

Protokoll i sak 828/2015

for

Boligtvistnemnda

15.03.2016

Saken gjelder:

Krav om kompensasjon for entreprenørens uriktige informasjon om antall rom (2 rom eller 3 rom) i forbindelse med kjøp av leilighet.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren har utarbeidet markedsføringsmateriell for salg av 32 leiligheter i et prosjekt. Det består av salgsoppgave og tegninger.

Forbrukerne inngår 30. november 2011 kontrakt (Byggblankett 3427) med entreprenøren om kjøp av leilighet i et eierseksjonssameie. Vederlaget er oppgitt til kr 3 150 000.

Forbrukerne overtar leiligheten i overtagelsesforretning 26. mai 2014. I kontraktens pkt. 18 - vedlegg A er det vist til «plantegning datert den 7. september 2011» og vedlegg K «Salgsoppgave (prospekt fra megler)» uten dato. Av salgsoppgaven opplyses det at leiligheten er en «*attraktiv leilighet med to soverom*», men i prislisten som er vedlagt salgsoppgaven fremkommer det at leiligheten er en «*2/3 roms*».

Informasjon om at leiligheten er en 2/3 roms er videre oppgitt av entreprenøren i søknaden om rammetillatelse.

Forbrukerne planlegger i mars 2015 salg av leiligheten og får i den forbindelse, av en takstmann, utarbeidet en bygningsteknisk boligsalgsrapport med arealmåling, datert den 27. mars 2015. I rapporten bemerkes det at det minste soverommet ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold som angitt i veiledningen til TEK10. Samme dag sender forbrukerne e-post til entreprenøren og påberoper dette forholdet. Entreprenøren svarer at dette er nytt for ham, men at han skal undersøke det videre internt.

Forbrukerne purrer opp svar ved flere anledninger fram til 13. april 2015, uten å motta noe. De søker deretter juridisk bistand. 16. april 2015 tar de selv kontakt med kommunal saksbehandler med spørsmål om det er mulig å få leiligheten godkjent som en 3-roms. Kommunens saksbehandler svarer i e-post datert 23. april 2015:

Det er byggesaksavdelingen i kommunen som behandler slike saker. Det er imidlertid liten sjanse for at det godtas et slikt avvik fra TEK, det er nok for stort avvik

24. april 2015 sender entreprenøren e-post til forbrukerne der han opplyser at han har kontaktet Direktoratet for Byggkvalitet (dibk) og kommunal saksbehandler. Det minste soverommet opplyses å tilfredsstille kravene til ventilasjon i TEK10 § 13-2, inneklime i § 13-4, lys i §13-12 og utsyn i §13-13. Kravet til tilgjengelighet, dvs. krav til rullestolsirkel og passasje fram til vindu, i flg. § 12-7, erkjennes imidlertid ikke oppfylt. Entreprenøren informerer forbrukeren om at han utformer en søknad til kommunen om dispensasjon som han ønsker en tilbakemelding på fra kommunal saksbehandler før den formelt sendes inn. 28. april 2015 skriver entreprenøren i ny e-post til forbrukerne at han har fått tilbakemelding fra kommunens saksbehandler, og at:

.....det er mulighet for å søke om at rommet kan godkjennes som oppholdsrom. Saksbehandlingen av dette vil sannsynligvis ta litt tid, og vi kan selvsagt ikke garantere at kommunen gir søknaden medhold.

Videre skriver han at han enten tilbyr seg å utvide det minste soverommet eller alternativt gi prisavslag, stort kr. 50.000,-. Han opplyser at dette kun er ment som et tilbud for å få løst saken hurtig og i minnelighet.

I e-post datert 2. juni 2015 skriver entreprenøren at det er søkt om dispensasjon som ikke er innvilget og at han anser det lite hensiktsmessig å sende inn en klage på vedtaket. Tilbudet til forbrukerne om kr 50.000,- som en minnelig løsning fastholdes. Alternativt påberoper entreprenøren seg sin utbedringsrett, jfr. buofl §32.

I e-post datert 10. juni 2015 gjentar entreprenøren tilbudet til forbrukerne.

Forbrukerne avslår tilbudet i e-post 11. juni 2015, men entreprenøren svarer samme dag at han da vil benytte seg av sin utbedringsrett og ber om tidspunkt for utførelse av arbeidet.

Forbrukernes eiendomsmegler bekrefter i brev datert den 12. juni 2015 at det er gjort bindende avtale med ny kjøper av leiligheten. Salgssummen oppgis til kr. 2.950.000,- pluss omkostninger.

17. juni 2015 skriver forbrukerne i e- post til entreprenøren:

Vi har vært i kontakt med Boligtvistnemnda, og har etter dette kommet frem til at vårt endelig krav til dere er en erstatningssum på kr. 200.000,-. Dette på grunnlag av at det er dette beløpet vi har tapt fordi vi måtte selge den som en 2-romsleilighet

22. juni 2015 skriver entreprenøren i svaret til forbrukerne at han med erfaring fra andre leiligheter i samme prosjekt har registrert en prisnedgang i perioden fra forbrukerne kjøpte til de solgte på ca. 15 %. Han mener derfor at tapet på 8 % (kr 200 000) som forbrukerne har hatt på sin leilighet, er mindre enn på de øvrige leilighetene og ikke kan relateres til uriktig informasjon.

Tilbudet til forbrukerne om kr 50.000,- som en minnelig løsning fastholdes.

Korrespondansen mellom partene avsluttes med forbrukernes e-post datert 23. juni 2015 der de hevder at dette dreier seg om «....at vi ikke har fått det vi har kjøpt og betalt for».

Forbrukerne skriver videre:

Det dreier seg om at deres salgsavd. har solgt oss en 3 ROMS som vi måtte selge videre som en 2ROMS. Kontraktsbrudd.
Dere har aldri markedsført leiligheten som noe annet enn en 3ROMS, og bemerket heller ikke på NOEN måte at soverommet ikke var godkjent, noe megler er pliktet til!
Du viser til teksten " flott 3 roms"»

Forbrukerne fremmer saken for Boligtvistnemnda 17. august 2015 og krever prisavslag stort kr. 200.000,-.

Entreprenøren gir tilsvarende datert 3. september 2015. Innholdet er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

I salgsoppgave (prospekt fra megler) fremgår det at leiligheten er en «attraktiv leilighet med to soverom», men i prislisten som er vedlagt salgsoppgaven oppgis det at leiligheten er en «2/3 roms».

Partene inngår 30. november 2011 kontrakt om kjøp av leilighet i et eierseksjonssameie. Vederlaget er oppgitt til kr. 3.150.000,-. Kontrakten er inngått på Byggblankett 3427. Forbrukerne overtar leiligheten ved overtagelsesforretning 26. mai 2014. I kontraktens pkt. 18 - vedlegg A er det vist til «plantegning datert den 7. september 2011» og vedlegg K «Salgsoppgave (prospekt fra megler)» uten dato.

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at de i forbindelse med videresalg av leiligheten 27. mars 2015, fikk utført en bygningsteknisk gjennomgang med arealmåling. Det ble i boligsalgsrapporten bemerket at det minste soverommet ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold slik som angitt i § 12-7 i veiledningen til TEK10. Samme dag sender forbrukerne en e-post til entreprenøren og påberoper forholdet.

2.2. Partenes anførsler

Forbrukerne mener at tvisten dreier seg om størrelsen på kompensasjon pga. at de har kjøpt en 3-roms leilighet som pr. definisjon kun hevdes å være en 2-roms i hht veiledningen til TEK10, §12. De påpeker at de basert sitt kjøp på entreprenørens salgsopplysninger og derfor i god tro kjøpte en leilighet som de trodde var en «godkjent» 3-roms..

Etter at de mottok rapporten med opplysningene fra den bygningstekniske gjennomgangen med arealmåling datert den 27. mars 2015, anfører de at de fikk en lavere pris enn de kunne forvente fordi leiligheten måtte selges som en 2-roms. med kun ett fullverdige soverom. Tapet hevdes å være kr 200 000. Dette kreves dekket av entreprenøren.

Entreprenøren viser til at leiligheten i salgsprospektet er oppgitt å være en 2/3- roms

leilighet, men innrømmer at «...*Vi burde heller ikke skrevet 2-/3-roms leilighet, da det ekstra rommet ikke oppfylte tilgjengelighetskravet*».

Han anfører imidlertid at forbrukerne har fått levert en god leilighet, hvor det ekstra rommet etter hans kjennskap, har vært benyttet av forbrukerne som soverom til tross for at det formelt ikke er godkjent til formålet. Han hevder også at det ikke er noe som tilsier at den nye eieren av leiligheten ikke skal kunne benytte rommet på samme måte.

Det vises videre til at de oppgitte arealene på salgs- og kontrakts-tegningene er de som er levert, og at det således kun er betegnelsen «sov 2» som er feil fra hans side.

Entreprenøren tilbyr forbrukerne kr. 50.000,- som kompensasjon, eller alternativt å vederlagsfritt utvide det minste soverommet. Han viser i den anledning til sin utbedringsrett i hht buofl § 32 andre ledd. Entreprenøren vises til at overnevnte tilbud også ble gitt før forbrukerne videresolgte leiligheten, men at de takket nei til begge alternativer.

Avslutningsvis skriver entreprenøren i sitt siste tilsvarende at:

Vi innser som nevnt at vi har vært for upresise i salgs-prospektet, og dette beklager vi. Allikevel mener vi at den generelle markedsnedgangen i «området» er hovedårsaken til at kjøper ikke fikk ønsket pris ved videresalg av leiligheten, ikke betegnelsen på det ekstra rommet i leiligheten».

Entreprenøren anfører at leiligheten etter hans oppfatning, har en høyere bruksverdi med et mindre ekstra rom som pr. definisjon ikke er stort nok som godkjent soverom og et større areal i stuen, enn motsatt. Dette hevdes støttet av arkitekt..

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Mangelsspørsmålet

Nemnda må først ta stilling til om det foreligger en mangel og viser til buofl § 25 første ledd:

Det ligger føre mangel dersom resultatet ikke er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligger likevel ikke føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Avtalegrunnlaget består av både tegninger og salgsoppgave. Det er videre ubestridt at prosjektets salgsoppgave og plantegning inngår i vedleggene til kontrakten. Teksten i prospektet og angivelsen på plantegningen om type og antall rom er derfor å anse som bindende for entreprenøren.

Nemnda kan dermed konstatere at en lovlig bruk av rommene ikke samsvarer med det entreprenøren har lovet etter avtalen, og det foreligger en mangel etter buofl § 25.

2.3.2 Sanksjonsspørsmålet

Entreprenørens adgang til retting framgår av buofl § 32 andre ledd. I foreliggende tilfelle ville en retting ha bestått av å utvide soveromsarealet med en tilsvarende reduksjon av stuearealet. Forbrukeren vil imidlertid ha en særlig grunn til å motsette seg en slik type utbedring. En mangel kan ikke rettes ved å tilføre boligen en ny mangel.

Nemnda faller da tilbake på prisavslagsregelen i buofl § 33 andre ledd: Prisavslaget skal «*verre lik den verdireduksjonen som mangelen medfører*», det vil si man må finne den sannsynlige verdireduksjonen av mangelen i markedet. Denne må fastlegges skjønnsmessig.

Nemnda finner det klart at leiligheten faller i verdi når det må selges som en to roms leilighet i stedet for en treroms. Etter en samlet vurdering finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til 100 000 kroner.

3. Konklusjon

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