

Protokoll i sak 647/2012

for

Boligtvistnemnda

13.09.12

Saken gjelder: Krav om prisavslag for ikke levert skråhimling i kjøkken

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren markedsfører rekkehusleiligheter i et nytt prosjekt via et prospekt. I prospektet fremhever entreprenøren også sine kjerneverdier så som bl.a. sin *"troverdighet"*, og han gjengir et *"kundeløfte"* om alltid å ta kunden på alvor, samt og stille opp med *"kompetente og serviceinnstilte medarbeidere"*. Dessuten påpekes bl.a. lang og solid erfaring. Tegningene viser boliger med en underetasje og en 1. etasje.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de høsten 2010 ble kontaktet av entreprenørens selger, ha hun kjente til dem fra et tidligere kundeforhold. Hun opplyses å ha *"lokket"* med det nye prosjektet. Selv om beliggenheten ble bedømt som *"lite attraktiv"*, mot en solløs skråning, ble det lagt vekt på at boligene hadde *"både innvendig og utvendige skråtak"*. Forbrukerne opplyser at de ble forevist en snittegning som viste innvendig skråtak med skrå fra høyde 2,4 m på leilighetens ene side, til 3,4 m i stua. De opplyser at de dermed bestemte seg for å kjøpe, basert på faktorer som *"romfølelse og lys"*. De så også for seg at de ville kjøpe ekstra vinduer over de som var inntegnet på stue/kjøkkenfasaden.

Partene inngår 6. juli 2011 *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus"*. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 268 000.

På en snitt-tegning av leiligheten, der snittet er lagt langs lydskillevæggen mot naboen, vises en takløsning med skrå himling over hele byggets bredde. Romhøyden i et dobbelt soverom starter på 2400 mm, mens høyden i stua går opp til 3410 mm. I "overgangen" mellom stua og kjøkkenet er det markert med en stiplet strek langs himlingen, teksten med *"SD"*. Dette er opplyst å bety *"Synlig drager"*. En slik drager er også inntegnet i et som er benevnt *"Sov. 2"*.

En leveransebeskrivelse, signert samme dag som kontrakten, er vedlegg til denne. Der opplyses det i pkt 3.01 *"Generelt"* bl.a. at:

Etasjehøyde er prosjektert til 2,4 m fra overkant gulvsponplate til underkant ferdig himling

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at byggearbeidene ble igangsatt samme måned som kontrakten ble inngått, dvs i juli 2011.

Etter at boligens bindingsverk er oppsatt, og den er tettet med vindtettplater, dører og vinduer oppdager forbrukerne at den etablerte takkonstruksjonen ikke er i overensstemmelse med snitt-tegningen, da det er montert takstoler som vil gi flat himling i hele 1. etasje.

Forbrukerne sender brev til entreprenøren 6. januar 2012 der de viser til at de har tatt forholdet opp med entreprenørens selger. De opplyser at hun på telefon 21. desember 2011 erkjente at det var gjort en feil under byggingen av leiligheten, og at man hadde *"uteglemt"* at det skulle være skrå himling som vist på snitt-tegningen. Forbrukerne opplyser imidlertid at entreprenørens byggeleder, for et par uker siden, informerte om at det var mulig å rette opp noe av forholdet. Han ville da foreta en endring av en del av takkonstruksjonen slik at det ble skrå himling i ca 1/3 av taket, dvs i stua, men da slik at høyden ville bli 15 cm lavere enn vist på tegning, på grunn av nødvendig plass til nok varmeisolasjon. Forbrukerne opplyser at de aksepterte løsningen, og at den nå blir gjennomført. De fremsetter imidlertid krav om kompensasjon stor kr 100 000 for det de betegner som *"en stor mangel ved den endelige leveransen i forhold til det som er avtalt"*. Fotografi og tegninger vedlegges.

Entreprenøren svarer 26. januar 2012, etter gjennomført befaring 22. desember 2011. Han anfører at leveransen *vil* bli utført slik forbrukerne *"forventet, i hele stuedelen som utgjør nesten halve boligen"*. Han hevder også at forbrukerne skal ha uttalt at løsningen ville bli *"tilfredsstillende"*. Det erkjennes imidlertid at det vil foreligge en mangel, men denne betegnes som *"svært liten"*, og uten noen betydning for verdien av boligen. Dermed avvises kravet om økonomisk kompensasjon.

Entreprenøren sender nytt brev til forbrukerne 10. februar 2012 etter at far til en av dem har engasjert seg i saken, ved bl.a. å sende en e-post til entreprenørens advokat. (Ikke fremlagt for nemnda) I brevet presiseres det at det vil bli flat himling i alle rom i første etasje, inkl. kjøkkendelen av stue/kjøkken-arealet. Det erkjennes igjen at snitt-tegningen viser skrå himling i hele etasjen, men det opplyses at alle de 4 boligene i rekkehuset har blitt prosjektert med flat himling, og at de 3 andre enheten blir oppført med det. Entreprenøren viser for øvrig til leveransebeskrivelsens pkt 3.01 om at etasjehøyden vil være på 2,4 m, dvs flat himling. Det presiseres at boligen nå blir oppført med den samme fasaden som fremgår av tegningene, og at det således kun er høyden fra vinduskarm til himling som ville blitt endret dersom man hadde bygget med flat himling istedenfor skrå. Entreprenøren anfører at endringen fra skrå til flat himling har liten eller ingen betydning i de enkelte rommene uten om stua, bl.a. fordi høydeforskjellene ville vært små, men han erkjenner at det kan være grunnlag for et prisavslag med henvisning til buofl § 33. Avslaget mener han må fastsettes ut i fra en eventuell *"beregnet verdireduksjon"*. Han fremsetter dermed et *"forlikstilbud"* stort kr 12 000 *"som fullt og endelig oppgjør for alle forhold vedrørende endring av utførelse av skråhimling i første etasje..."*. Tilbudet opplyses å stå ved lag i 14 dager fra dags dato.

Entreprenøren mottar e-post fra far til den ene forbrukeren 14. februar 2012. (Ikke fremlagt for nemnda) Med grunnlag i denne sendes nytt brev til forbrukerne 8. mars der entreprenøren opplyser at det ikke har fremkommet opplysninger som gjør at han vil endre standpunkt. Han fremsetter imidlertid forlikstilbudet på nytt, med 14 dagers vedståelsesfrist.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda. Klagen er datert 3. april 2012. Den innregistreres 13. april. Det redegjøres for forholdet og korrespondansen i hht overstående, og fremsettes krav om prisavslag stort kr 100 000. Utestående beløp opplyses for øvrig å være kr 287 557.

Det avholdes overtakelsesforretning 17. april 2012. Protokollen som er signert av begge parter har ikke med noe om overstående forhold.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 15. mai 2012, der han bl.a. spør om han kan få lov til komme inn i leiligheten *"for å ta noen bilder av boligen slik den nå fremstår"*. Forbrukerne svarer dagen etter at de *ikke* ønsker noen slik fotografering.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret til nemnda 3. august 2012. Han redegjør for saken i hht overstående, og vedlegger bl.a. tegninger som viser hvordan taket med takstoler ble prosjektert for flat himling, og hvordan det ble levert, med flat himling frem til stuedelen, og skrå himling i stua. Når det gjelder høyden fra gulv til himling langs fasaden i stua, så bestrides det at denne har blitt 15 cm lavere enn den ville blitt om taket var blitt bygget som et *"kompakttak i tråd med tegningen i kontrakten"*. Høyden nå hevdes å være den samme som den ville blitt. "Spranget" i himlingen mellom stue og kjøkken opplyses nå å være ca 50 cm, men det anføres at det *der*, uansett var planlagt å ha en synlig drager, som vist på kontraktstegningen. Advokaten viser til at entreprenøren, i forbindelse med klagesaken for nemnda, anmodet om å få ta fotografier for å synliggjøre hvordan sluttresultatet fremstår, men at det ble avslått av forbrukerne.

Etter dette anføres det at det ikke foreligger noen mangel når det gjelder stuedelen, da himlingen *der* er som vist på kontraktstegningen. Det erkjennes imidlertid at takhøyden i kjøkkendelen skulle vært større, spesielt i den delen som ligger mot den "inntegnede" synlige drageren, men det anføres at *det* har liten betydning, *"ettersom den del av rommet hvor det er størst romhøyde (stuedelen) er intakt og nedforingen følger vegg fra naborommet "bad" langs den avtalte synlige drageren i taket"*. Også i rommet benevnt *"Kontor/Sov3"* hevdes endringen fra skrå til flat himling å ha hatt minimal betydning, da rommet ligger i enden av bygget, og takhøyden uansett ville vært den samme ved yttervegg som om himlingen hadde vært flat. Samme forhold gjør seg gjeldende i rom *"Sov. 2"*, der det også er markert for en synlig drager.

Det vises til at taket ble bygget om *etter* at forbrukerne reagerte på at himlingen ville bli flat, og at entreprenøren således har *"foretatt betydelige inngrep for å søke å bøte på forholdet"*. Det erkjennes imidlertid at det foreligger en mangel, men denne hevdes etter ombyggingen å *"utgjøre et mindre forhold"*, særlig fordi himlingen i stuedelen nå er kontraktsmessig. Når det gjelder resten av himlingen hevdes det at en eventuell ombygging der ville blitt så kostbar at entreprenøren kunne nekte utbedring i hht buofl § 32 første ledd, og heller vurdere prisavslag i hht § 33.

Det opplyses for øvrig at ventilene for ventilasjon av stue/kjøkken nå er plassert i den horisontale delen av himlingen. Dersom det skulle vært levert skrå himling som vist på kontraktstegningene ville det imidlertid kommet en del synlige innkassinger. Det vises til at forbrukerne ville måttet godta dette med henvisning til et punkt under *"Presiseringer"* i leveransebeskrivelsen, der det opplyses at:

- Det vil kunne forekomme nødvendige innkassinger av tekniske installasjoner. Dette er ikke vist på tegninger

Entreprenøren anfører at forbrukerne ikke har fremlagt noe grunnlag for å kunne hevde at boligens markedsverdi ville vært høyere om hele himlingen var blitt levert som skrå, med 2 synlige dragere og nødvendige innkassinger for ventilasjonskanaler. Dermed bestrides det å foreligge noen slik verdireduksjon.

Det hevdes videre at entreprenøren ikke har hatt lavere kostnader ved å levere flat himling der det nå er en slik, enn om han hadde bygget med skrå himling. Det anføres at det til en leveranse med flat himling medgår mer materialer, mens det imidlertid erkjennes at en skrå himling ville medført en *"noe mer arbeidskrevende operasjon"*. Totalkostnaden hevdes derfor å være om lag lik.

Dermed kommer entreprenøren til at det i hht overstående ikke foreligger grunnlag for prisavslag, jfr buofl § 33. Tross det vises det til at det er fremsatt forlikstilbud overfor forbrukerne, både 10. februar og 8. mars 2012, (stort kr 12 000) uten at disse ble akseptert. Entreprenøren fremsetter nå et tilbud om kr 5 000, men han presiserer at dette ikke medfører noen form for aksept av rettslig plikt til å betale noen form for kompensasjon eller prisavslag.

Forbrukerne gir tilsvaer 28. august 2012. De opplyser at de *var* innforstått med at det ville komme en synlig drager i himlingen i overgangen kjøkken – stue, og at det derfor ikke foreligger noe grunnlag for å hevde at det ikke skal gis noen erstatning fordi denne nå ikke er der. Det vises til at entreprenøren har erkjent mangelen, og at denne eksisterer selv om 2/3 av himlingen i stue/kjøkken er rettet. Forbrukerne erkjenner at det ikke vil være mulig å dokumentere verditapet, men de anfører igjen at de ikke ville inngått kontrakten dersom boligen hadde blitt markedsført med flat himling. Nemnda anmodes derfor om å sette en *"verdig prislapp"* på den grove feilen som er gjort.

Entreprenøren svarer 29. august 2012 at han ikke har ytterligere kommentarer.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Entreprenøren markedsfører rekkehusleiligheter i et nytt prosjekt via et prospekt. Tegningene viser boliger med underetasje og 1. etasje.

Partene inngår 6. juli 2011 *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus"*. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 268 000.

På en snitt-tegning av leiligheten, der snittet er lagt langs lydskillevæggen mot naboen, vises en takløsning med skrå himling over hele byggets bredde. Romhøyden i et dobbelt soverom starter på 2400 mm, mens høyden i stua går opp til 3410 mm. I "overgangen" mellom stua og kjøkkenet er det markert med en stiplet strek langs himlingen, teksten med *"SD"*. Dette er opplyst å bety *"Synlig drager"*. En slik drager er også inntegnet i et som er benevnt *"Sov. 2"*.

Byggearbeidene ble igangsatt samme måned som kontrakten ble inngått, dvs i juli 2011.

Etter at boligens bindingsverk er oppsatt, og den er tettet med vindtettplater, dører og vinduer oppdager forbrukerne at den etablerte takkonstruksjonen ikke er i overensstemmelse med snitt-tegningen, da det er montert takstoler som vil gi flat himling i hele 1. etasje.

Forbrukerne tar forholdet opp med entreprenøren som erkjenner at det er gjort en feil. *Det fører til at han bygger om taket slik at det blir skrå himling i hele stuedelen, i hht kontraktstegningen, mens det ikke gjøres noen endring vedrørende himlingen i resten av etasjen som dermed forblir flat.* Forbrukerne erkjenner 6. januar 2012 at de aksepterte entreprenørens forslag til løsning for stuedelen, men de fremsetter krav om kompensasjon stor kr 100 000 for det de betegner som *"en stor mangel ved den endelige leveransen i forhold til det som er avtalt"*.

Entreprenøren erkjenner at det foreligger en mangel, og fremsetter forlikstilbud 10. februar og 8. mars 2012 stort kr 12 000, *"som fullt og endelig oppgjør for alle forhold vedrørende endring av utførelse av skråhimling i første etasje..."*.

Tilbudet avslås, og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 3. april 2012. Det fremsettes krav om prisavslag stort kr 100 000. Utestående beløp opplyses å være kr 287 557.

Det avholdes overtakelsesforretning 17. april 2012. Protokollen som er signert av begge parter har ikke med noe om overstående forhold.

2.2 Prisavslag for flat himling kontra skrå

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser at de høsten 2010 ble kontaktet av entreprenørens selger, ha hun kjente til dem fra et tidligere kundeforhold. Hun opplyses å ha *"lokket"* med det nye prosjektet. Selv om beliggenheten ble bedømt som *"lite attraktiv"*, mot en solløs skråning, ble det lagt vekt på at boligene hadde *"både innvendig og utvendige skråtak"*. Forbrukerne opplyser at de ble forevist en snittegning som viste innvendig skråtak med skrå fra høyde 2,4 m på leilighetens ene side, til 3,4 m i stua. De opplyser at de dermed bestemte seg for å kjøpe, basert på faktorer som *"romfølelse og lys"*. De så også for seg at de ville kjøpe ekstra vinduer *over* de som var inntegnet på stue/kjøkkenfasaden.

Forbrukerne viser til at det var *de* som oppdaget at entreprenøren var i ferd med å bygge taket med flat himling i hele 1. etasje, og at det var *det* som førte til at han bygde om taket i stuedelen slik at det ble skrå himling der. De påpeker imidlertid at det *er* levert flat himling i ca 2/3 av himlingen i 1. etasje, og krever kompensasjon stor kr 100 000 for det de betegner som *"en stor mangel ved den endelige leveransen i forhold til det som er avtalt"*.

Entreprenøren poengterer at det ikke foreligger noen mangel når det gjelder stuedelen, da himlingen *der* er som vist på kontraktstegningen. "Spranget" i himlingen mellom stue- og kjøkkendel opplyses å være ca 50 cm, men det anføres at det *der*, uansett var planlagt å ha en synlig drager, som vist på kontraktstegningen. Han erkjenner imidlertid at takhøyden i kjøkkendelen skulle vært større, spesielt i den delen som ligger mot den "inntegnede" synlige drageren, men han anføres at *det* har liten betydning, *"ettersom den del av rommet hvor det er størst romhøyde (stuedelen) er intakt og nedforingen følger vegg fra naborommet "bad" langs den avtalte synlige drageren i taket"*. Også i rommet benevnt "Kontor/Sov3" hevdes endringen fra skrå til flat himling å ha hatt minimal betydning, da rommet ligger i enden av bygget, og takhøyden uansett ville vært den samme ved yttervegg som om himlingen hadde vært flat. Samme forhold gjør seg gjeldende i rom "Sov. 2", der det også er markert for en synlig drager.

Forbrukerne anfører at de *var* innforstått med at det ville komme en synlig drager i himlingen i overgangen kjøkken – stue, og at det derfor ikke ha noen betydning for kravet om kompensasjon at denne nå ikke er der.

Entreprenøren viser til at han bygde om taket *etter* at forbrukerne reagerte, og at han således har "*foretatt betydelige inngrep for å søke å bøte på forholdet*". Mangelen hevdes, etter ombyggingen å "*utgjøre et mindre forhold*", særlig fordi himlingen i stuedelen nå er kontraktsmessig. Når det gjelder resten av himlingen hevdes det at en eventuell ombygging *der* ville blitt så kostbar at han uansett kunne ha nektet utbedring i hht buofl § 32 første ledd, og heller vurdert prisavslag i hht § 33.

Entreprenøren opplyser for øvrig at ventilene for ventilasjon av stue/kjøkken nå er plassert i den horisontale delen av himlingen, dvs i kjøkkenet. Dersom det skulle vært levert skrå himling som vist på kontraktstegningene ville det kommet en del synlige innkassinger. Det vises til at forbrukerne *måtte* ha godtatt dette med henvisning til et punkt under "*Presiseringer*" i leveransebeskrivelsen, der det opplyses at:

- Det vil kunne forekomme nødvendige innkassinger av tekniske installasjoner. Dette er ikke vist på tegninger

Entreprenøren anfører dessuten at forbrukerne ikke har fremlagt noe grunnlag for å kunne hevde at boligens markedsverdi ville vært høyere om hele himlingen var blitt levert som skrå, med 2 synlige dragere og nødvendige innkassinger for ventilasjonskanaler. Dermed bestrides det å foreligge noen slik verdireduksjon. Forbrukerne erkjenner på sin side at det ikke vil være mulig å dokumentere noe verditapet, men de anfører at de ikke ville inngått kontrakten dersom boligen hadde blitt markedsført med flat himling.

Entreprenøren hevder at han ikke har hatt lavere kostnader med å levere flat himling der det nå er en slik, enn om han hadde bygget med skrå himling over det hele som vist på kontraktstegningen. Han opplyser at det til en leveranse med flat himling medgår mer materialer, mens en skrå himling ville medført noe mer arbeid. Totalkostnaden hevdes derfor å være om lag lik.

Etter dette anfører entreprenøren til at det ikke foreligger grunnlag for prisavslag, med henvisning til buofl § 33. Han fremsetter likevel et tilbud om kr 5 000, men han presiserer at dette ikke medfører noen form for aksept av rettslig *plikt* til å betale noen form for kompensasjon eller prisavslag.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at partene er enige om at det foreligger en mangel i hht buofl §§ 25, og at en eventuell utbedring av denne er uaktuell. Spørsmålet blir da om entreprenøren skal gi prisavslag, og eventuelt størrelsen på dette, i hht buofl § 33, der det i andre ledd heter at:

Prisavslaget skal være lik kostnadene for forbrukeren med å få mangelen retta, bortsett fra slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høye i høve til det mangelen har å seie for forbrukeren, skal prisavslaget være lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

Entreprenøren har ikke redegjort for årsaken til at han endret takkonstruksjonen fra den som vises på kontraktstegningen, og den som ble levert før ombygging, men nemnda kan ikke uten videre se at det vil være vesentlige kostnadsforskjeller ved valg av den ene løsningen kontra

den andre. *Det* er da heller ikke påberopt av forbrukerne. Det legges derfor til grunn at entreprenøren ikke har spart noe på å levere en mangelfull ytelse.

Spørsmålet blir da hvilken verdireduksjon som mangelen medfører, jf bestemmelsens andre alternativ. Det framgår klart av forarbeidene til loven at man både skal ta i betraktning hvilken betydning det har konkret for den aktuelle forbruker ("ikke-økonomisk" skade), og hvilken markedsmessig betydning avviket vil ha ved et eventuelt videresalg av leiligheten, se NOU 1992: 9 side 81.

Når det gjelder det første forholdet om daglig betydning, ville nemnda hatt et bedre grunnlag om forbrukerne hadde akseptert entreprenørens anmodning om å få ta fotografier. Det er vanskelig å forstå hvorfor de ikke "*ønsket*" dette. På den annen side er nemnda ikke i tvil om at en løsning med skrå himling også i kjøkkendelen ville gitt en annen "romvirkning" enn den leverte, og mer dagslys inn i kjøkkenet, selv om det ville vært en synlig drager i overgangen stue og kjøkken, og til tross for eventuell innkassing for ventilasjon. I de andre rommene antas det imidlertid at forholdet har mindre betydning, da forskjellene i romhøyde over rommets bredde vil være relativt små.

Også ved et eventuelt videresalg antas det at potensielle kjøpere vil vurdere forholdene om lag på samme måte som nemnda, men det betviles at markedsprisen vil bli vesentlig berørt av forholdet.

Etter dette kommer nemnda til at entreprenøren skal gi et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 30 000.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal gi et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 30 000.