

## Protokoll i sak 513/2009

for

Boligtvistnemnda

04.02.10

### Saken gjelder:

Krav om prisavslag/erstatning knyttet til loft, og adkomst til dette

-----

### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 30. juli 2006 "Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig/andel i borettslag som ikke er fullført, herunder fritidshus". Forbrukeren kjøper en enebolig med tomt, og vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 500 000, der kr 200 000 utgjør tomtedelen. Det inngås egen "Avtale om tomt", datert samme dag.

I de opprinnelige reguleringsbestemmelsene for området het det at boliger kunne bygges med inntil 2 etasjer medregnet sokkeletasjen, og at et eventuelt loft skulle regnes med i etasjetallet dersom bruksarealet på loftet utgjorde mer enn 1/3 av etasjen under. Denne bestemmelsen ble 27.01.05 endret til at det kunne bygges med inntil 2 etasjer inklusive loft, uten at betingelsen om 1/3 ble videreført.

Et "Endrings skjema 2005", datert 26. juli 2006 danner grunnlaget for kontraktens avtalte vederlag. I dette angis det i pkt 8.01 at det skal leveres:

Trapp til loft, med begrensingsvegger på loft	kr 35 000
---	-----------

Overnevnte beløp er ekskl mva.

Trappa fremkommer på kontraktstegningen, der den er innstiplet på loftsplanet, da det aktuelle huset i utgangspunktet ble planlagt og tilbudt med et uinnredet loft. Det fremgår også av teksten på tegningen. (En tegning i målestokk 1:50, fremlagt i forbindelse med klagen for nemnda, viser et loft med angitt bredde 105 cm i høyde 190 cm. Også på denne tegningen er trappa innstiplet) I "Standard leveransebeskrivelse" datert 20. februar 2004, opplyses det i innledning under overskriften "Inngår vanligvis ikke i leveransen" at "Utstyr som er stiplet på avtaletegningene inngår ikke i leveransen", mens det i pkt 7.2 angis at:

Til uinnredet loft leveres isolert loftsluke med stige i malingskvalitet

Leveransebeskrivelsen er vedlegg til kontrakten.

I et nytt "Endringsskjema 2005", datert 23. august 2006 angis det i pkt 8.02, åpenbart som et tillegg til overnevnte pkt 8.01:

Pris på tett trapp type Skredder

kr 2 088

Beløpet er ekskl mva.

Det avholdes overtakelsesforretning 14. desember 2006. I protokollen angis i alt 21 forhold som ble påpekt, men ingen av disse berører det forholdet nemnda skal behandle.

Det avholdes ett-årsbefaring 12. desember 2007. I protokollen angis i alt 8 forhold som ble påpekt, men ingen av disse berører det forholdet nemnda skal behandle.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 1. desember 2008. Han opplyser at den veggen som er oppsatt på loftet der trappa kommer opp, er montert "over senter oppe", slik at det ikke er mulig å ha en dør i denne som slår innover i loftsrommet, åpenbart fordi døra da vil "ta bort i" himlingen. Han påpeker at forholdet viser annerledes på arkitekttegningen, der trappa kommer opp mer "til siden" for senter. Slik det nå er, hevdes det at en dør vil måtte slå inn i trapperommet, noe som vil medføre et forringet loft, og fare for å "kunne skubbe folk nedover trappa". Forbrukeren opplyser at han tok forholdet opp med entreprenøren første gang "tidleg haust i år", og at det ble foretatt befaring 27. november 2008, etter ny kontakt angivelig dagen før.

Entreprenøren skriver 2. februar 2009 til forbrukeren, etter en befaring 29. januar angående døren til loftet. Han anfører at den leverte "løsningen har vært kjent i hele byggefasen", og at den "verken er kommentert på overleveringsprotokollen eller under ett-årsbefaringen". For å "bidra til å få saken ut av verden", er han imidlertid villig til, kostnadsfritt for forbrukeren, å montere en skyvedør der døra nå er montert. Han påpeker at tilbudet kun kan sees på som et forsøk på å få til en minnelig ordning, og at det "ikke kan påberopes i en evt tvistesak".

Forbrukeren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til entreprenøren 16. februar 2009. Han anfører at "forbrukeren ikke ble kjent med at trappen var i strid med tegningene før han hadde vært hjemme hos en nabo som har et tilsvarende hus, og hvor det er benyttet riktig type trapp", og at det ikke er mulig for en "lekpersion å oppdage slike avvik før man eventuelt iverksetter planlegging av utbygging av loftet, eller før man blir klar over forholdet på annen måte". Advokaten hevder at den leverte løsningen er "forskriftsstridig og at selger har en særskilt opplysningsplikt om dette", en plikt som angivelig går foran forbrukerens undersøkelsesplikt. Det hevdes også at loftet nå ikke kan benyttes i samsvar med forutsetningene uten at det må foretas vesentlige ombygninger. Dermed fremsettes krav om snarlig utbedring. Om så ikke skjer, varsles det at man vil forberede rettsak.

Trappeprodusenten uttaler seg om trappen i brev til entreprenøren fra 20. februar 2009. Han hevder at den trappen han har levert i hht bestilling og mål "tilfredsstill alle relevante krav i lover og forskrifter". Han angir også at "om det skulle være andre forhold knyttet til trappen i relasjon til bygget for øvrig, er vi ikke kjent med og har ingen oppfatning av".

Entreprenøren skriver til forbrukerens advokat 26. februar 2009. Han vedlegger trappeprodusentens uttalelse, og anmoder om at påstanden om at trappen er levert forskriftsstridig dokumenteres. Han opplyser at forbrukeren kjøpte boligen med et uinnredet, ikke målbart loft, siden takhøyden er lavere enn 190 cm, men at mange kunder kjøper denne

typen boliger for senere innredning av loftet, til tross for høyden som gjør at arealet ikke kan betegnes som en del av bruksarealet. Det hevdes at mange derfor, som forbrukeren, velger å få levert og montert en ordinær trapp istedenfor en loftstrapp. Entreprenøren anfører at han har levert en trapp i hht til dette, og at forbrukeren *"verken i salgsfasen eller i byggefasen har fremsatt ønske om en annen løsning på utforming av trapp/loft"*. Han hevder også at det ikke finnes noe forskriftskrav som regulerer slagretningen på en dør inn til et ikke målbart rom, og at den leverte løsningen dermed ikke kan anses som forskriftsstridig. Entreprenøren opplyser dessuten at han i senere bygde hus med samme type loft har valgt å levere disse med skyvedør til loftet, *"basert på kundenes ønske"*.

Forbrukeren engasjerer en takstmann som besiktiger boligen 16. mars 2009. Hans rapport er datert 4. juni 2009. Han skriver under *"generelle opplysninger"*, åpenbart basert på kontraktstegningen, at *"det er montert feil trapp til loft"*, noe som *"medfører at deler av arealet på loft ikke er måleverdig og er lite brukervennlig"*. Takstmannen opplyser at han også besiktiget løsningen i et nabo hus, der det angivelig har blitt benyttet en annen type trapp med *"tilfredsstillende"* resultat. Slik situasjonen nå er, hevdes det at forbrukeren har *"mistet ca 3 m<sup>2</sup> målbart areal"*, samt at *"arealet ikke tilfredsstillende anbefalinger fra Byggforsk"*. Det påpekes at dagens situasjon blir ytterligere forverret når forbrukeren nå skal innrede loftet, og skal isolere og fore ned himlingen. Det angis at det foreligger 2 alternative utbedringsmåter. En går ut på at trappen rives og erstattes med en brattere trapp, i hht til det som angivelig fremgår av kontraktstegningen. Det andre alternativet går ut på at man etablerer et takopplett over trapperommet. Takstmannen påpeker for øvrig at 3 dører må justeres, samt at det må foretas utbedring av *"vindtetting og eventuell isolasjon i gulv ved utkraget del av stue"*. Kostnadene med det hele, til reparasjon/ferdigstillelse, anslås til kr 82 700 ekskl mva, basert på alternativet med utskifting av trapp. Alternativet med opplett, anslås å bli rundt kr 100 000 dyrere.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren 5. juni 2009, og vedlegger overnevnte takstrapport. Han anfører at denne viser at det foreligger *"kjøpretslige mangler"* som forbrukeren ikke vil godta, og varsler at det vil bli *"reist tvist"* dersom disse ikke utbedres. Alternativt kreves et prisavslag stort kr 82 700 + mva, dvs kr 103 375, pluss saksomkostninger som angis til kr 20 000. Dersom entreprenøren velger selv å foreta utbedringene, kreves kun saksomkostningene dekket.

Entreprenøren svarer 15. juni 2009. Han anfører at forbrukeren i utgangspunktet kjøpte bolig med uinnredet loft, og at det er *det* som vises på tegningen. Han hevder at den trappen som er stipledd inn på denne kun er å anse som en *"illustrasjon og ikke en prosjektert løsning som skal leveres"*. Det vises igjen til at det i leveransebeskrivelsen opplyses om at det som er innstipledd på tegningen vanligvis ikke inngår i leveransen, og til beskrivelsens pkt 7.2, der det angis at det:

Til uinnredet loft leveres isolert loftsluke med stige i malingskvalitet

Selv om det allerede ved kontraktsinngåelsen ble avtalt at det skulle leveres trapp til loft, viser entreprenøren til at forbrukeren i ettertid valgte en spesiell trapp, slik dette fremgår av endringsskjemaet fra 23. august 2006, og slik at han skulle få *"tilsvarende trapp som for resten av huset"*.

Entreprenøren viser videre igjen til at forbrukeren ikke påpekte noe om trappa ved overtakelsen. Han bestrider at det er levert og montert feil type trapp slik takstmannen hevder, og avviser kravet om utbedring eller økonomisk kompensasjon. Dersom man ikke blir enige,

foreslås det at Boligtvistnemnda tar standpunkt til reklamasjonen. Øvrige påpekte forhold vil angivelig bli utbedret.

Forbrukerens advokat svarer 23. juni 2009. Han ber entreprenøren bekrefte at han vil følge Boligtvistnemndas vedtak dersom tvisten fremmes for nemnda. Advokaten gjentar påstanden om at den leverte trappeløsningen ikke er forskriftsmessig, og anmoder om at entreprenøren revurderer sin holdning til utbedring.

Partene inngår 8. juli 2009 "*Avtale om endelig avgjørelse i Boligtvistnemnda*", der de begge forplikter seg til å følge nemndas vedtak, forutsatt at vedtaket kan anses som en "*realitetsavgjørelse*".

Forbrukerens advokat skriver til takstmannen 8. juli 2009, og ber han sjekke om det virkelig stemmer at forbrukerens loft "*er måleverdig*" slik det angis i rapporten fra 4. juni, og om forbrukeren virkelig har "*mistet 3 m<sup>2</sup> måleverdig areal på loft*".

Takstmannen svarer 9. juli 2009 at høyden opp under mønederen ble målt til 2,02 m, mens kravet til måleverdig areal i hht NS 3940 er areal med høyde minst 1,9 m, og bredde minst 60 cm. Videre opplyser han at "*arealet der dør/trapp kommer opp ikke vil være måleverdig*", men at det "*utgjør ca 3 m<sup>2</sup> i tapt areal i forhold til den løsning en nabo (og de andre boligene) har fått*". Takstmannen hevder at entreprenørens påstand, i hans brev fra 26. februar 2009, om at loftsarealet ikke er målbart, ikke stemmer.

Forbrukeren redegjør for saksforløpet ved valg av trapp, i e-post til sin advokat 9. juli 2009. Han opplyser at han ble anbefalt å kjøpe og få montert trappa til loftet i forbindelse med byggingen, og at han for trappene til huset "*under ett*" ble forevist diverse bilder av alternative trapper og prøver av rekkverksspiler. Han hevder at bredden på loftet med høyde over 1,9 m er større enn 60 cm, slik at en del av arealet *er* måleverdig.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda, via sin advokat, 9. juli 2009. (Klageskjemaet ble først innsendt 18. august) Det redegjøres for saken i hht overstående, og hevdes at det foreligger en mangel ved at trappen til loftet ikke er levert i hht kontraktstegning, og ikke er egnet for det formålet den var tiltenkt, slik at forbrukeren nå ikke kan få benyttet loftet som forutsatt. Det anføres at "*egnethetskravet og frarådingsplikten*" i hht buofl §§ 7 og 8 også må gjelde for trappa til loftet, selv om denne ble bestilt som en tilleggsleveranse, og at det ikke har noen betydning at trappa bare er stippet på kontraktstegningen, da *det* må bety at den utgjorde en opsjon som forbrukeren hadde anledning til å benytte seg av, slik han gjorde.

Det hevdes igjen at forbrukeren ikke har reklamert for sent på forholdet, da han angivelig ikke hadde noen foranledning til å forstå at trappa ikke var i samsvar med tegning og byggeforskrifter før han faktisk skulle begynne med sine innredningsarbeider, og ble klar over at han måtte isolere og fore ned himlingen slik at takhøyden på loftet ble redusert.

Når det gjelder kravet om å få dekke saksomkostningene til advokat, hevdes det å foreligge rettslig grunnlag for dette, begrenset til kostnader påløpt før saken ble fremmet for nemnda. Det vedlegges et vedlegg som underbygger dette.

Det fremsettes krav om at entreprenøren skal gi prisavslag/erstatning stor kr 136 256, bestående av kr 8 037 for takstrappporten, kr 24 844 for advokatutgifter forut for tidspunktet for innsending av klage til nemnda, og kr 103 375 for utbedringsarbeider i hht takstrappporten.

Det kreves forsinkelsesrenter av kr 123 375 fra 6. juni 2009, og av ytterligere kr 12 881 fra en måned etter 9. juli, inntil betaling skjer, med henvisning til en vedlagt kommentar til avhendingsloven. Videre kreves det 15 860 for forbrukerens advokatutgifter til å fremme klagen for nemnda, samt behandlingsgebyret, pluss forsinkelsesrenter også for dette frem til betaling skjer.

Det vedlegges en rekke fotografier som viser situasjonen, både i forbrukerens bolig, og i nabohuset som har en annen type trapp som avsluttes på loftet om lag i hht det "endepunktet" som vises stiplet på kontraktstegningen..

Forbrukerens advokat sender e-post til Boligtvistnemnda 1. september 2009, der han viser til bekreftelsen fra nemndas sekretær om at saken er mottatt, og et avsnitt der om at:

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at vedtak av nemnda bare unntaksvis går ut på at en part skal dekke saksomkostninger for den andre part. Grunnen er at nemndsbehandling skal være en rimelig form for tvisteløsning. Partene må selv undersøke om de eventuelt kan få dekket kostnader under en rettshjelpforsikring.

Advokaten ber om å få tilsendt vedtektene for nemnda, og får det. Han kommenterer forholdet i eget brev fra 3. september 2009, der han påpeker at det i vedtektene ikke fremgår noe vedrørende saksomkostninger mellom partene. Han anfører at "*nemndas avgjørelser skal bygge på de til enhver tid gjeldende norske rettsregler, og at dette også gjelder for spørsmålet om saksomkostninger*". Det hevdes også å foreligge hjemmel i hht bustadoppføringslovas bestemmelser om erstatning.

Entreprenøren gir tilsvaer 14. september 2009. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det påpekes at forbrukeren verken reklamerte på trappeløsningen ved overtakelsen eller ved ett-årsbefaringen, og det hevdes at forbrukeren aksepterte leveransen da han signerte overtakelsesprotokollen. Det påpekes også at han heller ikke reagerte på forholdet under byggefasen. Dermed anføres det at forbrukeren har reklamert for sent i hht buofl § 30, første og andre ledd. Videre anføres det at salgstegningen kun viser en stiplet strek for trapp til loft, for å angi mulighetene for trapp, mens det av leveransebeskrivelsen kun fremgår at det er en loftsluke som inngår i leveransen. Trappa utgjør dermed angivelig en tilleggsbestilling, som forbrukeren foretok og aksepterte ved å signere endrings skjemaet.

Det bestrides at trappa er forskriftsstridig, med henvisning til brevet fra trappeprodusenten, og det anføres at forbrukeren kjøpte boligen med et uinnredet loft med de muligheter og begrensninger som loftet gir. Når det gjelder det påståtte arealtapet på ca 3 m<sup>2</sup>, så hevdes dette kun å være 1,32 m<sup>2</sup>. Basert på det som hevdes å være markedspris for solgte boliger i det aktuelle området, representerer arealtapet kr 23 433, basert på en m<sup>2</sup>-pris stor kr 17 753. Entreprenøren påpeker at *det* er vesentlig mindre enn kravet om prisavslag/erstatning. Når det gjelder påstanden om at entreprenøren skulle ha frarådet forbrukeren å kjøpe den leverte trappa, anføres det at hvert enkelt prosjekt "*lever sitt eget liv*", og at det er urimelig å "*legge senere utviklede/tilpassede løsninger til grunn i vurderingen av eldre utførelser*".

Forbrukerens advokat gir tilsvaer 8. oktober 2009. Han erkjenner at trappa i seg selv ikke er forskriftsstridig, men at det er *bruken og plasseringen* som er det. Når det gjelder entreprenørens beregning av markedsprisen for tapt loftsareal, anføres det at dette er lite relevant, da hovedpoenget er at "*hele loftet ikke lovlig kan brukes i samsvar med forutsetningene*". Det hevdes igjen at forbrukeren ikke har reklamert for sent.

## 2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

#### *Reklamasjonstidspunktet*

Entreprenøren hevder at forbrukeren, i hht buofl § 30, første og andre ledd, reklamerte for sent på den leverte trappeløsningen, da han verken reklamerte ved overtakelsen eller ved ett-årsbefaringen, og han at han faktisk aksepterte leveransen da han signerte overtakelsesprotokollen. Det påpekes også at forbrukeren heller ikke reagerte på forholdet under byggefasen.

Forbrukeren hevder at han ikke ble kjent med at trappa var i strid med kontraktstegningen før han hadde vært hjemme hos en nabo som har et tilsvarende hus, og hvor det er benyttet ”riktig type trapp”. Han anfører også at han som en lekmann ikke hadde muligheter til å oppdage avviket før han skulle iverksetter planlegging av utbygging av loftet. Dermed hevdes det at det ikke er reklamert for sent.

Nemnda legger til grunn at overtakelsen fant sted 14. desember 2006, at det ble avholdt ett-årsbefaring 12. desember 2007, og at forbrukeren først reklamerte muntlig høsten 2008, med skriftlig oppfølging 1. desember samme år, ca 2 år etter overtakelsen. I hele dette tidsrommet var trappa til loftet på plass, med vegger på loftet rundt trapperommet, og med en dør som svingte inn i rommet. Forbrukeren burde etter nemndas vurdering ha forstått at innredningen av loftet, med isolering av taket, ville medføre en viss nedføring av himlingen, og at *det* kunne få betydning for døra, og dens behov for plass når den skulle åpnes. Nemnda kommer følgelig til at forbrukeren har reklamert for sent i hht buofl § 30, første og andre ledd, og han gis således ikke medhold.

Nemnda vil for øvrig, i dette tilfelle, få bemerke at den finner det noe underlig at partene åpenbart ikke har vurdert et alternativ med å skjære bort et hjørne av dørbladet, med tilsvarende tilpasning av dørkarmen, slik at døra kan slå inn i rommet som krevd. Nemnda er kjent med at *det* er en relativt kurant og vanlig løsning som velges i situasjoner tilnærmet lik den man her har.

### **3. Konklusjon**

- Forbrukeren gis ikke medhold