

Protokoll i sak 657/2012

for

Boligtvistnemnda

29.11.12

Saken gjelder: Krav om erstatning vedrørende for liten levert balkong

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne inngår "Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus" med et utbyggingsfirma. De signerer kontrakten 26. november 2010, mens utbyggeren signerer 1. februar 2011) Forbrukerne kjøper leilighetsseksjon nr. 203 i en boligblokk. Denne har et bruksareal (BRA) på 91,3 m², ekskl balkong og bod i kjeller. På plantegningen er balkongen oppgitt å være på 10,5 m². Det totale vederlaget for eierseksjonen opplyses i kontraktens pkt 6.4 å være kr 2 650 000.

Utbyggingsfirmaet engasjerer innklaget entreprenør som totalentreprenør til å stå for prosjektering og utførelse av byggearbeidene. Han er også involvert i avtaler om diverse endringer som avtales direkte med forbrukerne. Blant disse avtales det 22. mars 2011 at balkongen skal glasses inn for kr 44 975 inkl mva.

Det avholdes overtakelsesforretning 10. februar 2012, og forbrukerne får tilsendt protokollen med en midlertidig brukstillatelse for leiligheten 15. februar. Det er ingen anmerkning i protokollen om det forholdet nemnda skal behandle. Forretningen avholdes av innklaget entreprenør på vegne at utbyggeren.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 9. april 2012 der de reklamerer på 7 forhold. 4 av disse berører balkongen, der det første gjelder "*balkongens størrelse*". De opplyser at de har foretatt en kontrollmåling som viste at balkongen har en lengde på 5 m og en bredde på 1,81 m, dvs et areal på 9 m² (egentlig 9,05), mens plantegningen viser et areal på 10,5 m². Forbrukerne opplyser at de oppdaget avviket på 14 % da de skulle planlegge hvordan de skulle møblere balkongen, og at de nå har fått et problem i forhold til de møblene de hadde tenkt å benytte. De opplyser at de nå føler seg "*lurt*", og helst vil at entreprenøren skal utbedre forholdet slik at de får det de har betalt for. Dersom *det* ikke er mulig krever de at det fastsettes et erstatningsbeløp av en nøytral instans.

Entreprenøren svarer 18. april 2012 ved å vedlegge det han betegner som "*produksjonstegninger av balkonger*" fra leverandøren. Tegningen som er datert 21. september 2010 viser at de ytre målene er 5 x 1,82 m. Entreprenøren opplyser at lengden på balkongen ble bestemt ut i fra plasseringen av dører og vinduer, og hvor festepunktene for balkongen kunne være. Når det gjelder dybden opplyses det at den opprinnelig var planlagt å være 1,9 m, men at den ble "*noe redusert pga at balkongene skulle lakkeres*".

Ny melding fra entreprenøren kommer 19. april. Nå vises det til et avsnitt i pkt 18 i kontrakten om at:

Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

Entreprenøren opplyser at han mener avviket på balkongstørrelsen ligger innenfor det som må aksepteres som en "*praktisk tilpasning i prosjektet*". Dermed avvises forholdet som en reklamasjonsberettiget mangel, med krav om utbedring eller kompensasjon.

Forbrukerne svarer 22. april 2012. De viser til entreprenørens opplysning om at balkongen ble bestilt levert med mål 5 x 1,9 m, dvs med et areal på 9,5 m², mens tegningen viser 10,5 m² slik at det da *måtte* bli et avvik på 1 m². Når det gjelder overnevnte bestemmelse i kontraktens pkt 18, anføres det at avviket ikke kan anses som en "*mindre endring*". Forbrukerne viser også til at leverandørens produksjonstegning er datert vel 2 måneder *før* de signerte kontrakten med entreprenøren. De anfører at avviket representerer et brudd i hht buofl §§ 26 og 27, og stiller spørsmålstegn ved entreprenørens opplysningsplikt overfor dem og megleren, og det forhold at salgstegningen ikke var oppdatert.

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 4. mai 2012, der han beklager at de ikke ble informert om den foretatte endringen vedrørende balkongens størrelse. Han hevder imidlertid igjen at det ikke foreligger noen mangel, med henvisning til bestemmelsen i kontraktens pkt 18 om at "*mindre justeringer*" må aksepteres. Dermed anføres det at det ikke kan fremmes krav etter buofl § 29.

Forbrukerne svarer 6. mai. De opplyser igjen at de ikke vil akseptere avviket som en "*mindre justeringer*". Før de sender saken til Boligtvistnemnda anmoder de om at entreprenøren gir en forklaring på ubesvarte spørsmål som ble stilt i overnevnte e-post fra 22. april. De anfører at det også kan stilles spørsmålstegn ved om entreprenøren bevisst unntok å opplyse om reduksjonen av balkongarealet for å påvirke salget og salgsprisen, siden endringen ble foretatt minst 2 måneder før kontrakten ble signert.

Entreprenøren svarer 22. mai 2012, etter en telefonsamtale med forbrukerne 7. mai. Han opplyser at balkongleverandøren ga sitt tilbud *mens* prosjekteringen pågikk, og at den ansvarlige dessverre ikke sjekket det oppgitte målet på 5 x 1,9 m opp i mot salgstegningen som erkjennes å vise en balkong på 5,25 x 2 m, dvs 10,5 m². Rett før leverandøren skulle starte sin produksjon, opplyses det at han spurte om han kunne få redusere dybden med 7 cm slik at balkongen skulle passe med hans lakkeringsmaskin. Dette ble så akseptert, men det erkjennes at hverken megleren eller kundene i prosjektet ble informert. Endringen opplyses for øvrig ikke å ha ført til noen prisreduksjon fra leverandøren. Entreprenøren erkjenner at konsekvensen av å akseptere 7 cm mindre dybde ble større enn han var klar over på det aktuelle tidspunktet, da han *da* ikke var klar over at det allerede var "foretatt" en reduksjon av arealet i forhold til salgstegningen. Etter en kontrollmåling hevder han at riktig mål på balkongen nå er 5,015 x 1,832 m, dvs 9,19 m², og at avviket således er på 12,47 %. Hvorvidt

dette skal anses som en *"mindre justering"* vil han gjerne overlate til Boligtvistnemnda å avgjøre. Entreprenøren beklager igjen at balkongen ble mindre enn den som viser på salgstegningen, men han understreker at *det* ikke er gjort bevisst av økonomiske grunner, og at han ikke kjente til forholdet før forbrukerne reklamerte.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 4. juni 2012. De viser til overnevnte dokumentasjon og anfører bl.a. at det oppgitte balkongarealet på plantegningen i salgsprospektet *"lå til grunn da salgspriser ble oppsatt"*. Dermed mener de å ha krav på en erstatning som står i forhold til total kjøpesum som inkl endringskontrakter opplyses til kr 2 813 183. Det opplyses for øvrig at den ene av forbrukerne er avhengig av rullator og rullestol som følge av MS, og at balkongens reduserte bredde med 20 cm forverrer tilkomsten tilsvarende. Forbrukerne fremsetter krav om erstatning stor kr 40 000.

Entreprenøren gir tilsvaer 26. juni 2012. Han påpeker at forbrukerne har rettet sin reklamasjon mot *han* i hht buofl § 37 om *"Krav mot bakre ledd"*, da han ikke har noen kontrakt med dem. Det vises igjen til bestemmelsen i kontrakten om at forbrukerne må godta *"mindre justeringer av oppgitte arealer"* uten at det utløser noen rett til *"prisendring"*, og det anføres at bestemmelsen ligger innenfor den *"avtalefriheten partene har etter bustadoppføringslova"*. Entreprenøren erkjenner at balkongarealet er redusert med 1,3 m² i forhold til det som vises på salgstegningen, men han hevder at reduksjonen må vurderes opp i mot *"det totale arealet på boligen inklusivt balkongen"*, og ikke *kun* opp i mot balkongens areal. Som en *"begrunnelse"* for påstanden oppgir han eksempelvis at arealet av boden i en bolig reduseres fra 1,5 m² til 1,2 m². Han hevder at dette ville bli å anse som en mindre justering selv om reduksjonen er på hele 20 %. I angjeldende tilfelle viser han til at reduksjonen av balkongarealet kun utgjør 1,3 % av det samlede arealet for bolig og balkong (101,8 m²). Dermed hevdes det ikke å foreligge noen mangel, heller ikke sett opp i mot buofl § 27 om *"Urette opplysningar"*, da det ikke er dokumentert at forholdet *"verka inn på avtalen"*.

Dersom nemnda kommer til at det foreligger en mangel, anføres det subsidiært at det ikke kan kreves at denne skal utbedres, da kostnadene ville blitt urimelig høye, sett opp i mot den betydningen rettingen ville hatt å si for forbrukerne, jfr buofl § 33 andre ledd. Entreprenøren hevder at han ikke har spart noe på å levere en mindre balkong enn den som vises på salgstegningen. Han hevder dessuten at det reduserte balkongarealet ikke representerer noen verdireduksjon ved et eventuelt videresalg av leiligheten, og at salgssummen uansett ville vært den samme *"dersom man på forhånd hadde kjent til at endelig areal ville vært 1,3 m² mindre"*.

Dersom nemnda kommer til at forbrukerne skal ha et prisavslag hevdes det, atter subsidiært, at forbrukernes krav om kr 40 000 er alt for høyt. Det anføres at avslaget i så fall skal fastsettes ut i fra verdireduksjonen. Entreprenøren viser til at opprinnelig kjøpesum var kr 2 650 000. Det gir en m²-pris på kr 29 025 når man ser bort i fra arealet til balkong og bod. Med et redusert balkongareal på 1,3 m², viser han til at forbrukernes krav om kr 40 000 gir en høyere kvadratmeterpris enn for selve leiligheten. Dermed anføres det at deres krav fremstår som *"urimelig"*, og at beløpet må settes vesentlig lavere.

Forbrukerne gir tilsvaer 25. juli 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Forbrukerne betviler at det medfører riktighet at entreprenøren ikke sparte noe på å få levert balkongen med et mindre areal enn det som vises på salgstegningen. De kan heller ikke ut i fra vedlagt tegningen se at det skulle være nødvendig å redusere lengden for å tilpasse denne til vindusplasseringen. For øvrig hevder de at det til leiligheter i prosjektets andre byggetrinn er

levert samme type balkong, men der med mål ca 6 x 2 m, og med et areal på 11,9 m². De stiller dermed spørsmål ved om leverandøren med denne leveransen hadde *"utvidet lakkeringsmaskinen"* siden han nå kunne lakkere balkongen med bredde 2 m, mens han *ikke* kunne det da balkongene til første byggetrinn skulle leveres, og derfor anmodet om aksept for en mindre bredde.

Forbrukerne anfører at balkongen, i seg selv, har en vesentlig betydning for prisen på en leilighet, og at det er helt urimelig å vurdere verdireduksjonen ved et redusert areal opp i mot leilighetens og leveransens totale areal. Det vises dessuten til at balkong- eller terrasseareal alltid oppgis i annonser for leiligheter, fordi dette alltid utgjør et *"pluss"* for kjøperne.

Entreprenøren gir tilsvaer 9. august 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes, og tidligere standpunkt opprettholdes. Entreprenøren hevder igjen at han ikke sparte noe på å levere en mindre balkong. Når det gjelder balkongene til byggetrinn 2, opplyses det at disse ble lakkert i 2 omganger, mens de som ble levert til byggetrinn 1 kun ble lakkert *en* gang. Entreprenøren viser til at *det* var *"raskere og enklere for leverandøren"*, og at han *"ønsket å bidra til effektiv produksjon"* uten at han *"mottok noe prisavslag av denne grunn"*. Han beklager igjen at forbrukerne ikke ble informert om endringen, men poengterer at det ikke ble foretatt noen beslutning om reduksjonen før prosjekteringen var i gang, og at han ikke var kjent med endringen tidligere. Dersom han hadde visst om denne, opplyser han at han umiddelbart ville ha informert salgsleddet, eller foretatt en omprosjektering før produksjon.

Forbrukerne gir tilsvaer 28. august 2012. De anfører at det i hht entreprenørens e-post fra 18. april 2012 var *han* som besluttet å redusere lengden fra 5,25 m til 5 m, og at det var *han* som valgte å bestille en bredde på 1,9 m, til tross for at salgsteeningen hevdes å vise 2 x 5,25 m. Dessuten vises det til at det var entreprenøren som godkjente leverandørens ønske om å redusere bredde fra bestilt 1,9 m til 1,82 m. Dermed bestrides entreprenørens utsagn om han ikke besluttet å redusere balkongarealet.

Entreprenøren gir tilsvaer 13. september 2012. Han opplyser at han mottok tilbudet fra balkongleverandøren i *"kalkylefasen"* i januar/februar 2010, og at han *da* ikke oppdaget at målet på tilbudt balkong var oppgitt til 1,9 x 5 m, og således ikke var i hht til salgsteeningen. Entreprenøren hevder igjen at lengden uansett ikke kunne være 5,25 m, da en slik lengde ville komme i konflikt med vindu og elementskjøter, og at det derfor i detaljprosjekteringsfasen ble besluttet en lengde på 5 m, i hht leverandørens opprinnelige tilbud. For øvrig intet nytt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukerne inngår *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus"* med et utbyggingsfirma. De signerer 26. november 2010, mens utbyggeren signerer 1. februar 2011. Forbrukerne kjøper en leilighetsseksjon i 2. etasje i en boligblokk. Denne har et bruksareal (BRA) på 91,3 m², ekskl balkong og bod i kjeller. På plantegningen er balkongen oppgitt å være på 10,5 m². Det totale vederlaget for eierseksjonen opplyses i kontraktens pkt 6.4 å være kr 2 650 000.

Utbyggingsfirmaet engasjerer innklaget entreprenør som totalentreprenør, til å stå for prosjektering og utførelse av byggearbeidene.

Det avholdes overtakelsesforretning 10. februar 2012, og forbrukerne får tilsendt protokollen 15. februar. Det er ingen anmerkning i denne om det forholdet nemnda skal behandle. Forretningen ble avholdt av innklaget entreprenør på vegne av utbyggeren.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 9. april 2012 der de reklamerer på "*balkongens størrelse*". De opplyser at de har foretatt en kontrollmåling som viste at balkongen har en lengde på 5 m og en bredde på 1,81 m, dvs et areal på 9 m² (egentlig 9,05), mens plantegningen viser et areal på 10,5 m². Forbrukerne opplyser at de oppdaget avviket på 14 % da de skulle planlegge hvordan de skulle møblere balkongen. Dersom det ikke er mulig å utbedre forholdet krever de at det fastsettes et erstatningsbeløp av en nøytral instans.

Entreprenøren er ikke enig i at det foreligger noen mangel. Det fører til at forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 4. juni 2012 med krav om erstatning stor kr 40 000.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at entreprenøren har levert en balkong som er vesentlig mindre enn den som vises på salgstegningen, og som ligger til grunn for kontrakten. De hevder å ha målt størrelsen til 5 x 1,81 m, slik at arealet blir ca 9 m², mens salgstegningen viser 5,25 x 2 m, dvs 10,5 m². Dermed hevdes avviket å være 14 %. Forbrukerne viser til at balkongleverandørens tegning er datert 21. september 2010, mens de signerte kontrakten 26. november samme år, dvs mer enn 2 måneder senere. Dermed stiller de spørsmålstegn ved hvorfor salgstegningen ikke ble oppdatert før de kjøpte, og hvorfor de ikke fikk noen informasjon om endringen. Det opplyses for øvrig at den ene av forbrukerne er avhengig av rullator og rullestol som følge av MS, og at balkongens reduserte bredde med ca 20 cm forverrer tilkomsten tilsvarende.

Forbrukerne anfører at det oppgitte balkongarealet på salgstegningen lå til grunn da salgspriser ble fastsatt, og at de derfor mener å ha krav på en erstatning som står i forhold til total kjøpesum stor kr 2 813 183, der også tillegg for avtalte endringer inngår. Dermed fremsetter de krav om erstatning stor kr 40 000.

Entreprenøren erkjenner at balkongarealet er mindre enn de 10,5 m² som fremgår av salgstegningen. Han måler arealet til 5,015 x 1,832, dvs til 9,19 m², slik at avviket blir på 1,3 m² eller ca 12,5 % i forhold til det som vises på tegningen. Han hevder imidlertid at dette *ikke* utgjør noen mangel, da han i kontraktens pkt 18 har tatt et forbehold om at:

Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

Det erkjente avviket hevdes å ligge innenfor det som må aksepteres som en "*mindre justeringer*", forårsaket av en praktisk tilpasning i prosjektet. Denne opplyses å bestå i at balkonglengden måtte reduseres fra 5,25 m til 5 m for at balkongen ikke skulle komme i konflikt med plasseringen av vinduer, og for å ta hensyn til hvor balkongens festepunkter kunne være i forhold til elementskjøter. Forbrukerne bestrider imidlertid at vindusplasseringen var til hinder for å levere en lengde på 5,25 m.

Entreprenøren opplyser at han ikke ble klar over avviket mellom det som vises på salgstegningen og det som var tilbudt av balkongleverandøren før han var i gang med detaljprosjekteringen. Selv om han erkjenner at han mottok tilbudet fra leverandøren allerede i januar/februar 2010, hevder han at han ikke oppdaget at dette opererte med et mål på 5 x 1,9 m, til tross for at salgstegningen viste 5,25 x 2 m. Rett før leverandøren skulle starte sin produksjon, opplyser entreprenøren at leverandøren spurte om han kunne få redusere

dybden med 7 cm slik at balkongen skulle passe med hans lakkeringsmaskin. Dette ble så akseptert, men entreprenøren erkjenner at hverken megleren eller kundene i prosjektet ble informert. Entreprenøren understreker at han ikke sparte noe på å levere en mindre balkong, men at den valgte løsningen var "*raskere og enklere for leverandøren*", og at han "*ønsket å bidra til effektiv produksjon*" uten at han "*mottok noe prisavslag av denne grunn*".

Forbrukerne opplyser på sin side at balkongene til leilighetene i prosjektets andre byggetrinn er av samme type, men at de *der* er levert med mål ca 6 x 2 m, og med et areal på 11,9 m². De stiller dermed spørsmål ved om leverandøren med denne leveransen hadde "*utvidet lakkeringsmaskinen*" siden han nå kunne lakkere balkonger med bredde 2 m, mens han *ikke* kunne det da balkongene til første byggetrinn skulle leveres, og derfor anmodet om aksept for en mindre bredde. Entreprenøren opplyser imidlertid at balkongene til byggetrinn 2 ble lakkert i 2 omganger, mens de som ble levert til byggetrinn 1 kun ble lakkert *en* gang.

Entreprenøren hevder at det reduserte balkongarealet uansett må vurderes opp i mot det totale arealet på boligen inklusivt balkongen, og ikke *kun* opp i mot balkongens areal. Med det som forutsetning kommer han til at reduksjonen kun utgjør 1,3 % av det samlede arealet for bolig og balkong (101,8 m²). Dermed hevdes det ikke å foreligge noen mangel, heller ikke sett opp i mot buofl § 27 om "*Urette opplysninger*", da det ikke er dokumentert at forholdet "*verka inn på avtalen*". Forbrukerne bestrider imidlertid at reduksjonen skal vurderes på denne måten. De anfører at en balkong, og størrelsen på denne, har en vesentlig betydning for prisen på en leilighet, og at det er helt urimelig å vurdere verdireduksjonen opp i mot totalt redusert areal.

Dersom nemnda kommer til at det foreligger en mangel, anfører entreprenøren subsidiært at det ikke kan kreves at denne skal utbedres, da kostnadene ville blitt urimelig høye, sett opp i mot den betydningen rettingen ville hatt å si for forbrukerne, jfr buofl § 33 andre ledd. Han hevder at det reduserte arealet ikke representerer noen verdireduksjon ved et eventuelt videresalg av leiligheten, og at salgssummen uansett ville vært den samme "*dersom man på forhånd hadde kjent til at endelig areal ville vært 1,3 m² mindre*".

Dersom nemnda kommer til at det foreligger en mangel, og at forbrukerne skal ha et prisavslag, hevdes det, atter subsidiært, at forbrukernes krav om kr 40 000 er alt for høyt. Det anføres at prisavslaget i så fall skal fastsettes ut i fra verdireduksjonen. Entreprenøren viser til at opprinnelig kjøpesum var kr 2 650 000. Det gir en m²-pris på kr 29 025 når man ser bort i fra arealet til balkong og bod. Med et redusert balkongareal på 1,3 m², viser han til at forbrukernes krav om kr 40 000 gir en høyere kvadratmeterpris enn for selve leiligheten. Dermed anføres det at deres krav fremstår som "*urimelig*", og at beløpet må settes vesentlig lavere.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda viser først til at forbrukeren her retter sin klage mot entreprenøren i henhold til buofl § 37 om "*krav mot bakre ledd*", der første ledd har følgende ordlyd:

Forbrukeren kan gjøre sitt krav som følge av mangel gjeldende mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldende av entreprenøren eller annan avtalepart.

For at kravet mot det tidligere avtaleleddet (entreprenøren i vår sak) skal nå fram, forutsettes det at kontraktsmotparten til forbrukeren – utbyggeren - kunne gjøre et tilsvarende krav gjeldende mot dette avtaleleddet. Da entreprenøren ikke har hevdet at så *ikke* er tilfelle i nærværende sak, og heller ikke har anført at han *ikke* er den rette til å motta og behandle

forbrukernes reklamasjon, legger nemnda til grunn at forbrukernes krav rettmessig kan rettes mot entreprenøren.

Det vises videre til entreprenørens forbehold om at:

Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

Nemnda finner at en slik klausul, som gir entreprenøren adgang til å foreta ensidige "*mindre justeringer*", er i strid med bustadoppføringslovens ufravikelige regler om endringer i § 9 hvor det bare er forbrukeren som er gitt adgang til å kreve endring. I praksis har man likevel akseptert en viss fleksibilitet for entreprenøren, men det skal da dreie seg om "*mindre endringer ... som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi*", det vil si at man ikke opererer med en vesentlighetsgrense. Denne formuleringen er for øvrig inntatt i pkt 10.4 i herværende kontrakt, der benyttet Byggblankett 3427 er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Eiendomsmeglerforetakenes forening, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Norges Byggmesterforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund og Norske Boligbyggelags Landsforbund.

Nemnda kommer til at angjeldende tvisteforhold mellom partene må bli å vurdere opp i mot overnevnte betraktning.

Nemnda vurderer det aktuelle arealavviket på 1,3 m² til å ligge utenfor det ganske snevre spillerommet som er overlatt til entreprenøren med hensyn til å iverksette ensidige endringer. Det foreligger derfor en mangel ved boligen i samsvar med buofl § 25. Mangelen er av en slik art at utbedring åpenbart er uaktuelt. Når det gjelder prisavslaget er det derfor setningene foran andre og tredje punktum i buofl § 33 som kommer til anvendelse, der det heter at:

Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren hevder at han ikke sparte noe på å levere en mindre balkong enn den som vises på salgstegningen. Han skal imidlertid gi et prisavslag ut i fra en vurdering av hvilken betydning mangelen har å si for forbrukerne i det daglige, og den sannsynlige prisreduksjonen som ville oppstå ved et eventuelt salg av leiligheten. Etter nemnda skjønn er reduksjonen av dybden/bredden på med 20 cm viktigere enn reduksjonen av lengden, da dette forholdet direkte berører muligheten for møblering og tilgjengelighet. Nemnda velger å fastsette prisreduksjonen skjønnsmessig til kr 25 000.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal gi prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 25 000.