

Protokoll i sak 785/2014

for

Boligtvistnemnda

17.06.15

Saken gjelder:

Arealavvik balkong

1. Sakens faktiske sider

Det dreier seg her om 2 forbrukere som har kjøpt hver sin leilighet av entreprenøren. De fremmer felles sak via sin advokat. Nemnda velger å omtale dem som henholdsvis «forbruker 1» og «forbruker 2» når det gjelder fremlagte dokumenter som konkret er knyttet til hver av dem, mens de omtales som «forbrukerne» når det gjelder begge 2.

Forbruker 1 sender e-post til entreprenøren 1.februar 2012 der han opplyser at han har vært på befaring på et byggeprosjekt der entreprenøren oppfører boliger i leilighetsbygg. Der har han sett en plan over det som enda ikke er påbegynt. Han viser interesse for å få vite når 3 angitte bygg er tenkt ferdigstilt.

Ny e-post følger året etter, nå 2. februar 2013. Forbruker 1 opplyser at han nå har registrert at ringmuren til en av de 3 overnevnte byggene er i ferd med å bli etablert. Partene har åpenbart vært i kontakt om kontrakt, for han spør om entreprenøren har satt dato for signering.

Entreprenøren svarer 18. februar 2013 at han har hatt et møte med sin markedsavdeling, og at de vil ha en «profil» på den bygningen forbruker 1 viser interesse for som «er noe annerledes enn før» fordi boligene der «har noe av den beste utsikten» fra prosjektet. Forbruker 1 svarer omgående at han venter i spenning, og gjerne vil komme innom i løpet av uken.

Forbruker 1 sender e-post til entreprenøren 4. mars 2013 der han takket for sist med henvisning til en befaring i «hus 1». (En fremlagt plantegning av toppetasjen viser leiligheter med en tilhørende møblert balkong med påført areal 10,9 m²) Han spør igjen når det er planlagt ferdigstillelse av hus 4, det han åpenbart ønsker å kjøpe leilighet.

Entreprenøren svarer 11. mars at det arbeides med en fremdriftsplan, og at forbruker 1 vil få beskjed når byggingen igangsettes.

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.) Selv om avviket her gjaldt selve leilighetsstørrelsen, kommer nemnda til at de samme betraktningen er relevante for et arealavvik på balkong som i angjeldende tilfelle. I dommen splitter 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 gjorde at den aktuelle leiligheten hadde en mangel. I foreliggende sak er balkongens areal oppgitt på tegning 20,3 m², mens det faktiske arealet er 14,25 m². Det foreligger således et negativt avvik på ca 30 %. To forhold tilsier at man da er til dels langt over bagatellgrensen. For det første er det gjort en klar feil fra entreprenørens 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 presumpsjon for at den også har øvet innflytelse på de aktuelle kjøperne. 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. Dette standpunktet forsterkes ved at det her dreier seg om balkonger med spesielt god utsikt. Det kan ikke ses at det foreligger slike omstendigheter i foreliggende sak at man ikke kan benytte nevnte presumpsjon ved mangelbedømmelsen.

På denne bakgrunnen finner nemnda at arealsvikten på 6 m² representerer en mangel ved boligen, jfr buofl § 25.

b) Prisavslag

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 høye 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 er ikke i tvil om at balkongens størrelse vil ha betydning ved et eventuelt salg av leilighet, og at betydningen, som nevnt ovenfor, forsterkes fordi det i angjeldende tilfelle er spesielt god utsikt fra balkongen. Det er ikke aktuelt å tilkjenne prisavslag kun basert på en eventuell utbedringskostnad, slik forbrukernes takstmann foreslår. Det er heller ikke aktuelt å sette beløpet lik det entreprenøren opplyser at han har spart på ikke å etablere en balkongstørrelse på 20,3 m². Entreprenøren skal 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. Nemnda velger å fastsette prisreduksjonen, og dermed prisavslaget skjønnsmessig til kr 100 000 pr balkong.

2.4 Saksomkostninger

Begge parter har benyttet advokat, og begge krever at motparten skal dekke deres saksutgifter.

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.

Selv om forbrukerne i stor grad har fått medhold i sitt krav, kommer nemnda etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukerne får således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal gi prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 100 000 pr balkong.

I e-post til entreprenøren 22. mars 2013 opplyser forbruker 1 at han ser at bruksarealet av en endeleilighet (i hus 1), omtrent lik den han ønsker å kjøpe i hus 4 har et bruksareal (BRA) på 91 m². Han spør om det stemmer, og om det er noe nytt vedrørende (fremdrift) hus 4.

Entreprenøren svarer omgående at endeleilighetene i hus 4 er noe større enn i hus 1, dvs 101,7 m². Oppstarten av hus 4 opplyses å ville skje innen få uker, slik at man da også kan si noe mer om ferdigstillelse og leiligheter klar for innflytting. Det antas imidlertid at det blir rundt sommeren 2014. Det opplyses videre at et prospekt er under utarbeidelse, men at det ikke vil foreligge før nærmere sommerferien. Forbruker 1 loves å bli den første til å motta dette. Det uttrykkes håp om at kontrakten kan tegnes da.

Entreprenøren sender 23. april e-post til forbruker 1 der han opplyser at han enda ikke har fått prislistene for leilighetene, men at forbruker 1 skal få den som gjelder for hans hus så snart den foreligger. Forbruker 1 purrer på svar i e-post 14. mai.

Entreprenøren svarer omgående at prospektet begynner å ta form, og at han har fått muntlig aksept for å kunne skrive kontrakt før sommeren.

Entreprenører har 4 uker tidligere, 16. april 2013, sendt et prospekt til forbruker 2. Det opplyses å være for det som pr da er til salgs i prosjektet. (Gjelder da åpenbart ikke for hus 4) Det uttrykkes et håp om at han der ville finne noe av interesse.

Forbruker 2 svarer 14.mai 2013 at han vurderer å kjøpe leilighet i de nye husene som er under oppføring. Han opplyser at han vil diskutere leilighetstypen, men understreker at han vil bo over bakkenivået. Han ber entreprenøren ta kontakt når han er klar til neste steg i prosessen, samtidig som han spør om beregnet dato for ferdigstillelse/innflyttingsperiode. Det purres på svar 4. juli.

Entreprenøren svarer 5. juli 2013 at han ikke vil gå videre før alt er klart. Det som gjenstår opplyses å være å «kvalitetssikre beskrivelser osv.». Han lover å ta kontakt etter sommerferien. Forbruker 2 purrer på svar 8. august 2013. Han opplyser at han fortsatt er like interessert.

Forbruker 1 og entreprenøren inngår 7. august 2013 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Leiligheten befinner seg i hus 4. I pkt 3.1 om «Eierseksjonen» opplyses det bl.a. at:

Samtlige leiligheter har terrasse eller balkong iht. arkitekttegninger

Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 4 098 000.

Forbruker 2 får 29. august 2013 oversendt prospektet for hus 4 men opplysning om at overnevnte leilighet til forbruker 1 er solgt, og at det er kunder som vurderer 2 andre. Han svarer 30. august, etter en telefonsamtale, og bekrefter hvilken leilighet han ønsker å kjøpe. Det foreslås kontraktsmøte 4. eller 5. september.

I prospektet er det bl.a. vist 4 - roms endeleiligheter benevnt nr 7 og 12. Disse har et bruksareal (BRA) på 101,7 m², og den ene er speilvendt i forhold til den andre. Forbruker 1 har kjøpt den ene, mens forbruker 2 skal kjøpe den andre. Balkongen er på tegningen vist med et oppgitt areal på 20,3 m².

Forbruker 2 og entreprenøren inngår 4. september 2013 tilsvarende kontrakt som for forbruker 1. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 4 348 000.

Entreprenøren sender 4. februar 2014 e-post til forbruker 2 der han spør om han er interessert i en tidligere overlevering av leiligheten enn avtalt i kontrakt. (12. desember 2014) Han opplyser at han kan gjennomføre ferdigkontroll og overtakelsesforretning allerede 8. september.

Forbruker 2 sender 26. august 2014 e-post til entreprenøren, med kopi til sin «kommende» nabo forbruker 1. Han viser til at balkongen på kontrakttegningen er oppgitt å ha et areal på 20,3 m², men at en kontrollmåling på stedet viser at arealet kun er på ca 14,4 m² (4,75 x 3,02). Dermed kreves det at balkongen bygges ut med ca 1,25 meter i full bredde slik at størrelsen samsvarer med avtalen. En kontrollmåling i leiligheten til forbruker 1 opplyses å vise samme tall.

Entreprenøren svarer 4. september 2014 i brev til forbruker 2. Han erkjenner at det påførte arealet på kontraktstegningen er feil, men anfører at det likevel ikke foreligger noen mangel siden balkongen er bygget slik den fremkommer på tegningene. Det vises også til et inntegnet møbleringsforslag, og anføres at møblene kan plasseres som vist. En eventuell utbygging (utvidelse) av balkongen hevdes ikke å være mulig, da det vil medføre at den vil strekke seg ut over det som fremkommer av kontraktstegningene, og ut over det som er godkjente i hht byggetillatelsen. Det anføres at det ikke er noe vedrørende balkongens funksjon eller bruk som avviker fra kontrakt. Dessuten hevdes det at forbruker 2 besøkt boligen før kontrakten ble signert, og at balkonggulvet da var etablert. Dermed avvises reklamasjon og krav.

Forbruker 1 og 2 går sammen om å sende brev til entreprenøren 6. september 2014. De viser til overnevnte e-post og entreprenørens svar. De anfører at de forpliktet seg til kjøp av leilighetene ut i fra det som er vist i prospektet, og før leilighetene ble lagt ut for salg på FINN.no. Forbrukerne opplyser at de ikke kan erindre å ha sett balkonggulvene før de inngikk kontraktene, og anfører at de ikke hadde noen grunn til å tro at balkongene hadde et annet areal enn det oppgitte. De bemerker for øvrig at også byggemeldingstegningen oppgir arealet til 20,3 m². Dermed hevdes det å foreligge mangel i hht buofl § 27 om «Urette opplysninger». Forbrukerne anfører at de kjøpte sine leiligheter ut i fra beliggenheten, prospektet og en helhetsvurdering, og at balkongens størrelse var en del av helhetsvurderingen, like viktig som leilighetens størrelse. De viser forståelse for at entreprenøren ikke uten videre kan etterkomme kravet om en utvidelse, og krever derfor isteden prisavslag. Forbruker 1 krever kr 198 181 basert på betalt m²-pris stor kr 33 590 for leilighet + balkong (101,7 + 20,3 m²), og anført tapt areal 5,9 m². Forbruker 2 som betalte mer for sin leilighet krever kr 210 270, beregnet etter samme modell. Dersom kravene ikke etterkommes, opplyser forbrukerne at de står fast ved kravet om at balkongene bygges ut.

Entreprenøren svarer forbruker 2 i brev 9. september 2014. Han viser til at leiligheten foreløpig ikke er overlevert, men opprettholder sitt standpunkt om at det anførte arealavviket ikke vil utgjøre noen mangel ved overtakelsen. Dermed avvises et eventuelt misligholdskrav. Dersom forbruker 2 ønsker å avbestille leiligheten vises det til avtalens pkt 11 og bustadoppføringslovas bestemmelser om vilkår. Entreprenøren fremsetter imidlertid et forlikstidbud for å «begrense bruk av ressurser i saken». Det går ut på at forbruker 2 kan få avbestille ved at «kompensasjonen mellom partene settes til 0. Det vises til at forbrukeren 18. september 2013 innbetalte kr 20 000, og 23. oktober kr 414 800, til sammen kr 424 800. Dette beløpet, med tillegg av 2,5 % renter fra innbetalingsdatoene skal således tilbakebetales innen

14 dager etter akseptert tilbud. Utstedte originalgarantier skal returneres til entreprenøren slik at disse kan slettes. Forlikes skal anses som et fullt og helt oppgjør av samtlige forhold som er eller burde vært kjent mellom partene. Tilbudet opplyses å stå ved lag i 2 uker. Det presiseres at tilbudet er fremsatt av besdriftsøkonomiske hensyn og kulansehensyn og at det ikke er en erkjennelse av noen del av det krav som er fremmet. Det presiseres at det heller ikke kan benyttes i forbindelse med en eventuell fremtidig tvistebehandling som en erkjennelse av krav.

Forbruker 2 svarer i brev 10. september 2014. Han står fast ved at forholdet utgjør en mangel, og avviser forlikstidbudet. Dermed varsler han rettslig prosess. Han opplyser at han ved overtakelsen vil holde tilbake kr 210 270 av vederlaget, dvs samme beløp som er krevd som prisavslag.

Entreprenøren avholder 19. september 2014 møte med forbruker 2, og sender brev til han samme dag. Han opplyser at han har gjennomgått saken på ny, men at han fortsatt ikke kan se at det foreligger mangel. Tross det fremsettes det nytt tilbud om forlik. Det går ut på at forbrukeren krediteres kr 40 000 som et fullt og helt oppgjør av samtlige forhold. Betingelsene er de samme som sist. Tilbudet står ved lag i 2 uker.

Forbruker 1 overtar sin leilighet 26. september 2014. I protokollen er det angitt at «kunde ville ikke skrive under 15/9 2014», men entreprenøren har signert den dagen. I et pkt 6 opplyses «Omtvistet sak vedrørende balkong». Utestående beløp kr 3 849 335 opplyses «Ikke betalt».

Forbruker 1 har engasjert en takstmann som foretar befarings 30. september 2014. Også forbruker 2 deltar. I rapporten datert 2. oktober opplyses målt balkongstørrelse til 14,1 m², dvs 6,2 m² mindre enn oppgitt størrelse i prospekt og på tegning. Balkongen beskrives som et sted med «fantastisk flott utsikt». En eventuell utbedringskostnaden anslås med grunnlag i:

- Verdi av beliggenhet kr 10 000 pr m²
- Beregnet kostnad bygging av terrasse: kr 10 000 pr m²
- Totalt pr m² terrasse kr 20 000

$6,2 \times \text{kr } 20\,000 = \text{kr } 124\,000$.

Rapporten har også med seg et punkt om tapt areal i leilighetsdelen (oppgitt utbedringskostnad kr 169 218), men dette frafalles i en ny revidert rapport datert 3. november.

Forbrukerne har søkt juridisk bistand, og advokaten sender e-post til entreprenøren 3. oktober 2014. Han oversender overnevnte takstrapport fra 2. oktober, basert på målinger foretatt hos forbruker 2. Det poengteres at den også må gjelde for leiligheten til forbruker 1, da leiligheten er like stor, kun speilvendte. Det anføres at det foreligger mangel i hht buofl § 25, og at forbrukerne har krav på prisavslag som tilsvarer differansen i omsetningsverdi mellom boligene med og uten mangel. Beløpet vedrørende leiligheten til forbruker 2 opplyses å være kr 293 218. (Er her medtatt kr 169 218 som senere frafalles) Beløpet kreves som prisavslag for hver av klientene.

Entreprenøren sender 9. oktober 2014 brev til forbruker 2. Det vises til tidligere korrespondanse, møter og kontakt, samt telefonsamtaler 8. oktober. Når det gjelder anført arealavvik for selve leiligheten opplyser entreprenøren at han er av den oppfatning at det er enighet om at det ikke foreligger noen feil. Vedrørende balkongen er standpunktet det samme

som før. Entreprenøren oppgir at han i telefonsamtalen 8. oktober fikk forståelsen av at forbrukeren ønsket en tidligere overtakelse av leiligheten enn 12. desember som angitt frist i kontrakten. Han gjentar dermed sitt forlikstilbud om prisavslag stort kr 40 000, gitt i brev 19. september. I tillegg tilbys forbruker 2 å få overta leiligheten 5 virkedager etter aksept av forlikstilbudet. Betingelsene er de samme som før.

Overnevnte takstrapport datert 2. oktober 2014 revideres og kommer i 2 nye versjon, begge datert 3. november. I den ene oppgis «antatt markedsverdi» etter arealsvikt for balkongen å være kr 3 974 000, mens den andre angir kr 3 804 782. Førstnevnte er åpenbart den «riktige» siden $kr\ 124\ 000 + kr\ 3\ 974\ 000 = kr\ 4\ 098\ 000$, dvs avtalt vederlag for forbruker 1 i hht kontrakt.

Forbrukernes advokat sender e-post til entreprenøren 3. november 2014 der han vedlegger overnevnte takstrapport. Han opplyser at forbrukerne har innbetalt det av tilbakeholdt beløp som overstiger krevd prisavslag stort kr 124 000. Dersom entreprenøren opprettholder sitt standpunkt om at det ikke foreligger mangel, opplyses det at det vil bli fremmet sak for Boligtvistnemnda innen 1 uke.

Entreprenøren sender 4. november 2014 brev til forbruker 2. Tidligere standpunkt opprettholdes. Forlikstilbudet fremsatt 9. oktober 2014 gjentas, med unntak for tilbudt prisavslag som nå er redusert fra kr 40 000 til kr 35 000.

Forbrukerne fremmer via sin advokat sak for Boligtvistnemnda 12. november 2014. Det redegjøres for klageforholdet i hht overstående. Det hevdes å foreligge mangel i hht buofl § 25. Videre vises det spesielt til lovens § 9 om «Endringar og tilleggsarbeid». Det anføres at bestemmelsen går ut på at entreprenøren kun kan foreta mindre justeringer som ikke svekker kvaliteten eller går i forbrukerens disfavør. I angjeldende tilfelle anføres det at entreprenøren har gitt uriktige opplysninger ved kontraktsinngåelsen ved å oppgi at balkongene er vesentlig større enn de faktisk er.

I klageskjemaet krever forbruker 1 at hans balkong bygges ut til å bli på 20,3 m². Sekundært kreves prisavslag stort kr 124 000. Forbruker 2 krever primært det samme, men sekundært oppgis intet beløp som prisavslag. Deres advokat fremsetter imidlertid krav om prisavslag fastsatt etter nemndas skjønn. I tillegg kreves det at forbrukerne tilkjennes sakens kostnader.

Forbrukernes advokat vedlegger i brev 18. november 2014 «riktig» versjon av takstrapporten datert 3. november, den som viser redusert markedsverdi stor kr 3 974 000 for leiligheten til forbruker 1.

Entreprenøren har søkt juridisk bistand og hans advokat gir tilsvarende 22. januar 2015. Det gis en redegjørelse for saken i hht overstående. Entreprenørens standpunkt er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat gir tilsvarende 6. februar 2015. Tidligere standpunkt gjentas og utdypes. Hovedmomentene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat gir tilsvarende 26. februar 2015. Tidligere standpunkt gjentas og utdypes. Hovedmomentene er omfattet av det som er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat gir tilsvaer 10. mars 2015. Tidligere standpunkt gjentas og utdypes. Hovedmomentene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 19. mars 2015. Intet spesielt nytt.

Forbrukernes advokat gir tilsvaer 7. april 2015.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalene.

2.1 Innledning

Forbruker 1 og entreprenøren inngår 7. august 2013 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 4 098 000.

Leiligheten befinner seg i 2. etasje i hus 4 på et større byggeprosjekt. I pkt 3.1 om «Eierseksjonen» opplyses det bl.a. at:

Samtlige leiligheter har terrasse eller balkong iht. arkitekttegninger

På en tegning gjengitt i et prospekt og på kontraktstegningen oppgis arealet på balkongen til 20,3 m². Dette er imidlertid feil i forhold til den balkongen som entreprenøren har prosjektert og planlagt å etablere. Den som bygges blir på 14,25 m², dvs ca 6 m² mindre enn angitt størrelse på tegninger. Entreprenøren opplyser at årsaken skyldes en skrivefeil.

Forbruker 1 overtar sin leilighet med overtakelsesforretning 26. september 2014. I et pkt 6 opplyses «Omtvistet sak vedrørende balkong». Utestående beløp kr 3 849 335 opplyses «Ikke betalt».

Forbruker 2 og entreprenøren inngår 4. september 2013 tilsvarende kontrakt som for forbruker 1. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 4 348 000. I klagen for nemnda opplyses det at kr 4 053 021 + gebyrer «Gjenstår å betale».

De 2 leilighetene er like men speilvendte i forhold til hverandre. Også balkongen til forbruker 2 opplyses på tegninger å ville bli på 20,3 m², mens den som etableres blir på 14,25 m².

I klagen for nemnda opplyser forbruker 2 at han overtok sin leilighet med overtakelsesforretning 12. desember 2014, dvs i hht avtalt dato i kontraktens pkt 7.1.

Forbrukerne fremsetter krav om utbedring eller prisavslag. Entreprenøren avviser kravet ved å anføre at det ikke foreligger noen mangel.

I brev til entreprenøren 3. november 2014 opplyser forbrukernes advokat at begge har innbetalt utestående unntatt kr 124 000.

Forbrukerne fremmer via sin advokat sak for Boligtvistnemnda 12. november 2014.

I klageskjemaet krever forbruker 1 at hans balkong bygges ut til å bli på 20,3 m². Sekundært kreves prisavslag stort kr 124 000 i hht innhentet vurdering av takstmann. Forbruker 2 krever primært det samme, men sekundært oppgis intet beløp som prisavslag. Deres advokat fremsetter imidlertid krav om prisavslag fastsatt etter nemndas skjønn. I tillegg kreves det at forbrukerne tilkjennes sakens kostnader.

2.2 Partenes anførsler

Entreprenøren anfører at det ikke foreligge noen mangel i hht buofl § 25. Han erkjenner imidlertid at det er oppgitt feil areal på plantegningene, men hevder at det skyldes en ren skrivefeil. Det oppgitte arealet opplyses å ha «fulgt med» fra en annen bygning/byggefase. Dermed anføres det ikke å utgjøre en rettslig relevant mangel. Entreprenøren påpeker at balkongene er bygget med størrelse og utforming helt i samsvar med det tegningene viser, og at funksjonaliteten ikke er svekket, bl.a. med henvisning til møbleringsmulighet. Dermed hevder han at avviket ikke har noen reell betydning for forbrukerne.

Forbrukerne anfører på sin side at balkongens størrelse har en stor egenverdi, f.eks. dersom de har gjester på besøk ute på denne, eller dersom de skulle ønske å kjøpe større utemøbler enn det det nå er plass til. De hevder videre at et hvert negativt avvik fra det som er kontraktfestet representerer en mangel etter buofl. Dessuten anfører de at terrassens størrelse har stor betydning når de sitter på den og nyter utsikten. Jo større balkongen er, jo større hevdes gleden å være – også av utsikten. I tilsv. 7. april 2015 viser de dessuten til entreprenørens markedsføring av boligene der det hevdes å stå at:

Store moderne leiligheter med praktfull beliggenhet

Leilighetene i det vi kaller Hus 4 har nok den aller beste beliggenheten på vårt boligprosjekt på.....! Til sammen er det 12 boenheter i en lavblokk på kun to etasjer, men en utsikt som kan ta pusten fra de fleste. Her har du mye av Romerike i synsfeltet

Et sitat fra markedsføringen av Hus 12 anføres å vise entreprenørens vurdering av verdien av en stor terrasse.

Entreprenøren opplyser at det ikke er tatt hensyn til størrelsen på de forskjellige balkongene i prosjektet da prislistene ble utarbeidet, siden listene kun opplyses å hensynta størrelsen på selve leilighetene. Han påpeker også at prospektet ikke er nevnt blant vedleggene til kontraktene.

Forbrukerne hevder imidlertid at markedet er villige til å betale meget for balkonger, spesielt der utsikten er god. De fremlegger en prisliste for hus 3 og viser til at den oppgir en pris stor kr 3 648 000 for leilighet 11 med bruksareal (BRA) 101,3 m². Det opplyses at leiligheten er en endelighet og at den nærmest er identisk med forbrukerne sine. (Har BRA 101,7 m²) Den eneste forskjellen av betydning hevdes å være utsikten, samtidig som det vises til at forbruker 1 betalte kr 4 098 000 for sin leilighet.

Entreprenøren hevder at begge forbrukerne hadde kjennskap til balkongens faktisk utførelse og areal fordi de hadde vært på befaring/visning i prosjektet før kontraktsinngåelsene. Det vises spesielt til at forbruker 2 tok kontakt allerede i april 2013, og at han 14. mai viste konkret interesse for den leiligheten han valgte. Etter den tid hevdes det at han gjentatte ganger tok kontakt og var på flere visninger. Dermed anføres det at han fikk se hvordan balkongene faktisk ville bli før kontrakt ble inngått.

Når det gjelder forbruker 1 vises det til at han inngikk kontrakt 7. august 2013 som den første i hus 4. Det hevdes at også han fulgte prosjektet i lang tid før det, ved at han tok første kontakt i månedsskiftet januar/februar 2013. Etter det hevdes også han å ha vært på flere befaringer, bl.a. i en leilighet 8 i hus 1. Der opplyses balkongen å ha et areal på 10,9 m². Leiligheten i topplanet hevdes også besiktiget. Den opplyses å ha et balkongareal på 13,8 m², dvs kun 0,45 m² mindre enn balkongene til forbrukerne. Dermed anføres det at begge forbrukerne hadde sett hvordan balkongene rent faktisk ville bli utført. I den grad størrelsen på balkongene har hatt betydning for kontraktsinngåelsene, anføres det at det må legges til grunn at deres

befaring av leiligheter og balkonger har hatt større betydning enn den feilskrevne arealanvisningen på plantegningen.

Forbrukerne anfører på sin side at de forpliktet seg til kjøp av leilighetene ut i fra det som er vist i prospektet, og før leilighetene ble lagt ut for salg på FINN.no. De opplyser at de ikke kan erindre å ha sett balkonggulvene før de inngikk kontraktene, og anfører at de ikke hadde noen grunn til å tro at balkongene hadde et annet areal enn det oppgitte. Forbruker 1 erkjenner riktig nok at han på forhånd fikk se en balkong i en endeleilighet i et annet hus, men den hevdes å ha vært til en mindre leilighet, til tross for at han hevder at han ba om å få se en til en leilighet tilsvarende den han skulle ha. Dersom entreprenøren visste at balkongen ville bli levert med et mindre areal enn oppgitt på tegning anføres det at han skulle ha informert om det.

Forbrukerne bemerker for øvrig at også byggemeldingstegningen oppgir arealet til 20,3 m². Dermed hevdes det å foreligge mangel i hht buofl § 27 om «Urette opplysninger». Forbrukerne opplyser at de kjøpte sine leiligheter ut i fra beliggenheten, prospektet og en helhetsvurdering, og at balkongens størrelse var en del av helhetsvurderingen, like viktig som leilighetens størrelse.

Entreprenøren hevder at takstmannen anslag om verdireduksjon stor kr 124 000 pr balkong er «fullstendig ubegrunnet». Samtlige av takstmannens oppgitte «delfaktorer» knyttet til anslått utbedringskostnad stor kr 124 000 bestrides. Dessuten hevdes det at utbedringskostnadene uansett ikke er relevante, siden det ikke er aktuelt å utvide balkongene. Dermed anføres det at et eventuelt prisavslag må fastsettes ut i fra den verdireduksjonen mangelen medfører, jfr buofl § 33 annet ledd, og at hypotetiske utbedringskostnader og verdireduksjon ikke nødvendigvis er sammenfallende størrelser. Verdireduksjonen hevdes å være minimal, og langt lavere enn kr 124 000. Videre anfører entreprenøren til at han ikke har spart noe ved å levere balkonger som er mindre enn oppgitt areal på tegning. Balkongene anføres bygget i hht det som er tegnet, prosjektert, omsøkt og godkjent. Dersom de opprinnelig skulle vært bygget med et areal som oppgitt på tegning hevdes tilleggskostnaden å ville blitt ca kr 2 500 pr m², dvs ca kr 15 000 pr balkong, og at det i så fall utgjør hans besparelse. Dersom nemnda kommer til at det skal gis prisavslag, hevdes dette å utgjøre et riktig nivå.

Entreprenøren viser også til at han har tatt et forbehold i kontraktens pkt 17 femte ledd:

Prosjektet er på et tidlig stadium, og Forbruker må akseptere et lite avvik i arealer for boligen

Det hevdes at balkongens arealavvik ligger innenfor dette forbeholdet, og at det uansett som «hovedregel» har mindre betydning enn om det hadde dreid seg om avvik på leilighetens areal. Dermed hevdes det at det ikke kan kreves prisavslag.

Forbrukerne viser på sin side til buofl § 9 om «Endringer og tilleggsarbeid». Bestemmelsen der anføres å gå ut på at entreprenøren kun kan foreta mindre justeringer som ikke svekker kvaliteten eller går i deres disfavør. I angjeldende tilfelle anføres det at entreprenøren har gitt uriktige opplysninger ved kontraktsinngåelsen ved å oppgi at balkongene er vesentlig større enn de faktisk er.

Entreprenøren bestrider deres tolkning med at det ikke kan hevdes at enhver endring som går i forbrukers disfavør er å anse som lovstridig. Det bestrides også at arealavviket kan ha hatt noen innvirkning på avtalene med forbrukerne, jfr buofl § 27, ved at det igjen hevdes at de

begge var på befaringer på forhånd, der den ene hevdes å ha sett en tilsvarende balkong som den han ville få, mens den andre så den som faktisk var under ferdigstilling i hans leilighet. Takstmannens anslåtte verdiforringelse, selv om den er basert på anslåtte utbedringskostnader. I den grad entreprenøren bestrider grunnlaget, har de ikke noe imot at han selv å tar kontakt for avklaring. I tilsvaret 10. mars 2015 hevdes det at utbedringskostnadene og verdiforringelsen uansett kan være sammenfallende. Forbrukerne opplyser at de er tilfreds med å få prisavslag i hht redusert markedsverdi.

Vedrørende prisavslaget størrelse hevdes det at entreprenørens grunn for oppgitt kostnad ca kr 15 000 for opprinnelig å bygge en større balkong ikke kan legges til grunn. Den betegnes «som lite overbevisende». I tilsvaret 6. februar 2015 hevdes det at takstmannens anslag på kr 20 000 pr m² er rett størrelse, men i tilsvaret 10. mars anføres det at den gode utsikten tilsier et høyere beløp.

Forbrukerne viser i tillegg til en tidligere sak for Boligtvistnemnda om arealavvik på balkong, der nemnda kom til at det skulle gis prisavslag stort kr 25 000 for et arealavvik på 1,3 m². En rent matematisk tilnærming anføres dermed å tilsi et prisavslag «medio kr 125 000». I tilsvaret 7. april 2015 anføres det at forbrukernes krav om kr 124 000 må anses som «svært beskjedent».

Entreprenøren hevder primært at det ikke foreligger grunnlag for mislighetsforføyer. Dersom nemnda likevel kommer til at det foreligger mangel, anføres det subsidiært at prisavslaget må settes lavere enn fremsatt krav.

2.3 Nemnda synspunkter

2.3.1 Mangelspørsmålet – uriktige opplysninger

Hvorvidt det forelå en mangel da forbrukerne kjøpte leilighetene i 2013, 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 (og dens balkong) ikke svarer til de opplysninger som er gitt i samband med avtaleinngåelsen eller markedsføringen.

Partene er enige om at opplysningene i kontrakttegningen og tegningene inntatt i prospektet om at balkongens areal er på 20,3 m² ikke stemmer med det som faktisk er etablert, og at avviket utgjør ca 6 m² i negativ retning. Det dreier seg kun om et avvik i det oppgitte antall m², da partene er enige om at balkongens størrelse er levert i henhold til det som fysisk er tegnet. Dette kan likevel ikke være avgjørende. En forbruker må i utgangspunktet kunne stole på en uforbeholden opplysning på tegningen om areal. Selv om det medfører riktighet at forbrukerne var på diverse befaringer før overtakelsen, gis entreprenøren ikke medhold i at de måtte forstå at det oppgitte arealet var feil. Dessuten virker det underlig at han ikke selv oppdaget feilen, spesielt med henvisning til hans e-post til forbruker 2, sendt 5. juli 2013, der han opplyser at det som gjenstår vedrørende utarbeidelse av salgsunderlag er å «kvalitetssikre beskrivelser osv.».

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".