

Protokoll i sak 706/2013

for

Boligtvistnemnda

05.11.13

Saken gjelder: Krav om prisavslag for arealavvik

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren skal oppføre en boligblokk, og partene inngår 21. september 2011 "*Bindende kjøpsbekreftelse*", der forbrukeren forplikter seg til å kjøpe en konkret leilighet.

Partene inngår "*Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus*". Forbrukeren signerer 24. oktober 2011, mens entreprenøren signerer 7. november. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 3 990 000.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at leiligheten forventes ferdigstilt i oktober / november 2013.

I et tilleggsskriv redegjøres det for kontraktens pkt 18 om "*Særlige bestemmelser*". I andre avsnitt på side 2 oppgis det at:

Utbygger kan foreta mindre justeringer av oppgitt areal. Slike endringer av areal gir ikke rett til endringer av avtalt pris

En signert plantegning, benevnt "*salgstegning*", er vedlegg til kontrakt. Den er datert 6. august 2011. På denne er leilighetens bruksareal (BRA) oppgitt til 96,4 m², men det er også oppgitt størrelser på de enkelte rommene, bl.a. et "*teknisk rom*" på 1,3 m². Det opplyses spesielt at:

Alle arealer oppgitt er bruksareal (BRA) inkl. innvendige vegger, sjakter, samt hagestue.
Areal er ekskl. utvendig bod etc.

Begrepet BRA er for øvrig også forklart i prosjektets prospekt, med følgende tekst:

Bruksareal BRA er det areal som ligger innenfor leilighetens omsluttete vegger inkludert innv. bod, med fradrag for pipe eller lignende som er over 0,5 m². Prosjektmateriell/tegningene kan avvike fra leveransens omfang

Prospektet er imidlertid ikke oppgitt blant vedleggene til kontrakten.

Det tekniske rommet, som ligger mot en støpt felles heissjakt, har en innvendig bredde på

Avviket er imidlertid, i angjeldende tilfelle, vesentlig større enn det som må aksepteres.

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 skjønnsstemaet, 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 96,4 m², mens nemnda ovenfor har kommet til at det faktiske arealet er 90,9 m². Det foreligger således et negativt avvik på 5,7 % det vil si ca 65 % 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 ved at han tok heissjaktarealet inn i sin beregning, og for det andre dreier det seg om en ny leilighet. 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 5,5 m² representerer en mangel ved boligen.

2.3.2.2 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 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 skjønnsmessig kan settes til kr 120 000.

2.4 Saksomkostninger

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke hans saksbehandlingsutgifter som pr 9. juli 2013 opplyses å være kr 24 375.

Han viser for øvrig til at det ble ført forliksforhandlinger i møtet 14. mars 2013, der han hevder at man da ble enige om at prisavslaget skulle settes i forhold til kvadratmeterprisen. Det vises videre til at entreprenøren dagen etter tilbød et prisavslag stort kr 170 000 som en minnelig løsning, men det anføres å ha "*formodningen mot seg*" at kr 170 000 ble avtalt. Dette forholdet anføres å få betydning med hensyn til kravet om at motparten skal dekke saksomkostningene for nemnda. Det hevdes at det var nødvendig for forbrukeren å søke juridisk hjelp, spesielt etter at entreprenøren hevdet at det var en nedre grense for når et arealavvik skulle anses å utgjøre en mangel. Forbrukerens advokat anfører for øvrig at forbrukeren er langt mindre erfaren i å føre sak for Boligtvistnemnda enn det entreprenøren er.

Entreprenøren bestrider at man i møtet 14. mars 2013 ble enige om at prisavslaget skulle baseres på betalt kvadratmeterpris. Han bekrefter imidlertid at kr 170 000 ble fremsatt som et tilbud om minnelig løsning, med grunnlag i et utsagn fra hans advokat om at "*dette ikke er en klar sak*". Entreprenøren opplyser for øvrig at forbrukeren er konstituert regionsdirektør i et konkurrerende entreprenørselskap.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes.

Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal gi prisavslag for arealavvik, skjønnsmessig fastsatt til kr 120 000

ca 0,5 m, og en lengde på ca 2,7 m. På en tegning av "*Luftbehandlingsanlegg 4. etg.*" datert 28. november 2012 er det på fremlagt kopi for nemnda inntegnet 3 kanaler ført vertikalt i rommet. To har diameter 375 mm inkl isolasjon, mens den tredje har diameter 460 mm. Tilgangen til rommet er vist med en dør eller luke plassert omtrent midt på langveggen.

Romskjema datert 10. august 2011 beskriver hva som leveres i og til de enkelte rommene. Det hele avsluttes med en beskjed om at:

Mindre endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inne i leilighetene

Entreprenøren skriver til alle kjøperne av leiligheter i blokken 5. januar 2012. Han opplyser at det vil bli en visse reduksjon av romhøyden i enkelte rom. I gang, entre, bad, wc, bod og vaskerom vil høyden bli ca 2,3 m mot tidligere oppgitt 2,4 m, mens høyden i en hagestue vil bli ca 2,5 m mot tidligere opplyst 2,6 m.

Forbrukeren sender e-post til megleren, som videresender denne til entreprenøren 14. januar 2013. Forbrukeren viser til en telefonsamtale dagen før, og opplyser at han på plantegningen har foretatt en kontrollmåling som viser at bruksarealet (BRA) er 88,9 m² og ikke 96,4 m², som oppgitt på tegningen, dvs et avvik på 7,5 m². Årsaken antar han er at entreprenøren har tatt med "*areal for heis og hovedsjakter*" i sitt tall. Det hevdes med dette å foreligge en vesentlig mangel ved leiligheten som det dermed reklameres på, med henvisning til bustadoppføringslova (bufl).

Entreprenøren har bedt prosjektets arkitekt se på forholdet. *Han* sender e-post til entreprenøren 15. januar 2013 der han erkjenner at det ble gjort en beklagelig feil da den siste salgstegningen ble utarbeidet. Han bekrefter at heisrommet var tatt med i arealet, og at riktig areal uten dette er 90,6 m². *Det* hevdes for øvrig å ha vært det arealet som var oppgitt på tidligere tegning fra 29. april 2010. Arkitekten opplyser at han også har foretatt kontroll av arealene for de andre leilighetene, men at det kun er *en* annen type som har samme feil. Salgstegningene opplyses nå rettet.

Entreprenøren svarer arkitekten med at arealavviket da vil være 5,8 m². Han foreslår derfor at prisen for leiligheten endres tilsvarende, dvs at den prisen forbrukeren har betalt reduseres ihht betalt kvadratmeterpris. (Ville gitt en reduksjon stor kr 240 062) Entreprenøren spør om arkitekten er enig i at dette er "*en grei løsning*", som han kan "*ta videre med kunden og få avklart*". (Han forutsetter at arkitekten skal betale beløpet)

Arkitekten svarer i e-post til entreprenøren 18. januar 2013 der han avviser at *han* kan være ansvarlig for et eventuelt krav fra forbrukeren. Han viser igjen til at de opprinnelige tegningene fra 2010 hadde korrekte arealopplysninger knyttet til den enkelte leilighet, og at han har fått vite at det var disse som var grunnlaget for entreprenørens kostnadskalkulasjoner etc. Glippen skjedde da nye salgstegninger ble laget i juni 2011. Arkitekten understreker imidlertid at arealet for de enkelte rommene er korrekte, og at forbrukeren vil få rom med rett størrelse i hht tegning. Dermed anføres det at det at forbrukeren ikke kan ha grunnlag for krav om prisavslag.

Arkitekten sender e-post til entreprenøren 25. januar 2013 der han opplyser at han har kontrollregnet leilighetsarealet i hht definisjonen av BRA i NS 3940, og kommet til at riktig areal er 90,9 m². Det gir et arealavvik på 5,5 m². En oppdatert kundetegning vedlegges.

Entreprenøren svarer 28. januar 2013. Han opplyser at forbrukeren ikke har fremsatte noe konkret krav, men at forholdet også gjelder for en annen kjøper. Entreprenøren opplyser videre at han har oversendt saken til sin advokat for vurdering. Dersom den videre prosessen fører til at han må gi et prisavslag for arealavviket, varsles det at dette vil bli krevd tilbakebetalt. Det anmodes om rask tilbakemelding etter at arkitekten har fått svar fra sitt forsikringsselskap.

Arkitekten svarer 4. februar ved å vise til sin e-post fra 18. januar. Han fastholder at han ikke vil påta seg noe økonomisk ansvar i saken. Han opplyser for øvrig at han ikke er mottatt noen tilbakemelding fra sitt forsikringsselskap.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 5. februar 2013 der han formeldt bekrefter å ha mottatt reklamasjonen knyttet til arealavviket. Han viser til en telefonsamtale der forbrukeren ble informert om at hans advokat har anbefalt å vente med å trekke konklusjon til det foreligger en avklaring med arkitektens forsikringsselskap. Det loves at forbrukeren vil bli holdt orientert.

Arkitektens forsikringsselskap sender e-post til arkitekten 5. februar 2013 med overskrift "*Vedrørende mulig krav fra utbygger....*" Med grunnlag bl.a. i arkitektens e-post til entreprenøren fra 18. januar og forsikringsvilkårene, opplyser selskapet at de på nåværende tidspunkt vanskelig kan se at arkitekten kan holdes erstatningsansvarlig for arealavviket. Dermed anses det hensiktsmessig å avvende entreprenørens håndtering av kravet over for forbrukeren, og et eventuelt rettslig begrunnet krav fra entreprenøren overfor arkitekten.

Entreprenøren har fått overnevnte e-post, og videresender denne til forbrukeren 6. februar 2013. Han anfører at forsikringsselskapet ikke anser avviket som en mangel, og opplyser at det også er slik *hans* advokat ser på saken. For øvrig opplyser entreprenøren at han sammen med arkitekten igjen har sjekket arealet opp i mot NS 3940, og at de da kom til at sjaktarealet i leiligheten (teknisk rom) skal være med i BRA. Det opplyses at saken nå overlates til en advokat for videre oppfølging.

Forbrukeren svarer samme dag at han kun vil forholde seg til entreprenøren som kontraktspart. Dessuten ber han om å få en nærmere redegjørelse med en tegning som viser hvordan arealet fremkommer.

Entreprenøren opplyser i e-post fra 11. februar at han oversender den tegningen arkitekten opplyses å ha kontrollert.

Forbrukeren purrer på svar om hva som vil skje i e-post til entreprenøren 20. februar 2013. Han viser for øvrig til arkitektens henvisning til NS 3940 med hensyn til hvordan BRA skal måles, og anfører at arkitekten avviker fra "*prinsippet anvist i prisliste og salgsprospekt med å trekke fra areal større enn 0,5 m²*".

Entreprenøren svarer 21. februar at han fortsatt "*jobber med saken*", men at det enda ikke foreligger noen avklaring.

Partene møtes 14. mars 2013 og signerer "*Endrings- og tilvalgskontrakt*". I e-post til forbrukeren dagen etter vises det til arealavviket som anføres å være på 5,5 m². For dette tilbys forbrukeren prisavslag stort kr 170 000. Det poengteres at saken tilknyttet arealet med dette er "*opp- og avgjort*", og at forbrukeren "*ikke kan kreve ytterligere kompensasjon eller andre mislighetsbeføyelser som følge av dette forholdet*". Det anmodes om aksept innen

20. mars.

Forbrukeren svarer omgående ved å spørre om entreprenøren egentlig mener at prisavslaget skal være kr 270 000.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 26. mars 2013 der han beklager at *”vi dessverre har misforstått hverandre”*. Han hevder at kr 170 000 er en riktig kompensasjon for arealavviket. Dessuten opplyser han å ha konferert med sekretariatslederen for Boligtvistnemnda, og at han da ble anbefalt å fremme sak for nemnda for å få en objektiv avgjørelse av forholdet. Det fremsatte tilbudet om kr 170 000 skal imidlertid stå fast til 5. april. Dersom tilbudet ikke aksepteres innen fristen, opplyses det at det ikke lenger står ved lag.

Forbrukeren svarer 2. april 2013. Han viser til møtet 14. mars og hevder at man der fremforhandlet et prisavslag stort kr 270 000 som en minnelig løsning, og ikke kr 170 000 som entreprenøren tilbyr. Beløpet opplyses basert på et arealavvik stort 7 m², og en kjøpspris stor kr 40 000 pr m². Forbrukeren anfører at beløpet ville vært betydelig høyere dersom man la dagens prisenivå til grunn, og at kr 270 000 derfor må anses som rimelig balansert. Han opplyser at han nå vil søke juridisk bistand. Dessuten uttrykkes misnøye med den korte fristen entreprenøren ga for å gi svar på fremsatt tilbud.

Entreprenøren svarer 3. april 2013. Han påpeker at det fremsatte tilbudet om en minnelig ordning var basert på at man ikke skulle måtte bruke advokater og gjennomgå en dyr og tidkrevende prosess. Dette opplyses fortsatt å være en forutsetning for at tilbudet om kr 170 000 fortsatt skal stå ved lag. Dermed utvides fristen for aksept til 12. april.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 17. april 2013. Han redegjør for saken i hht overstående. Arealavviket hevdes å være 5,5 m², dvs 5,7 % av oppgitt bruksareal (BRA) på kontrakttegning, men det påpekes at partene er uenig om hvorvidt teknisk rom på 1,3 m² skal trekkes fra eller ei. Når det gjelder dette rommet opplyses det at det i tillegg til gjennomgående ventilasjonskanaler også inneholder avløpsrør og el-skap for leiligheten. Dessuten opplyses det å ha både gulv og tak.

Entreprenøren viser til at han har vært i kontakt med advokat, og at han da fikk opplyst at *”saken er i grenseland”* med hensyn til om arealavviket representerer noen mangel. Han anmoder stikkordsmessig om at Boligtvistnemnda tar stilling til:

1. om teknisk rom skal trekkes fra leilighetens areal
2. om forbrukeren, dersom teknisk rom *skal* trekkes fra, må akseptere at rommet bygges om til *”to kasser”*, begge mindre enn 0,5 m², med en nisje for el-skap mellom kassene. Entreprenøren mener han kan gjøre dette begrunnet i beskrivelsens tekst om at:

Mindre endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inne i leilighetene

3. om arealavviket utgjør en mangel som kan kreves kompensert
4. hvordan en eventuell kompensasjon skal beregnes

Forbrukeren gir via sin advokat tilsvaer 16. mai 2013. Han står fast ved at arealavviket er på 7,5 m², og det kreves prisavslag stor kr 310 425 beregnet i hht betalt kvadratmeterpris. Begrunnelse og argumentasjon er i hovedsak gjengitt nedenfor under *”Sakens rettslige sider”*.

Entreprenøren gir tilsvaer 6. juni 2013. Han hevder at arealavviket kun er på

5,5 m², og at det er så lite at det ikke gir grunnlag for krav om prisavslag. Begrunnelse og argumentasjon er i hovedsak gjengitt nedenfor under "*Sakens rettslige sider*".

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 9. juli 2013. Alle tidligere krav opprettholdes. Tidligere standpunkt gjentas og utdypes. Hovedinnholdet er gjengitt nedenfor under "*Sakens rettslige sider*".

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukeren kjøper leilighet i 4. etasje i en boligblokk som er under oppføring. Partene inngår "*Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus*".

Forbrukeren signerer 24. oktober 2011, mens entreprenøren signerer 7. november. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 3 990 000.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at leiligheten forventes ferdigstilt i oktober / november 2013.

I et tilleggsskriv redegjøres det for kontraktens pkt 18 om "*Særlige bestemmelser*". I andre avsnitt på side 2 oppgis det at:

Utbygger kan foreta mindre justeringer av oppgitt areal. Slike endringer av areal gir ikke rett til endringer av avtalt pris

En signert plantegning, benevnt "*salgstegning*", er vedlegg til kontrakt. Den er datert 6. august 2011. På denne er leilighetens bruksareal (BRA) oppgitt til 96,4 m², men det er også oppgitt størrelser på de enkelte rommene, bl.a. et "*teknisk rom*" på 1,3 m². Det opplyses spesielt at:

Alle arealer oppgitt er bruksareal (BRA) inkl. innvendige vegger, sjakter, samt hagestue. Areal er ekskl. utvendig bod etc.

Begrepet BRA er også forklart i prosjektets prospekt, med følgende tekst:

Bruksareal BRA er det areal som ligger innenfor leilighetens omsluttete vegger inkludert innv. bod, med fradrag for pipe eller lignende som er over 0,5 m². Prosjektmateriell/tegningene kan avvike fra leveransens omfang

Prospektet er imidlertid ikke oppgitt blant vedleggene til kontrakten.

Det tekniske rommet, som ligger mot en støpt felles heissjakt, har en innvendig bredde på ca 0,5 m, og en lengde på ca 2,7 m. På en tegning av "*Luftbehandlingsanlegg 4. etg.*" datert 28. november 2012 er det på fremlagt kopi for nemnda inntegnet 3 kanaler ført vertikalt i rommet. To har diameter 375 mm inkl isolasjon, mens den tredje har diameter 460 mm. Tilgangen til rommet er vist med en dør eller luke plassert omtrent midt på langveggen.

Romskjema datert 10. august 2011 beskriver hva som leveres i og til de enkelte rommene. Det hele avsluttes med en beskjed om at:

Mindre endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inne i leilighetene

Forbrukeren, som for øvrig selv er ansatt i et konkurrerende entreprenørfirma, opplyser 14. januar 2013 at han har foretatt en kontrollmåling på plantegningen, og at han da kom til at bruksarealet (BRA) kun er 88,9 m² og ikke 96,4 m² som oppgitt på tegningen. Dermed hevdes avviket å være 7,5 m². Tegningen vedlegges. Der er arealet knyttet til teknisk angitt til 1,7 m².

Entreprenøren erkjenner at det er et avvik, men han hevder at det kun er på 5,5 m². Han fremsetter forslag til minnelig løsning 15. mars 2013, i form av prisavslag stort kr 170 000, men dette avslås av forbrukeren som krever kr 270 000.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 17. april 2013 der han stikkordsmessig anmoder om at Boligtvistnemnda tar stilling til:

1. om teknisk rom skal trekkes fra leilighetens areal
2. om forbrukeren, dersom teknisk rom *skal* trekkes fra, må akseptere at rommet bygges om til "to kasser", begge mindre enn 0,5 m², med en nisje for el-skap mellom kassene. Entreprenøren mener han kan gjøre dette begrunnet i beskrivelsens tekst om at:

Mindre endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inne i leilighetene

3. om arealavviket utgjør en mangel som kan kreves kompensert
4. hvordan en eventuell kompensasjon skal beregnes

2.2 Teknisk rom - Arealavvik

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenøren erkjenner at bruksarealet (BRA) på 96,4 m², oppgitt på kontraktstegningen er feil. Han hevder at riktig areal er 90,9 m², basert på de romstørrelsene som er oppgitt på tegningen. Arealavviket blir da på 5,5 m², eller 5,7 %. Feilen forklares som en summeringsfeil, foretatt av arkitekten, der arealet til en heissjakt var medtatt. Det understrekes imidlertid at størrelsen på de enkelte rommene blir som angitt.

Forbrukeren opplyser at han har kontrollmålt arealet med grunnlag i kontraktstegningen, og hevder at riktig BRA-areal er 88,9 m². Han har da trukket fra et areal på 1,7 m² for "teknisk rom" stort 1,3 m² pluss det arealet som veggene inn til rommet dekker. Arealavviket blir da 7,5 m², eller 7,8 %. Uten dette fratrekket blir forbrukerens beregnede BRA-areal 90,6 m². Entreprenøren hevder at rommet betegnet "teknisk rom" stort 1,3 m² skal inngå i beregnet bruksareal (BRA) Han viser til at dette er sjekket med arkitekten, og at det er i hht definisjonen av BRA i NS 3940 "Areal og volumberegning av bygninger".

Dersom nemnda kommer til at teknisk rom *skal* trekkes fra, anmoder entreprenøren om at nemnda gir en uttalelse knyttet til om forbrukeren må akseptere at rommet bygges om til "to kasser", begge mindre enn 0,5 m², med en nisje for leilighetens el-skap mellom kassene. Entreprenøren mener han kan gjøre dette begrunnet i beskrivelsens tekst om at:

Mindre endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inne i leilighetene

Forbrukeren bestrider at entreprenøren, nå i ettertid, har anledning til eventuelt å bygge om det tekniske rommet ved å dele dette opp i to "kasser". Det anføres at rommet, som betegnes som "sjakten", viser på kontraktstegningen og dermed utgjør en del av avtalegrunnlaget, slik at det vil være i strid med kontrakten å bygge det om nå. Dessuten anføres det at overnevnte tekst fra beskrivelsen kun er ment for "prosjekterings- og utførelsesfasen".

Forbrukeren hevder at arealet av det tekniske rommet inkl vegger *skal* trekkes fra ved beregning av BRA. Som grunnlag vises det til teksten i en vedlagt prisliste fra 14. september 2012. Den er hentet fra prospektet der det opplyses at:

Bruksareal BRA er det areal som ligger innenfor leilighetens omsluttete vegger inkludert innv. bod, med fradrag for pipe eller lignende som er over 0,5 m². Prosjektmateriell/tegningene kan avvike fra leveransens omfang

Forbrukeren viser til betegnelsen "*pipe eller lignende*", og anfører at en "*naturlig forståelse*" av "*eller lignende*" må omfatte de rør-/kanalføringene som befinner seg i det tekniske rommet, da det hevdes at entreprenøren selv har beskrevet at teknisk areal over 0,5 m² skal trekkes fra. Selv om dette skulle stride mot definisjonen av BRA i Norsk standard, så hevdes *det* å ha mindre betydning, fordi entreprenøren har avtaleforpliktet seg til å gi bedre avtalebetingelser, noe han ikke kan gå tilbake på.

Entreprenøren bestrider at det arealet som veggene rundt teknisk rom utgjør også skal trekkes fra i BRA, med henvisning til at dette i NS 3940 oppgis å inngå. Det bestrides også at teknisk rom skal anses å være omfattet av "*eller lignende*" i overnevnte tekst fra prospektet, spesielt fordi rommet inneholder el-tavle *kun* for angjeldende leilighet. Forbrukeren bekrefter at el-tavlen inngår, men anfører at ventilasjonskanalene er hovedkanaler for *hele* blokken.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Prosjektets salgsprospekt inngår ikke blant vedleggene til kontrakten. Det betyr at teksten i prospektet om hvordan bruksarealet (BRA) skal beregnes har mindre betydning enn teksten på kontraktstegningen om at:

Alle arealer oppgitt er bruksareal (BRA) inkl. innvendige vegger, sjakter, samt hagestue.

Det vises for øvrig til 2007-versjonen av NS 3940 "*Areal- og volumberegning av bygninger*" der det for BRA presiseres at:

Bruksarealet omfatter nettoarealet og arealet av innvendige vegger. Åpninger i etasjeskiller for sjakter, trapper og lignende regnes med i innvendig areal

Det tekniske rommet blir etter nemndas syn hovedsakelig å betrakte som en "*sjakt*" som befinner seg innenfor leilighetens yttervegger. Det er ikke fremlagt kontraktdokumenter, eller tilstrekkelig sannsynliggjort at det er inngått noen avtale om at sjaktarealet ikke skal inngå i BRA. Det er uansett ingen selvfølge at arealet til teknisk rom ikke skal inngå dersom teksten i prospektet legges til grunn. Nemnda kommer etter dette til at arealet av teknisk rom/sjakt *skal* inngå i beregningen av bruksarealet (BRA), og at arealavviket således er 5,5 m² eller 5,7 %.

Da entreprenøren har fått medhold i at arealet til teknisk rom *skal* inngå i BRA, behøver ikke nemnda uttale seg om entreprenørens eventuelle rett til å bygge om rommet før overlevering, begrunnet med forbeholdet i beskrivelsen.

2.3 Mangel - Prisavslag

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at det foreligger mangel i hht buofl § 27 om "*Urette opplysninger*". Hans advokat viser til en dom fra høyesterett fra 2003 der et arealavvik på 8,9 % ble ansett "*klart*" å utgjøre en kjøpsrettslig mangel som medførte at en kjøper ble tilkjent prisavslag. Det vises også til en dom fra en lagmannsrett om at 5,6 % ble regnet som en mangel. Dermed kreves det

at 7 – 8 %, som nevnes som en nedre grense i entreprenørens klage for nemnda, ikke skal anses å utgjøre noen slik grense.

Det erkjennes at overnevnte høyesterettsdom omhandlet salget av en brukt bolig etter avhendingsloven (avhl), og en tvist mellom private aktører. Med en profesjonell selger som i angjeldende tilfelle, anføres det at det må settes strengere krav til en nedre grense for akseptabelt arealavvik. Dessuten vises det til at et salg etter avhl innebærer at kjøper kan besiktige boligen på forhånd, noe som kan få betydning for en eventuell vurdering av om mangel foreligger eller ei.

Entreprenøren anfører at forbrukerens henvisninger til rettsavgjørelser dreier seg om tilfeller der det var beregnet feil areal ved at ett eller flere rom i salgstegningene var oppgitt å ha større areal enn det de i realiteten hadde. *Det* anføres ikke å være tilfelle i angjeldende sak, der det hevdes at det *egentlig ikke* er tale om et arealavvik, da leiligheten bygges nøyaktig slik den fremstår på tegningen. Hvert enkelt rom opplyses å få den størrelsen som er oppgitt.

Forbrukeren anfører imidlertid at romstørrelsene på kontraktstegningen knapt er lesbare pga skriftstørrelsen, og at bruksarealet oppgis til 96,4 m² *både* på tegning og i prisliste. Dermed bestrides det at det ikke foreligger noe "*egentlig avvik*". Uansett hevdes det igjen at det må settes strengere krav til et salg foretatt etter buofl enn etter avhl, med henvisning til avsagte dommer. Det vises også til at det i angjeldende tilfelle både er gjort en summeringsfeil og en feil ved at arealet av teknisk rom er medtatt i BRA.

Forbrukeren krever at prisavslaget skal settes lik verdireduksjonen, og at denne skal utmåles i forhold til leilighetens kvadratmeterpris. Til støtte for kravet vises det til en artikkel i Lov og Rett fra 2005, og en dom fra en lagmannsrett fra 2007 som vedlegges. Det vises for øvrig til at entreprenøren la kvadratmeterprisen til grunn i sin e-post til arkitekten fra 16. januar 2013, og at en slik beregningsmetode er basert på den "*eneste målbare parameter som ligger i saken*". Det anføres at også entreprenørens underentreprenører ofte har basert sine priser på oppgitte kvadratmetre, og at entreprenørens besparelse således gjenspeiles i denne. Dette bestrides imidlertid av entreprenøren som hevder at han ikke har oppnådd noen besparelse eller fått noe prisavslag fra sine underentreprenører på grunn av oppgitt feil totalt BRA. Skulle man tatt utgangspunkt i en slik beregningsmetode, hevdes avslaget uansett å ha blitt 0.

Forbrukeren hevder at prisen på leiligheten ville vært lavere dersom BRA hadde vært korrekt oppgitt, og krever at prisavslaget skal utmåles etter dagens situasjon, selv om entreprenøren "*muligens kan komme til å endre utførelsen*". (Sikter til forholdet med eventuelt å "erstatte" rommet med 2 "kasser") Det vises til entreprenørens prisliste fra 14. september 2011, og hevdes at det der fremgår, med konkret henvisning til 2 leilighetsstørrelser, at fortjenesten relaterer seg til kvadratmeterprisen. For angjeldende leilighet blir kvadratmeterprisen kr 41 390. Dermed anføres det at prisavslaget skal være kr 227 764 dersom nemnda kommer til at arealavviket er 5,5 m², mens det blir kr 310 425 om avviket er 7,5 m². Det anføres for øvrig at opplysningssvikten i dette tilfellet "*har hatt innvirkning på kjøpet*".

Entreprenøren viser til at hvert enkelt rom bygges med oppgitt størrelse, og hevder at *det* dermed ikke gir grunnlag for prisavslag eller erstatning. Angående motpartenes henvisninger til avsagte dommer, hevdes det å være et sentralt moment hvilke rom som har blitt mindre. Da ingen rom har blitt mindre enn avtalt anføres det ikke å foreligge noen mangel. Det bestrides at avviket mellom virkelig og oppgitt BRA kan ha hatt noen innvirkning på kjøpet, særlig i

forhold til pris, da avtalen ble inngått. Det påpekes at *det* heller ikke er dokumentert. Generelt anføres det at det er "*beliggenhet, antall rom, romløsning og generelt utnyttelsen*" som har størst betydning for en kjøper, og ikke om BRA er 96,4 m² eller 90,9 m².

I den grad nemnda kommer til at det skal gis prisavslag, anføres det at dette må fastsettes ved å sammenligne eiendommens verdi med og uten arealavviket. Entreprenøren hevder at det kan stilles spørsmålstegn ved om avviket i det hele tatt har hatt noen betydning for verdien. Uansett anføres det at det ikke er "*gjeldende rett*" at et prisavslag skal beregnes i hht kvadratmeterprisen for leiligheten. Et eventuelt avslag hevdes å måtte baseres på en skjønnsvurdering, der man tar hensyn til rommenes "*funksjonalitet og brukskomfort*". Da disse "egenskapene" ikke er redusert, hevdes det heller ikke for disse å foreligge grunnlag for prisavslag.

Forbrukeren hevder på sin side at antall kvadratmeter og pris "*selvfølgelig har betydning i seg selv*", og anfører at det ikke kan stilles krav om at det er *han* som skal dokumentere betydningen. Dersom det legges til grunn at korrekt BRA er 88,9 m², vises det til at betalt kvadratmeterpris blir kr 44 881, dvs kr 3 491 mer pr m² enn om 96,4 m² legges til grunn. Prisfastsettelsen av leiligheter hevdes i hovedsak å bli basert på "*areal, hvilken etasje, og antall rom*", der også "*beliggenhet, utsikt mm*" har betydning. Det anføres å ha formodningen for seg at kvadratmeterprisen hadde betydning ved valg av leilighet i prosjektet da det objektivt sett hevdes å være *den* kjøpere normalt er opptatt av, bl.a. fordi det refereres til den i offentlig statistikk og i media. Dessuten antas det at det er *den* entreprenøren beregner sin fortjeneste ut i fra, og ikke "*salgsprospekt ved beregning av entreprisekost*". Forbrukeren hevder at det ville fått betydning for kontraktsforholdet dersom han hadde visst at han kun fikk og betalte for 88,9 m² fremfor 96,4 m². Det vises for øvrig til at det finnes leiligheter i prosjektet med omtrent størrelse, henholdsvis 81,1 og 86,8 m² med lavere pris som i så fall kunne vært vurdert.

2.3.2 Nemndas synspunkter

2.3.2.1 Mangelspørsmålet – uriktige opplysninger

Hvorvidt arealavviket på 5,5 m² utgjør en mangel, 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 96,4 m² ikke stemmer med det antallet BRA boligen faktisk har, og at nemnda ovenfor har kommet til at avviket utgjør 5,5 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, i utgangspunktet vil bli 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, selv om han kanskje vil måtte akseptere et mindre avvik med grunnlag i forbeholdet i kontraktens pkt 18 om "*Særlige bestemmelser*", der det oppgis det at:

Utbygger kan foreta mindre justeringer av oppgitt areal. Slike endringer av areal gir ikke rett til endringer av avtalt pris