

Protokoll i sak 1353/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 29. august 2022

Saken gjelder: Krav om prisavslag på grunn av manglende balkong.

1. Sakens faktiske sider

Den 23. oktober 2020 mottok forbrukerne en e-post fra entreprenøren med anbefaling om å velge leilighet B-202 fordi «Denne [leiligheten] har 2 balkonger». Leiligheten som da var under oppføring, kan overtas i desember 2022.

Den 6. november 2020 inngir forbrukerne bindende kjøpstilbud på kr 5 500 000 for leiligheten.

Deretter inngår partene den 16. november 2020 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427 - som gjelder kjøp av en leilighet i 2. etg. i blokk B (eierseksjon B-202) som ligger på felt D7.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 5 500 000.

I kontraktens pkt. 17 «Særlige bestemmelser» har entreprenøren tatt forbehold om godkjenning av ekstra balkong med ordlyden «Det foreligger søknad hos kommunen om ekstra balkong fra soverom som følge av omprosjektering.....».

I det samme kontaktpunktet står det at «Kunden er innrømmet et prisavslag som følge av kjøpet. Original kjøpesum er kr 5 900 000. Det er innvilget et prisavslag på kr 400 000 som i sin helhet trekkes fra kjøpesummen. Se pkt. 5.3 betalingsplan for oppsett»

Forbrukeren fremhever i klagen for nemnda at entreprenøren i salgsmøte den 30. oktober 2020 fikk utlevert tegninger av leiligheten med to balkonger og informasjon om at søknad om godkjenning av soverombalkongen lå til behandling i kommunen. På dette møtet ble også forbrukerne innrømmet prisavslaget som er referert ovenfor.

I kontraktsmøte den 16. november 2020 ble forbrukerne gjort oppmerksom på forbeholdet om en ekstra balkong som er inntatt i kontraktens pkt. 17 og som er referert ovenfor.

Den 18. januar 2021 mottar entreprenørens arkitekt svar fra kommunen på søknaden om mindre endring av gjeldende reguleringsplan for området hvor angjeldende leilighet ligger. Søknaden gjelder bla. utvidelse av felt D7 (hvor forbrukernes leilighet ligger) med 11m² for å gi plass til privat balkong innenfor feltgrensen. Søknaden er sendt på høring til naboer og berørte parter den 10. desember 2020, men på oversikten over de som har fått kopi av

vedtaket står ikke forbrukernes navn. Nemnda vil bemerke at kontrakten ble undertegnet den 16. november 2020.

Den 7. juni 2021 mottar forbrukeren en e-post fra entreprenøren med informasjon om at leiligheten vil bli bygget i henhold til kontraktstegningene, dvs. uten soverombalkongen. De la derfor til grunn at kommunen ikke hadde godkjent søknaden om en ekstra balkong. Denne e-posten er ikke fremlagt for nemnda.

Etter å ha fått godkjent søknad om mindre endring av reguleringsplanen besluttet entreprenøren etter en konkret vurdering, å ikke omfatte leilighet B201 og B202 når søknad om fasadeendring herunder nye balkonger, ble sendt inn til kommunen den 10. juni 2021.

Den 10. desember 2021 oppdaget forbrukerne at leilighetene i etasjene over deres leilighet hadde fått (ekstra) balkonger og sender da en e-post til entreprenøren den 12. desember 2021 med spørsmål om hvorfor det ikke er montert balkong foran soverommet på deres leilighet.

Entreprenøren svarte den 14. desember 2021 at balkonger bare ville bli montert i de leilighetstypene som ligger fra 3. etg. og oppover. For øvrig var forbrukerne tidligere blitt informert om at det ikke ville bli montert balkong foran soverommet i deres leilighet som ligger i 2. etg. Ref. e-post den 7. juni 2021.

Den 16. desember 2021 sender forbrukerne en e-post til entreprenøren. De krever fremlagt dokumentasjon på kommunalt avslag og krever at kontrakten blir etterlevd ved at balkongen blir bygget for det tilfelle at et slikt vedtak ikke forelå.

Da entreprenøren ikke svarer på denne henvendelsen, fremsetter forbrukeren den 11. januar 2021 krav om retting subsidiært prisavslag på kr 300 000.

Entreprenøren avviser kravet i brev til forbrukerne den 19. januar 2021.

Samme dag svarer forbrukerne at de fastholder kravet om retting subsidiært prisavslag og at kravet nå er hevet til kr 750 000.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 23. januar 2022 med krav om at retting subsidiært prisavslag på kr 750 000 eller etter nemndas skjønn.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 28. februar 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 23. mars 2022. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 21. april 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 20. mai 2022. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngår den 16. november 2020. Forbrukerne kjøper da en leilighet (eierseksjon B-202) i 2. etg. i blokk B som ligger på felt D7.

Leiligheten som er under oppføring er ikke overtatt, men det opplyses at overtagelse vil være i desember 2022.

Salgstegningene viser at leiligheten har to balkonger, mens kontraktstegningene viser kun en balkong. Sistnevnte tegninger er ikke fremlagt for nemnda.

I kontraktens pkt. 17 «*Særlige bestemmelser*» har entreprenøren tatt forbehold om godkjenning av ekstra balkong med ordlyden «*Det foreligger søknad hos kommunen om ekstra balkong fra soverom som følge av omprosjektering.....*».

Da balkongen ikke bygges selv om kommunen etter forbrukernes oppfatning, har tillatt dette, reklamerer de og krever retting (montering av balkong utenfor det største soverommet). Subsidiært prisavslag på kr 750 000.

Entreprenøren avviser kravet da leiligheten er bygget i henhold til kontrakten med bilag. Det foreligger derfor ingen mangel.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 23. januar 2022 med krav om at retting subsidiært prisavslag.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne fikk i salgsmøte den 30. oktober 2020 utlevert en plantegning som viser at leiligheten har to balkonger. Samtidig informerte entreprenøren forbrukerne om at soverombalkongen på 7,5 m² bare ville bli bygget dersom søknad om dette ble godkjent av kommunen. Forbrukerne la derfor disse opplysningene til grunn da de undertegnet kontrakten den 16. november 2020. Da entreprenøren i juni 2021 opplyste om at soverombalkongen ikke ville bli bygget på grunn av manglende godkjenning, er ikke forbrukerne enig og krever retting (montering av balkong utenfor det største soverommet) subsidiært prisavslag på kr 750 000.

Entreprenøren fremhever at leiligheten vil bli bygget i henhold til kontraktstegningene, dvs. med en balkong på 17,5 m². Det foreligger derfor ingen mangel og kravet om retting (montering av balkong utenfor det største soverommet) subsidiært prisavslag avslås. I senere tilsvar fastholder partene sine tidligere anførsler og krav.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever retting (montering av en balkong utenfor det største soverommet) subsidiært prisavslag på kr 750 000 dersom entreprenøren ikke vil montere soverombalkongen i tråd med opplysninger han ga i forbindelse med markedsføring av leiligheten.

Entreprenøren avviser kravet fordi leiligheten vil bli bygget i henhold til kontraktstegningene som viser kun en balkong, og det foreligger derfor ingen mangel.

Hvorvidt forholdet utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 26 om manglende opplysninger som har følgende ordlyd:

«Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjort ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigeodomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne».

Det må først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hvilke dokumenter som aktivt ble brukt i forbindelse med markedsføringen. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Forbrukerne ga tidlig uttrykk for at sol- og utsiktsforholdene ville være avgjørende for valg av leilighet. På bakgrunn av dette anbefalte entreprenøren i en e-post den 23. oktober 2020 leilighet B-202 fordi *«Denne har 2 balkonger»*.

Nemnda viser også til at entreprenøren i salgsmøte noen dager senere la frem en plantegning («salgstegning») som viste at leiligheten hadde to balkonger slik som han tidligere hadde informert forbrukerne om.

Den samme plantegningen med to balkonger, ble også fremlagt i kontraktsmøte den 16. november 2020 og forbrukerne la derfor til grunn at det ville bli levert to balkonger og at denne tegningen var vedlegg til kontrakten.

Imidlertid er det i kontraktens pkt. 17 *«Særlige bestemmelser»* tatt forbehold om godkjenning av en ekstra balkong med ordlyden *«Det foreligger søknad hos kommunen om ekstra balkong fra soverom som følge av omprosjektering.....»*. på bekostning av kvalitet og verdi for forbrukernes leilighet. Det foreligger derfor en mangel og følgelig en kontaktstridig endring, og forbrukerne har krav på prisavslag.

Forbrukerne påpeker i den forbindelse at kommunen den 18. januar 2021 tillot omsøkte endringer av reguleringsplanen som bla. innebar plass til balkong. Det er ikke dokumentert at kommunen avslo søknaden om balkong utenfor soverommet i forbrukernes leilighet.

Etter å ha fått godkjent søknad om mindre endring av reguleringsplanen besluttet entreprenøren etter en konkret vurdering, å ikke omfatte leilighet B201 og B202 da søknad om fasadeendring herunder bygging av nye balkonger, ble sendt inn til kommunen den 10. juni 2021. Dette er etter at kontrakten ble undertegnet den 16. november 2020. Når entreprenøren i kontraktens pkt. 17 skriver at *«Det foreligger søknad hos kommunen om ekstra balkong fra soverom som følge av omprosjektering.....»*, kan ikke dette forstås på annen måte enn at balkongen vil bli bygget dersom søknaden blir godkjent i kommunen. Informasjonen som entreprenøren ga i forbindelse med markedsføringen og som er inntatt i kontrakten er således uriktig og utgjør i seg selv en mangel, jf. buofl § 26

Entreprenørens valg om kun å montere balkonger fra og med 3. etasje i blokkene fordi det i disse etasjene er andre leilighetstyper⁷, har etter nemndas syn, ingen direkte sammenheng med forbeholdet som er inntatt i kontraktens pkt. 17. Beslutningen om ikke å bygge balkonger i 1. og 2. etasje og de konsekvenser det kunne medføre, må entreprenøren fullt og helt innestå for.

Slik nemnda ser det, har forbrukerne et avtalt krav på at leiligheten skal leveres med to balkonger på hhv. 17,5 m² og 7,5m². Entreprenøren har sagt at det kun blir levert en balkong på 17,5 m² og det foreligger derfor en mangel. Mangelen kan etter nemndas syn ikke utbedres, og forbrukerne har da krav på et prisavslag som skal utmåles etter buofl. § 33 andre ledd andre punktum. Her slås det fast at prisavslaget skal sette til den verdireduksjonen som mangelen medfører.

Partene har ulike syn på hva prisavslaget skal være. Forbrukernes krav er først kr 300 000, men økes senere til kr 750 000. Entreprenøren har som sin subsidiære anførsel at et eventuelt prisavslag maksimalt skal ligge i størrelsesorden kr 135 000 til kr 200 000.

Ut fra et skjønnsmessig grunnlag finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

- Forbrukerne får delvis medhold og entreprenøren skal betale et prisavslag på kr 300 000 inkludert merverdiavgift.