplysningene om arealet for hele boligen. Dette er i samsvar med betraktningssmåten etter den reviderte avhendingslova, jf. Prop. 44 L (2018–2019) side 87, og framstår dessuten som en naturlig forståelse av buofl § 27.

På denne bakgrunnen kan det fastslås at det foreligger en mangel.

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at dersom leiligheten nå skal selges, vil de nye reglene i NS3940:2023 som trådte i kraft 1. januar 2024, gjelde. Da vil det ikke være avvik i areal P-ROM.

c) *Forbeholdene*: Nemnda vil også se på om de forbeholdene som er tatt inn i kontraktsdokumentene medfører at avviket fra forbrukernes forventninger likevel ikke skal betraktes som en mangel etter buofl § 27. Nemnda viser til forbeholdet som er inntatt på salgsprospektet hvor det fremkommer:

*«Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter»*

På kontraktstegningen er det også inntatt forbehold med ordlyden:

*«[...] det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjekteringen. Avvik fra viste løsninger samt arealer vil kunne forekomme. Tegningen er veiledende. Endringer kan forekomme».*

Det er lang tradisjon for at en entreprenør kan ha rett til å foreta mindre endringer i konstruksjonen og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Byggblankettene er utformet i samsvar med dette, se eksempelvis BBL 3427 punkt 8 fjerde ledd. Utformingen av de forbeholdene som er inntatt i kontrakten med vedlegg og referert ovenfor, må tolkes i samsvar med denne tradisjonen. Nemnda kommer til at forbeholdet er for generelt til at entreprenøren kan dekke seg bak dette. Forbrukeren får på denne bakgrunn medhold i at det foreligger en mangel etter buofl § 27.

### 2.3.3 *Prisavslaget*

Nemnda har kommet til at retting er uaktuelt, og forbrukeren har derfor krav på prisavslag som skal være *«lik den verdireduksjon som mangelen medfører»*, jf. buofl § 33 annet ledd.

Forbrukerens krav er – så vidt nemnda kan se – regnet ut forholdsmessig slik at man med grunnlag i kjøpesummen har fastlagt hva som er kvadratmeterprisen på boligen. Når det gjelder denne type arealsvikt som vi her står overfor, finner nemnda at en slik metode ikke kan anvendes. Man har derfor ikke annen måte å fastsettes arealet på en rent skjønnsmessig, se Trygve Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom*, Oslo 2003, side 276.

Nemnda vil også bemerke at løsningen med en garderobenisje som "stjeler" ca. 0,5 m<sup>2</sup> av soverom nr. 1 er uheldig da dette soverommet på 8,5 m<sup>2</sup> i utgangspunktet er lite.

Nemnda finner at et passende prisavslag kan settes til kr 50 000.

### 3. **Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Forbrukerne gis medhold i at det feilaktig oppgitte arealet (P-ROM) representerer en mangel. For avviket, stort ca. 1,5 m<sup>2</sup> (2,3 %), skal forbrukeren ha et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000.