

Protokoll i sak 627/2011

for

Boligtvistnemnda

24.04.12

Saken gjelder: Krav om prisavslag for arealtap - bolig

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren markedsfører et *"nøkkelferdig to-manns terrassehus m/garasje"*. I prospektet oppgis bruksarealet (BRA) til 139 m². Prisen er kr 2 150 000. Plantegninger vises for hver av de 2 etasjene, med oppgitte arealer pr rom, og BRA pr etasje.

Partene inngår 13. oktober 2009 *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus"*. Avtalt vederlag er det samme som i prospektet.

En *"Leveransebeskrivelse"* med samme dato som i kontrakten er ett av flere vedlegg. Det samme gjelder kontrakttegninger som er datert 12. februar 2007, men signert av partene ved kontraktinngåelsen. Tegningene er de samme som vises i prospektet, med samme angivelse av bruksarealer fordelt på 78,48 m² i 1. etasje, og 60,61 m² i 2. etasje.

Det avtales diverse endringer/tillegg i egen endringsavtale. Disse bringer kontraktsummen opp til kr 2 210 409.

Entreprenøren innkaller til overtakelsesforretning 17. desember 2009, men den avholdes først dagen etter, 18. desember. I protokollen listes det opp diverse feil og mangler som skal utbedres, men det oppgis ikke noe om det forholdet nemnda skal behandle.

Det avholdes ett-årsbefaring 16. desember 2010. I protokollen oppgis 3 forhold som skal utbedres. Ingen av disse berører det forholdet nemnda skal behandle.

Forbrukeren engasjerer en takstmann for innhenting av en *"Verdi- og lånetakst fast eiendom"*. Han foretar befaring 9. mai 2011. Forbrukeren har for nemnda fremlagt 4 av 6 sider fra hans rapport. På side 4 oppgir han bruksarealet (BRA) til 73 m² i 1. etasje, og 60 m² i 2. etasje, til sammen 133 m². *"Normal markedsverdi"* oppgis på side 1 til kr 2 725 000.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 29. juni 2011, der hun påpeker at det av vedlagt takstrapport fremgår at bruksarealet (BRA) kun er 133 m², mens det på kontrakttegningen oppgis til 139 m². Det vises til at avviket utgjør 6 m² eller 4,317 %. Hun oppgir kjøpesummen som hun har betalt for leiligheten til kr 2 215 528, og anfører at arealtapet dermed utgjør

kr 95 644. Beløpet kreves utbetalt.

Entreprenøren fører reklamasjonen inn i sitt interne dokument- og behandlingssystem samme dag. Forbrukeren informeres 8. juli 2011 om at det vil bli innhentet en uttalelse fra arkitekten for reklamasjonen vil bli behandlet.

Entreprenøren sender e-post til det arkitektkontoret han benytter 5. juli 2011, der han viser til forbrukerens reklamasjon, og hva hun krever. Han anfører at arkitekten har skyld i feilen, og han således må dekke kravet.

Arkitekten svarer 6. juli 2011. Han erkjenner feilen, og forklarer denne med at han glemte å trekke fra ytterveggtykkelsen ved sin arealberegning. Arkitekten vedlegger sin beregning som viser hvor feilen oppstod. Han argumenter imidlertid med at "*huset er det samme*", og at det kun dreier seg om en beregningsfeil som det var vanskelig "*å finne ved første øyekast*". Det anføres at forbrukeren uansett har kjøpt "*huset etter tegningene*", at det ikke er mindre enn vist der, og at hun "*ikke har kjøpt et BRA-tall*". Dermed avvises kravet.

Forbrukeren får svar fra entreprenøren 15. august 2011. Han siterer fra arkitektens svar fra 6. juli, og argumenterer med at ingen av rommene i boligen har blitt mindre enn vist på tegning, eller fått en dårligere anvendbarhet på grunn av feilen. Han viser videre til at boligen ble overtatt 18. desember 2009, og at det ble avholdt ett-årsbefaring 16. desember 2010, uten at forholdet ble påpekt og reklamert på. Dermed hevdes det ikke å foreligge noen mangel i hht buofl § 30, og heller ikke noe grunnlag for prisavslag i hht § 32.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 30. august 2011. Hun aksepterer ikke avslaget, da hun bl.a. anfører at det ikke kan forventes at denne typen feil skulle vært oppdaget ved overtakelsen eller ved ett-årsbefaringen. Avviket hevdes å ha medført at boligen nå har en lavere verdi enn den ville hatt om bruksarealet hadde vært i hht kontrakttegningens angivelse. Forbrukeren sammenligner forholdet med et bilkjøp der motorstyrken oppgis til 125 HK, mens den kun leveres med 119 HK, noe som hevdes ikke å ville ha blitt godtatt. Dermed opprettholdes kravet.

Entreprenøren svarer 13. september 2011. Han bestrider at huset har blitt mindre enn det som var avtalt, og gjentar sine argumenter om at det er bygget i hht oppgitte mål på tegningene, inkl. arealer for de enkelte rommene. Dermed hevder han igjen at feilen har medført noen verdireduksjon. Forbrukeren oppfordres til å fremme sak for Boligtvistnemnda, dersom hun fortsatt vil forfølge forholdet.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. oktober 2011. Hun krever erstatning stor kr 95 644 for avviket på 6 m² mellom oppgitt bruksareal (BRA) på kontrakttegning, og virkelig oppmålt bruksareal.

Entreprenøren gir tilsvaer 3. november 2011. Han redegjør for saken i hht overstående, og gjentar sin argumentasjon for hvorfor han mener forbrukeren ikke har lidt noe tap. Han opplyser for øvrig at forbrukeren besøktiget den uferdige boligen før kontrakten ble signert, og at alle rommene da var ferdig inndelt, med delvis ferdigstilte veggplatearbeider. Entreprenøren viser videre til at kjøpesummen etter endringer ble kr 2 210 409. Etter at forbrukeren innhentet takst fra takstmann, og ca 1½ år etter at hun kjøpte boligen, opplyses det at hun la boligen ut for salg med en prisantydning stor kr 2 700 000 + omkostninger. Leiligheten hevdes solgt i september/oktober 2011, uten at salgssummen er kjent for

entreprenøren. Han vedlegger imidlertid en kopi av beregnet prisstigning, basert på *"byggekostnadsindeksen"*, for perioden desember 2009 til september 2011. Den viser at kr 2 210 409 i desember 2009 "tilsvare" kr 2 341 418,80 i september 2011.

Entreprenøren viser dessuten til at hun først reklamerte på forholdet 29. juni 2011, og at *det* var hele 50 dager etter at takstrappen forelå. Forbrukeren hevdes å ha fått boligen levert i hht tegningene, og det anføres at beregningsfeilen med hensyn til bruksareal ikke har fått noen konsekvens for henne. Det påpekes for øvrig at kjøpesummen også inkluderer *"tomt, tomtearbeider, avgifter, garanti, dokumentavgift osv."*, og at det derfor uansett blir helt feil å regne kun med m²-pris for boligen ved en eventuell beregning av erstatningsbeløp. Da forbrukeren hevdes ikke å ha hatt noe tap, avvises kravet om erstatning.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen mellom partene.

2.1 Innledning

Entreprenøren markedsfører et *"nøkkelferdig to-manns terrassehus m/garasje"*. I prospektet oppgis bruksarealet (BRA) til 139 m². Prisen er kr 2 150 000. Plantegninger vises for hver av de 2 etasjene, med oppgitte arealer pr rom, og BRA pr etasje.

Partene inngår 13. oktober 2009 *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus"*. Avtalt vederlag er det samme som i prospektet.

Kontrakttegningene er de samme som vises i prospektet, med samme angivelse av bruksarealer fordelt på 78,48 m² i 1. etasje, og 60,61 m² i 2. etasje.

Det avtales diverse endringer/tillegg i egen endringsavtale. Disse bringer kontraktsummen opp til kr 2 210 409.

Det avholdes overtakelsesforretning 17. desember 2009, og ett-årsbefaring 16. desember 2010. Protokollen inneholder ikke noe som berører det forholdet nemnda skal behandle.

Forbrukeren skal selge boligen, og engasjerer en takstmann for innhenting av en *"Verdi- og lånetakst fast eiendom"*. Han foretar befaring 9. mai 2011. I hans rapport oppgis bruksarealet (BRA) til 73 m² i 1. etasje, og 60 m² i 2. etasje, til sammen 133 m². *"Normal markedsverdi"* oppgis til kr 2 725 000.

Forbrukeren reklamerer til entreprenøren 29. juni 2011, der hun påpeker at bruksarealet (BRA) kun er 133 m², mens det på kontrakttegningen oppgis til 139 m². Det vises til at avviket utgjør 6 m² eller 4,317 %. Basert på betalt kjøpesum, som oppgis å ha vært kr 2 215 528, hevder hun at arealtapet utgjør et verditap stort kr 95 644. Beløpet kreves utbetalt.

Entreprenøren avviser kravet.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. oktober 2011.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerens krav er basert på at det leverte bruksarealet (BRA) ikke stemmer med det arealet som er oppgitt i prospektet og på kontrakttegningen. Avviket på 6 m² hevdes å utgjøre et verditap stort kr 95 644, basert på pris pr oppgitt m² BRA.

Entreprenøren avviser kravet, selv om han erkjenner at det har blitt gjort en beregningsfeil med hensyn til oppgitt bruksareal. Han hevder imidlertid at forbrukeren ikke har lidt noe tap, da boligen er levert med alle mål i hht kontrakttegning, og at alle rom har riktige arealer. Han viser dessuten til at forbrukeren besiktiget den uferdige boligen før kontrakten ble signert, og at alle rommene da var ferdig inndelt. Entreprenøren fremlegger en beregnet prisstigning, basert på "*byggekostnadsindeksen*", for perioden desember 2009 til september 2011. Den viser at kontraktens kr 2 210 409 i desember 2009 "tilsvare" kr 2 341 418,80 i september 2011.

Entreprenøren påpeker for øvrig at forbrukeren først reklamerte på forholdet 29. juni 2011, og at *det* var hele 50 dager etter at takstrapporten forelå. Han anfører også at kjøpesummen også inkluderer "*tomt, tomtarbeider, avgifter, garanti, dokumentavgift osv.*", og at det derfor uansett blir helt feil å regne kun med m²-pris for boligen ved en eventuell beregning av erstatningsbeløp.

2.3 Nemnda synspunkter

2.3.1 Innledning

Forbrukeren krever "*erstatning*" på i alt 95 644 kroner som følge av arealsvikt. Nemnda betrakter kravet som et prisavslag etter buofl § 33 andre ledd andre punktum.

Nedenfor skal først mangelspørsmålet drøftes, se punkt 2.3.2, og deretter skal det foretas en vurdering av prisavslagets størrelse, se punkt 2.3.3. Entreprenøren har også anført at forbrukeren har reklamert for sent, men etter nemndas oppfatning kan det ikke være tvil om at reklamasjonen er gitt i tide, jf buofl § 30.

2.3.2 Mangelspørsmålet – uriktige opplysninger

Hvorvidt det forelå en mangel da forbrukeren selv kjøpte leiligheten i 2009, 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 opplysningen på kontraktstegningen om at leilighetens BRA er på 139 m² ikke stemmer med det antallet BRA boligen faktisk har, og at avviket utgjør 6 m². Det dreier seg riktig nok kun om et avvik i det *oppgitte* antall m² BRA, da partene er enige om at boligens størrelse, og de enkelte rommene, er levert i henhold til målene som er oppgitt på tegningen. Dette kan likevel ikke være avgjørende. En forbruker må kunne stole på en uforbeholden opplysning på tegningen over boligens samlede areal.

b) Avvikets størrelse – innvirkningsvilkåret

Det andre vilkåret etter buofl § 27 er at "*ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen*".

Hva som ligger i dette innvirkningskriteriet, var i sin tid mye diskutert. I 2003 avsa imidlertid Høyesterett en dom om arealavvik som presiserer skjønnstemaet, se Rt-2003-612. (Dommen gjaldt den parallelle bestemmelsen i avhendingslova, jf § 3-8.) I dommen splitter imidlertid Høyesterett opp vilkåret i to problemstillinger.

Først tas det stilling til om avviket overskrider en bagatellgrense. Avviket må være "*av en viss størrelse*" for i det hele tatt å være relevant, se avsnitt 36 i dommen. I domspremissene er den nedre grensen søkt beskrevet på følgende måte: "*Mindre avvik i en arealoppgave, der selgere ikke kan klandres for feilen, bør derfor ikke anses som en mangel ved boligen*". I tvisten for Høyesterett var avviket på 8,9 % regnet på grunnlag av det oppgitte arealet. (Det slås fast i dommen at arealavviket skal regnes i forhold til avtalens opplysninger om arealstørrelsen, se avsnitt 37.) Førstvoterende fant at dette klart representerte et avvik av en størrelse som gjør at leiligheten har en mangel. I foreliggende sak er det oppgitte BRA-arealet på tegningen 139 m², mens det faktiske arealet er 133 m². Det foreligger således et negativt avvik på ca 4,3 % det vil si ca halvdelen av det avviket man hadde i overnevnte høyesterettssak. To forhold tilsier likevel at man er *over* bagatellgrensen. For det første er det gjort en klar faglig feil fra arkitektens side, og for det andre dreier det seg om en ny bolig. På dette grunnlaget finner nemnda at vi står overfor et relevant forhold etter buofl § 27.

Dernest går Høyesterett i Rt-2003-612 over til spørsmålet om selve innvirkningskriteriet, se avsnittene 38 flg. I dommen slår Høyesterett fast at det i utgangspunktet skal anlegges en "*objektivisert vurdering*". Spørsmålet er om en opplysning er egnet til å motivere kjøpere, se avsnitt 42. Man skal med andre ord vurdere hva som er den sannsynlige reaksjonen for boligkjøpere flest. Dersom kjøpere generelt lar seg påvirke av opplysningen, er det en sterk presumsjon for at den også har øvet innflytelse på den aktuelle kjøper. Bare dersom det foreligger helt konkrete omstendigheter som tilsier at den aktuelle kjøperen har vært motivert annerledes, vil individuelle (eller subjektive) forhold få betydning, se samme avsnitt.

I dommen av 2003 legger Høyesterett til grunn at "*kvadratmeterprisen for de fleste boligkjøpere vil være viktig, både i seg selv og for å vurdere ett prospekt opp mot andre som er aktuelle*", se avsnitt 44. Nemnda finner at når man først er over den bagatellgrensen som er beskrevet ovenfor, vil det normalt måtte legges til grunn at innvirkningskriteriet er oppfylt, se Høyesteretts uttalelser i denne retningen. Det kan ikke ses at det foreligger slike omstendigheter i foreliggende sak at man ikke kan benytte nevnte presumsjon ved mangelbedømmelsen.

På denne bakgrunnen finner nemnda at arealsvikten på 6 m² representerer en mangel ved boligen.

2.3.3 Prisavslaget

Siden mangelen ikke kan rettes skal prisavslaget settes til "*den verdireduksjonen som mangelen medfører*", jf buofl § 33 andre ledd andre punktum.

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. For markedet vil arealsvikten dreie seg om et ubestemt areal som ikke er direkte knyttet til bestemte rom. 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 finner at et passende prisavslag kan settes til kr 40 000.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold i at det feilaktig oppgitte bruksarealet (BRA) representerer en mangel. For avviket, stort 6 m², skal forbrukeren ha et prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 40 000.