

## Protokoll i sak 510/2009

for

Boligtvistnemnda

04.02.10

### Saken gjelder:

Krav om prisavslag for ikke levert forventet løsning med hensyn til "åpning" mellom loftsplan og hovedplan.

-----

### 1. Sakens faktiske sider

I hht entreprenørens redegjørelse for nemnda, tok forbrukerne kontakt allerede 03.01.05 og 22.03.06. Begge ganger fikk de angivelig kun oversendt katalog med følgebrev. Partene hadde etter det diverse møter, og med grunnlag i disse ble det 25. mai 2007 utarbeidet en skisse som viser planløsninger for en bolig med 3 plan. På denne er det påført en rekke tilleggsopplysninger. Fra et rom betegnet "*gang / trapp*" i loftsetasjen er det angitt at det skal være "*åpent ned*" til et vinkelutbygg i stua på hovedplanet. "Skillet" skal etableres med et "*rekkverk*".

Entreprenøren utarbeider 15. juni 2007 "*oppdragsskjema prosjektering*", og sender dette med overnevnte planskisse og tilleggsopplysninger til sitt prosjekteringskontor, med beskjed om at arkitekten skal utarbeide skissetegninger inkl fasader for boligen. Tilleggsopplysningene angir bl.a. hvilken takvinkel og gesimshøyde som skal benyttes.

Det vedlegges også et fotografi av en husfasade som viser hvilket arkitektonisk preg forbrukerne ønsker seg.

Arkitektens skissetegninger er datert 27. juni 2007. En snittegning viser åpningen mellom loftsplanet og hovedplanet. På loftsplanet er det plassert en "personfigur" foran rekkverket, med "hodehøyde" om lag i flukt med topp himling over den aktuelle delen av det åpne hovedplanet.

I hht entreprenørens redegjørelse for nemnda måtte den første skissen korrigeres for å sikre tilstrekkelig bæring av taket i vinkelutbygget i stua. Korrigeringen bestod angivelig av å endre vindusløsningen i fasaden i utbygget. De korrigerede skissetegningene foreligger 7. august 2007. Skillet mellom loftsplanet og hovedplanet skal fortsatt utgjøre et "*rekkverk*".

Prosjekteringskontoret utarbeider 27. august 2007 arkitekttegninger i målestokk 1:100. Disse viser ikke i detalj hvordan "åpningen" mellom loftsplanet og hovedplanet skal bli, verken på plan eller med snitt, men det vises et "skille" som må tolkes som et rekkverk i "full bredde" i hht til det som vises på skissetegningen.

Partene inngår 3. september 2007 "Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus". Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 849 000. Tegninger og diverse andre vedlegg angis å være "vedlegg til kontrakt". I ett av vedleggene som beskriver hva som skal leveres "i tillegg til standard", opplyses det i pkt 14:

Rekkverk på loft mot åpent med samme standard som trappa under post 13

Partene møtes på huset 30. mai 2008, mens dette er under oppføring. I et kort notat forfattet av entreprenøren, opplyses:

1. Det blir ikke åpent ned til stue som arkitektskisse viser!
2. Ønsker kompensasjon. Ønsker ikke riving.
3. Når blir huset malingsklart. Gi beskjed primo neste uke.

En skisse viser at det midt i "trekantåpningen" står en relativt bred søyle. Fotografier viser situasjonen. Av disse fremgår det at det i tillegg til den brede søylen også er 2 skråstag, ett på hver side, samt "stendere" c/c 60 cm som dekker hele åpningen, åpenbart som en forberedelse til å etablere en tett vegg. I klagen for nemnda, opplyser entreprenøren at han i møtet tilbød seg å få montert "glass i trekantene", men at dette ble avslått, og at forbrukerne isteden ønsket at åpningen skulle kles helt igjen mot at det ble gitt en økonomisk kompensasjon.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 13. juni 2008, og beklager "situasjonen". Han erkjenner at han ikke godt nok har klart å synliggjøre for forbrukerne hvordan løsningen ville bli, og at han som en profesjonell boligbygger burde ha kvalitetssikret "skissen før dere fikk denne i hende", åpenbart med henvisning til skissesnittegningen fra 27. juni 2007. Entreprenøren erkjenner at "heller ikke konstruktøren har sett klart for seg hvordan dette ville bli i og med at han har tegnet rekkverk hele veien og ikke bare i forbindelse med åpningen". Entreprenøren foreslår at forbrukerne aksepterer at det monteres et takvindu for å kompensere for bortfallet av lys, og påpeker at det gjerne også vil gjøre loftsstua mer egnet som et eventuelt kontor. Alternativt tilbyr han å gi et prisavslag stort kr 10 000.

Forbrukerne svarer 16. juni 2008. De avviser tilbudet om kompensasjon i form av takvindu eller prisavslag. Da de angivelig ikke er interessert i å forlenge byggeperioden, vil de heller ikke akseptere en eventuell ombygging som vil måtte medføre "riving". De anfører også at et slikt alternativ ville blitt "meget kostbart" for entreprenøren. Forbrukerne opplyser at de ikke ville ha valgt det aktuelle huset dersom de hadde visst at de ikke ville få åpning mellom loftstue og stue. Nå føler de at de har blitt "lurt", og at de har "akseptert en pris på feil grunnlag". Dermed fremsettes det krav om prisavslag stort 10 % av det avtalte vederlaget til entreprenøren.

Entreprenøren svarer 18. juni 2008. Han opplyser at den benyttede løsningen ikke er utført for at han skulle "spare penger", og hevder at heller ikke den skisserte løsningen som dannet grunnlaget for 1:100 tegningene ville svart til forbrukernes forventninger "når denne hadde blitt dimensjonert / løst konstruksjonsmessig". Han antar at forbrukerne forventet at topp møne på vinkelutbygget i stua ville være lik topp møne på huset, noe som ikke er tilfelle. (Fremgår heller ikke av skissetegningen.) Entreprenøren foreslår at Boligtvistnemnda anmodes om å behandle tvisten.

Partene møtes, og entreprenøren forfatter nytt brev 24. september 2008. I møtet har man angivelig blitt enige om at entreprenøren skal gi tilbud på byggesett til en dobbel garasje som

et forsøk på å finne en minnelig ordning på konflikten. Tilbudet lyder på kr 25 000 inkl mva. Det opplyses at det også er foretatt en *"avregning av spilerekkverket"* som var tiltenkt i loftstua, mot den tette veggen som nå er etablert. Selv om veggen angivelig er dyrere, opplyses det at kostnaden med endringen *"er satt til null"*. Dette nedfelles i en endringskontrakt som signeres av forbrukerne 17. oktober 2008, faktisk 15 dager etter overtakelsen.

Det avholdes overtakelsesforretning 2. oktober 2008. I pkt 2 i protokollen angis det at:

Sak ang. overgang stue / loft er under behandling

En eiendomsmegler skriver til forbrukerne 30. oktober 2008, etter å ha foretatt en *"prisvurdering"* av eiendommen. Hun vurderer markedsprisen til ca kr 3 500 000. Vedrørende *"takkonstruksjon på stue / loftsstue"* opplyser hun at hun har *"vurdert den planlagte løsningen, med åpen himling mot loft, som en mye bedre løsning enn dagens tette vegg på loftsstue"*. Megleren påpeker imidlertid at *"eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt av gjør eiendommens salgssum"*.

Entreprenøren sender 4. februar 2009 *"sluttoppstilling"* til forbrukerne. Den viser at alt er fakturert, og at totalbeløpet inkl tillegg og prisstigning ble kr 1 962 332.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 25. februar 2009, og opplyser at de ønsker at entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda vedrørende løsningen loft / stue. Entreprenøren bekrefter samme dag at så skal skje.

Entreprenøren fremmer sak for nemnda 20. mai 2009. I eget vedlegg redegjør han for saken i hht overstående. Han hevder at han *"har levert en bolig i tråd med tegninger og kontrakt"*, men erkjenner at han ikke har klart å levere i hht forbrukernes ønsker og forventninger. Han hevder også at løsningen måtte bli som den ble på grunn av *"reguleringsbestemmelsenes krav til gesims- og mønehøyde"*, og at forbrukerne hadde *"rimelig tid til å sette seg inn i saken og stille spørsmål til selger vedrørende tegningene før kontrakten ble signert"*. Dersom åpningen mellom loft og stue var så viktig for forbrukerne som de nå gir uttrykk for, finner han det merkelig at de ikke satte mer *"fokus på løsningen av denne"* før kontrakten ble signert.

Forbrukerne gir tilsvaer 16. juni 2009. Tidligere utsagn gjengitt overfor, gjentas og utdypes. De påpeker at entreprenøren i sitt brev fra 13. juni 2008 erkjente at heller ikke han som utarbeidet arkitekttegningene i 1:100 fullt ut kan ha forstått hvordan den endelige løsningen ville bli, ved at han tegnet inn rekkverket mellom loftet og stua i full bredde. De finner det derfor urimelig at entreprenøren hevder at *de*, som ikke har noen erfaring med dette fra før, burde ha forstått hvordan det ville bli med grunnlag i tegningene. Forbrukerne hevder de hadde grunn til å forvente å få en løsning med rekkverk i full bredde, og hevder dessuten at de leverte et fotografi til entreprenørens selger som viser en løsning som forventet, uten at denne ble levert videre. De bestrider også at reguleringsbestemmelsene om høyder har påvirket løsningen, da høydene angivelig kunne vært økt uten at bestemmelsene ble brutt. Slik loftet nå er, hevdes det å fremstå som mørkt, og helt annerledes enn forespeilet. Det opplyses at meglerens prisantydning ligger ca kr 200 000 lavere enn de totale kostnadene som er nedlagt i tomt og bolig, til tross for at det er utført omfattende egeninnsats, og det hevdes at boligen ved et eventuelt salg vil bli tyngre å selge, da et loft som forventet ville blitt oppfattet som en klar

plussverdi. Forbrukerne krever en økonomisk kompensasjon stor kr 196 235, dvs 10 % av vederlaget til entreprenøren, som både skal dekke *"lavere markedspris og tort og svie"*. Ytterligere fotodokumentasjon vedlegges.

Entreprenøren gir tilsvar 28. august 2009. Han anfører at meglerens prisantydning er gjort for *hele eiendommens verdi*, og at den i stor grad påvirkes av den pågående finanskrisen, og ikke er *"relatert mot den omtalte loftsløsningen"*. Han hevder videre at forbrukerens påstander om møne- og gesimshøyder for boligen ikke medfører riktighet. Videre hevdes det at det fremgår av skissetegning fra 27. juni 2007 at åpningen ned til stua på sitt høyeste ville bli i høyde med brystkassa på en person, mens forbrukerne i sitt tilsvar overfor hevder at åpningen vises med høyde om lag i øyehøyde. (Åpenbart feiltolket av entreprenøren) Entreprenøren hevder at han tilbød seg å fjerne *"stolpen og stavene som vises"* på skissen, og sette inn herdet glass i den høyden forbrukerne ønsket, men at dette ble avslått. Han hevder igjen at han har levert huset *"iht kontrakt, tegninger og beskrivelse"*, og at det var forbrukerne som selv valgte *"å stenge åpningen som kunne ha gitt forbindelse mellom loftstue og stuen"*.

Forbrukerne gir tilsvar 22. september 2009. De påpeker at de før de inngikk avtalen med entreprenøren også innhentet priser fra andre, og at andre faktisk presenterte løsninger som var bedre enn den som nå er levert, til lavere priser. Entreprenøren ble angivelig valgt nettopp fordi han kunne levere den ønskede åpne løsningen mellom stue og loftstue. Forbrukerne hevder fortsatt at *"problemet"* trolig kunne vært løst ved at man hadde operert med en høyere gesims- og mønehøyde. De bekrefter at det ble diskutert hvordan man eventuelt kunne løse problemet, etter at bæresystemet var etablert, og at entreprenøren da opplyste at den brede midtsøylen, og hanebåndet i toppen av denne, ikke kunne fjernes. Skråstagene kunne imidlertid fjernes mot at det ble satt inn vertikale støtter på sidene. Det bekreftes også at entreprenøren tilbød seg å sette inn vinduer i åpningen, men det bestrides at det ble tilbudt herdet glass i disse. Forbrukerne bekrefter at de avviste løsningsforslagene, angivelig fordi de ville *"gitt meget små åpninger, og et merkelig utseende, særlig fra loftssiden"*. De anser det som en *"drøy påstand"*, når entreprenøren hevder at det var *de* som selv valgte å stenge åpningen. Forbrukerne påpeker igjen til at tegningene viser rekkverk i full bredde på loftet, og anfører igjen at *"huset ikke er levert i henhold til tegningene"*. Kravet om kompensasjon opprettholdes. Det vedlegges en kommentert utgave av snittskissetegningen, der forbrukerne angir hvordan de tolket denne, samt kommenterte fotografier.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Forbrukerne anfører at de ikke har fått levert den løsningen de var forespeilet av entreprenøren. De hevder at de hele tiden har formidlet ønske og krav om å få levert en åpen løsning mellom loftstua og ned til stua på hovedplanet, og at dette både fremgår av den skissen de selv utarbeidet, og den skissetegningen entreprenøren fikk utarbeidet med grunnlag i denne, datert 27. juni 2007, revidert 7. august samme år. Begge disse er teksten med *"rekkverk"*, i full bredde foran åpningen. Det samme vises på den endelige arkitekttegningen i 1:100, selv om denne ikke er teksten med *"rekkverk"*. De hevder at også skissesnittegningen av boligen må tolkes dit hen at det skulle være *"full åpning"* mellom loftsstua og stua nede. Forbrukerne opplyser at de i kontraktsfasen, for å være sikre på å få den løsningen de ønsket seg, også leverte et fotografi til entreprenørens selger, som illustrerer den ønskede løsningen. De opplyser også at de før de inngikk avtalen med entreprenøren innhentet priser fra andre, og at andre faktisk presenterte løsninger som var bedre enn den som nå er levert, til lavere priser. Entreprenøren ble angivelig valgt nettopp fordi han kunne levere den ønskede åpne løsningen

mellom stue og loftstue. Forbrukerne hevder at entreprenøren kunne ha unngått det oppståtte problemet ved at gesims- og mønehøyde på vinkelutbygget i stua var blitt økt, men det bestrides av entreprenøren, som hevder det ville stride mot reguleringsbestemmelsene. Forbrukerne er ikke enige i det. De krever et prisavslag stort kr 196 235, som tilsvarer 10 % av det vederlaget entreprenøren har mottatt for sine ytelser. De viser også til at en eiendomsmekler har ”prissatt” boligen til kr 3 500 000, og at også *hun* påpeker at en åpen løsning mellom loftstue og stue ville vært en bedre løsning. Forbrukerne tolker dette dit hen at det ville gjort boligen lettere å selge ved et eventuelt forsøk på det. De opplyser for øvrig at de totalt har nedlagt kostnader som overskrider prisantydningen med ca kr 200 000.

Entreprenøren hevder at han har levert huset i hht tegninger, kontrakt og beskrivelse, men han beklager at han ikke bedre har klart å synliggjøre for forbrukerne hvordan det endelige resultatet ville bli. Han erkjenner at også hans egne folk kan ha hatt vansker med å se for seg løsningen, men hevder allikevel at forbrukerne burde forstått tegningene bedre, da de angivelig hadde god tid til å sette seg inn i disse før kontrakten ble signert, og til å stille spørsmål. Han viser videre til at det i møtet 30. mai 2008 ble diskutert og foreslått diverse løsninger for å sikre lys inn, og utsyn fra loftsstua, bl.a. ved at de 2 skråstagene som nå dekker en del av åpningen kunne fjernes ved at det ble satt inn vertikale støtter på sidene, og ved at det ble montert herdet glass foran de gjenværende 2 åpningene på hver side av midtstøtten som ikke kunne fjernes, men at dette ble avslått av forbrukerne som angivelig heller valgte å få hele åpningen kledd igjen. Forbrukerne bekrefter diskusjonen, men bestrider at det ble tilbudt herdet glass. Dessuten anfører de at den løsningen entreprenøren foreslo både ville fremstå som ”*merkelig*” sett fra loftsiden, og at den uansett ikke ville være i hht forventet og angivelig forespeilet ytelse. Entreprenøren har tilbudt seg å gi en kompensasjon stor kr 10 000, eller at forbrukerne aksepterer et ”gunstig” tilbud på byggesett til en dobbel garasje, stort kr 25 000. Disse er åpenbart avslått.

Nemnda kommer til at den bærekonstruksjonen som er leverte, og som fremkommer i åpningen mellom loftsstua og stua ”bryter” med det som kan leses ut av tegningene, og som kan forventes med grunnlag i disse. Det gjelder først og fremst den brede midtsøylen som nå deler åpningen i 2, og de 2 skråstagene. Dessuten er det åpenbart feil å vise på tegning at det ville bli et rekkverk i full bredde foran åpningen. Entreprenøren har erkjent at heller ikke han fullt ut forstod dette. På den annen side er det ikke grunnlag for å hevde at åpningens høyde eller bredde er vesentlig forskjellig fra det man kan lese ut av skissesnittegningen, og det som er levert, godt vist på diverse fotografier. Nemnda konstaterer at forbrukerne, i sitt brev til entreprenøren fra 16. juni 2008, gir uttrykk for at de heller vil ha en tett vegg, fremfor en løsning med åpninger på hver side av midtsøylen, mot at det ble gitt en økonomisk kompensasjon. Nemnda finner grunn til å stille spørsmålsteget ved dette valget, da entreprenørens tilbud ville gitt både daglys og utsyn, men kommer uansett til at det foreligger en mangel i hht buofl § 25, og at entreprenøren skal gi et prisavslag for denne i hht buofl § 33, skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000.

### 3. Konklusjon

- Entreprenøren skal gi prisavslag for mangel med åpning mellom loftstue og stue, skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000.