

Protokoll i sak 1117/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. mars 2020

Saken gjelder:

Klage på adkomst til balkong og på balkongens størrelse.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 17. september 2015 kjøpekontrakt. Forbrukeren kjøper da en leilighet (nr. 651) i 5. etg. i en boligblokk (hus nr. 6) med til sammen 48 leiligheter. Vedlegg til kontrakten er bla. prospekt og tegninger.

Mens byggearbeidene pågikk ble forbrukeren klar over at hans balkong ble bygget på en annen måte enn i de øvrige leilighetene i blokken. I de andre leilighetene ble hengt utenpå bygget og støttet opp av søyler. Forbrukerens balkong ligger på betongdekke (taket) til leiligheten under, og balkongen er isolert på oversiden av dette betongdekket. Dette fører til at forbrukerens balkong ligger ca. 35 cm over gulvnivået inne i leiligheten. Adkomsten må skje via to trappetrinn opp og takhøyden ute på balkongen er bare 220 cm. Siden kontrakten med bilag ikke ga noen som helst indikasjon på dette forholdet, ble forbrukeren skuffet da han overtok leiligheten den 22. november 2016. Forbrukeren har vedlagt foto som dokumentasjon.

Forbrukeren var usikker på reglene som gjaldt for livsløpsstandard og levde derfor i den villfarelsen at livsløpsstandard bare gjelder fremkommeligheten i inngangspartiet og i selve leiligheten. Det var først i desember 2018 at et vennepar som tilfeldigvis var på besøk, gjorde oss oppmerksom på at livsløpsstandard eksplisitt krever at det ikke skal være noe trinn ut til privat uteplass. Dette kom som et sjokk og forbrukeren følte seg lurt. Etter innflytting i leiligheten ble forbrukeren etter hvert klar over at balkongen også hadde andre avvik fra det som fremkommer i prospektet, idet glassgelenderet er plassert annerledes enn det plantegningen viser. Det nyttbare balkongarealet er derfor 2,74 m² mindre enn det som er angitt på plantegningen.

Den 26. februar 2018 reklamerer forbrukeren på at balkongen er ca. 10% mindre enn oppgitt i prospektet. Han krever derfor kompensasjon for manglende balkongareal.

Entreprenøren svarer først den 7. mai 2018 at han vil foreta en oppmåling av balkongen.

Forbrukeren er ikke enig i de målingene som entreprenøren har foretatt og fastholder i en e-post den 27. november 2018 at balkongen er for liten. Kravet om prisavslag har forbrukeren beregnet til kr 88 055.

Den 10. desember 2018 skriver entreprenøren at han vil komme med et tilbud til forbrukeren.

Den 16. desember 2018 reklamerer forbrukeren på at leiligheten ikke tilfredsstiller kravet til livsløpsstandard slik som beskrevet i kontrakten med bilag. Han krever derfor et betydelig prisavslag.

Dagen etter avviser entreprenøren denne reklamasjonen da leiligheten etter hans oppfatning er levert i henhold til kontrakten med bilag. Trapp fra stuen og opp til utvendig balkongnivå er vist på tegningen i prospektet.

Forbrukeren fastholder atter samme dag at trappetrinn opp til balkongen er en mangel og viser til at det i prospektet på side 42 er inntatt at *«Alle leilighetene og fellesdeler leveres med livsløpsstandard i henhold til Husbankens regelverk fra 2007 [...] Et unntak er utgangen fra privat balkong hvor balkonggulvet eksempelvis må bygges opp med tremmegulv»*. Forbrukeren viser også til side 40 i prospektet hvor det står at *«beskrivelse gjelder foran tegninger/brosjyremateriell»*.

Partene avtaler deretter et møte som avholdes den 8. januar 2019, hvorefter forbrukeren den 11. januar 2019 sender en e-post til entreprenøren og fastholder at balkongen har mangler ved at den både er 2,74 m² mindre enn det som er angitt i kontrakten med bilag og ved at kravet til livsløpsstandard ikke er oppfylt. Forbrukeren foreslår en frivillig løsning med et prisavslag på kr 350 000 eller at saken sendes til Boligtvistnemnda, men da med krav om kr 500 000 i prisavslag.

Den 15. januar 2019 avslår entreprenøren forbrukerens to forslag til prisavslag og vil engasjere en advokat som behandler saken dersom forbrukeren sender den til Boligtvistnemnda.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 24. januar 2019.

Entreprenøren inngir tilsvarende den 21. februar 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvarende den 26. mars 2019 og tilleggsopplysninger den 6. juni 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvarende den 3. juli 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 17. september 2015 inngår kjøpekontrakt. Forbrukeren kjøper da en leilighet (nr. 651) i 5. etg. i en boligblokk (hus nr. 6) med til sammen 48 leiligheter. Vedlegg til kontrakten er bla. prospekt og tegninger. Etter at forbrukeren overtok leiligheten den 22. november 2016 ble han klar over at balkongen er 2,74 m² mindre enn det som er opplyst i kontrakten med bilag. Den 26. februar 2018 reklamerer forbrukeren på at balkongen er ca. 10% mindre enn oppgitt i prospektet og han krever derfor kompensasjon for manglende balkongareal.

Gulvet på forbrukerens balkong er betongdekke (taket) over leiligheten under, og er isolert på oversiden. Det fører til at forbrukerens balkong ligger ca. 35 cm over gulvnivået inne i

leiligheten. Adkomsten må skje via to trappetrinn opp og takhøyden ute på balkongen er bare 220 cm. Forbrukeren anfører at kontrakten med bilag ikke gir noen som helst indikasjon på dette forholdet, og den 16. desember 2018 reklamerer han på at leiligheten ikke tilfredsstiller kravet til livsløpsstandard slik som beskrevet i kontrakten med bilag. Han krever et betydelig prisavslag. Entreprenøren svarer først at han vil komme med et tilbud til forbrukeren på grunn av avvikende balkongareal, men avviser senere både denne reklamasjonen og reklamasjonen som gjelder arealavvik fordi leiligheten etter hans oppfatning er levert i henhold til kontrakten med bilag. Forbrukeren fastholder imidlertid sitt krav og viser til at det i prospektet på side 42 er inntatt at «*Alle leilighetene og fellesdeler leveres med livsløpsstandard i henhold til Husbankens regelverk fra 2007 [...] Et unntak er utgangen fra privat balkong hvor balkonggulvet eksempelvis må bygges opp med tremmegulv*». Forbrukeren viser også til side 40 i prospektet hvor det står at «*beskrivelse gjelder foran tegninger/brosjyremateriell*».

Forbrukeren foreslår for entreprenøren en frivillig løsning med et prisavslag på kr 350 000 eller at saken sendes til Boligtvistnemnda, men da med krav om kr 500 000 i prisavslag. Entreprenøren avslår forbrukerens to forslag til prisavslag og forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 24. januar 2019.

2.2 Balkongareal

2.2.1 Partenes anførsler

Etter at forbrukeren overtok leiligheten den 22. november 2016 ble han klar over at balkongen er 2,74 m² mindre (ca. 10%) enn det som er opplyst i kontrakten med bilag. Dette skyldes at glassgелenderet er plassert annerledes enn det plantegningen viser. Den 26. februar 2018 reklamerer han derfor på forholdet. Entreprenøren foretar målinger av balkongen, men forbrukeren er ikke enig i disse målingene og fastholder i en e-post den 27. november 2018 at balkongen er for liten. Kravet om prisavslag har forbrukeren beregnet til kr 88 055.

Forbrukeren gjentar den 16. desember 2018 og den 11. januar 2019 at balkongen har mangler fordi den er 2,74 m² mindre enn vist i kontrakten med bilag. Han opprettholder kravet om prisavslag og foreslår en frivillig løsning med et prisavslag på kr 350 000 eller at saken sendes til Boligtvistnemnda, men da med krav om kr 500 000 i prisavslag. Kravet inkluderer både arealavviket og manglende livsløpsstandard uten at det spesifisert noe nærmere hvor mye som skyldes arealavviket.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 24. januar 2019.

I tilsvaret den 26. mars 2019 og tilleggsopplysninger den 6. juni 2019 påpeker forbrukeren at de er et eldre, pensjonert ektepar som etter å ha bodd over 40 år i en gammel, frittliggende enebolig, ønsket å få seg noe mer lettstelt på sine eldre dager. Siden entreprenøren er lokal og har eksistert i lang tid, gikk de ut fra at han var en pålitelig og seriøs aktør på boligmarkedet som de trygt kunne inngå kontrakt med.

Etter overtagelse gikk det med mye tid til purringer for å få rettet opp i alle feil og mangler. På et tidspunkt ble forbrukerne derfor oppfordret av entreprenøren til å vente med resten av reklamasjonene til ettårsbefaringen, noe de aksepterte. De tok derfor opp arealavviket på nytt i forbindelse med ettårsbefaringen og reklamerte den 26. februar 2018.

Forøvrig er forbrukere av den oppfatning at samtlige punkter som anføres i tilsvaret fra entreprenørens advokat klart er imøtegått i den opprinnelige klage med vedlegg.

Avslutningsvis påpeker forbrukeren at entreprenøren ikke på noe tidspunkt har fremsatt noe konkret tilbud for å løse denne saken. Første avsnitt i punkt 2.3.2 i tilsvaret fra advokaten er derfor direkte feil. Forbrukeren fastholder kravet om erstatning som tidligere anført.

Entreprenøren påpeker at han den 4. september 2018 foretok en oppmåling av balkongen hvor han tok mål som inkluderte glassgelenderet. Forbrukeren mente at denne oppmålingen ikke var riktig da areal utover den nyttbare delen av balkongen dermed er inkludert. For å løse saken i minnelighet, tilbyr entreprenøren den 10. desember 2018 en minnelig løsning og partene avtaler deretter et møte som avholdes den 8. januar 2019. På grunn av forbrukernes betydelige krav om prisavslag på kr 350 000 alternativt kr 500 000, fremsetter ikke entreprenøren noe tilbud men avviser saken den 15. januar 2019 og anbefaler at forbrukeren fremmer klagen for Boligtvistnemnda.

I tilsvaret den 21. februar 2019 påpeker entreprenørens advokat at reklamasjonen som gjelder arealavvik på balkongen ble fremsatt den 26. februar 2018 som er ett år og tre måneder etter overtagelsen den 22. november 2016. Reklamasjonene er derfor fremsatt for sent, jf. buofl § 30. Arealavviket som entreprenøren anfører at er 2,00 m² (10 % av balkongens areal) og ikke 2,74 m², kan heller ikke ha hatt noen betydning for bruken av balkongen fordi forbrukeren har benytte denne i mer enn ett år uten å reklamere. Det er her snakk om mindre endringer som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Forholdet utgjør derfor ikke en mangel. Advokaten viser til en tilsvarende sak Rt. 2003 s. 612. Jf. HR-2017-2101-A. Subsidiært anfører entreprenørens advokat at kravet om prisavslag er for høyt.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever et betydelig prisavslag som følge av at balkongen er 2,74 m² (10 %) mindre enn det som fremkommer av kontrakten med bilag. Entreprenøren har avvist kravet da det er reklamert for sent, det foreligger heller ikke en mangel. Subsidiært er kravet om prisavslag for høyt.

Nemnda vil først se på om forbrukerne har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler. Forbrukeren opplyser i klagen at han «*etter innflytting*» (s. 3) ble klar over at balkongen var 2,74 m² mindre enn vist i kontrakten med bilag. Nemnda legger til grunn at tidsangivelsen «*etter innflytting*» må være i tidsrommet fra overtagelsen den 22. november 2016 og senest til balkongen tas i bruk våren/sommeren 2017. Det er grunn til å anta at forbrukerne benyttet balkongen sommeren 2017 og da burde ha oppdaget arealavviket. Deretter går det ca. åtte måneder før forbrukeren reklamerer den 26. februar 2018. Dette oppfyller ikke vilkåret om å reklamere «*innen rimelig tid*» som referert ovenfor, og forbrukerne har derfor reklamert for sent.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da han har reklamert for sent.

2.3 Livsløpsstandard

2.3.1 Partenes anførsler

Mens byggearbeidene pågikk i 2015/2016 ble forbrukeren klar over at hans balkong ble bygget på en annen måte enn for de andre leilighetene i blokka. I de andre leilighetene ble balkongen hengt utenpå bygget og støttet opp av søyler. Forbrukerens balkong derimot ligger på betongdekke (taket) til leiligheten under og er isolert på oversiden av dette betongdekket. Dette fører til at forbrukerens balkong ligger ca. 35 cm over gulvnivået inne i leiligheten. Adkomsten må derfor skje via to trappetrinn opp fra stuen og takhøyden ute på balkongen er bare 220 cm.

Forbrukeren var usikker på reglene som gjaldt for livsløpsstandard og levde derfor i den villfarelsen at livsløpsstandard bare gjelder fremkommeligheten i inngangspartiet og i selve leiligheten. Siden kontrakten med bilag ikke ga noen som helst indikasjon på dette forholdet, overtok forbrukeren leiligheten den 22. november 2016 uten å reklamere. Det var først i desember 2018 at et vennepar som tilfeldigvis var på besøk, gjorde forbrukeren oppmerksom på at livsløpsstandard eksplisitt krever at det ikke skal være noe trinn ut til privat uteplass. Dette kom som et sjokk og forbrukeren følte seg lurt. Deretter reklamerte han den 16. desember 2018 på at leiligheten ikke tilfredsstiller kravet til livsløpsstandard slik som beskrevet i kontrakten med bilag. Han krever et betydelig prisavslag.

Forbrukeren viser til at det i prospektet på side 42 er inntatt at *«Alle leilighetene og fellesdeler leveres med livsløpsstandard i henhold til Husbankens regelverk fra 2007 [...] Et unntak er utgangen fra privat balkong hvor balkonggulvet eksempelvis må bygges opp med tremmegulv»*. Forbrukeren viser også til side 40 i prospektet hvor det står at *«beskrivelse gjelder foran tegninger/brosjyremateriell»*.

Forbrukeren fastholder i januar 2019 at balkongen har mangler fordi kravet til livsløpsstandard ikke er oppfylt. Han foreslår for entreprenøren en frivillig løsning med et prisavslag på kr 350 000 eller at saken sendes til Boligtvistnemnda, men da med krav om kr 500 000 i prisavslag.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 24. januar 2019.

I tilsvaret den 26. mars 2019 er forbrukerens anførsler de samme som i pkt. 2.3.1 ovenfor. Forbrukeren kan likevel ikke unnlate å påpeke at entreprenørens advokat må ha misforstått punkt 3.05 i prosjektbeskrivelsen. Angjeldende leilighet ble levert med tremmegulv på balkonggulvet og det ble ingen livsløpsstandard av det. Kravet om erstatning fastholdes som tidligere anført.

I tilleggsopplysningene den 6. juni 2019 reklamerer forbrukeren over ytterligere to forhold som ikke tilfredsstiller kravet til livsløpsstandard:

1. *Det minste badet er valgt som vaskerom. Her er det for liten plass for rullestolbrukere i henhold til regelverket. På det største badet ville det ha vært tilstrekkelig plass, men der er det ikke montert opplegg for vaskemaskin.*
2. *Dør inn til bod er for smal og slår feil vei i henhold til regelverket.*

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 17. desember 2018 da leiligheten etter hans oppfatning er levert i henhold til kontrakten med bilag. Trapp fra stuen og opp til utvendig balkongnivå er vist på tegningen i prospektet.

På grunn av forbrukernes betydelige krav om prisavslag på kr 350 000 alternativt kr 500 000, fremsetter ikke entreprenøren noe tilbud men avviser saken den 15. januar 2019 og anbefaler at forbrukeren fremmer klagen for Boligtvistnemnda.

I tilsvaret den 21. februar 2019 påpeker entreprenørens advokat at reklamasjonen som gjelder kravene til livsløpsstandard ble fremsatt den 16. desember 2018 som er mer enn to år etter overtagelsen den 22. november 2016. Reklamasjonene er derfor fremsatt for sent, jf. buofl § 30. Entreprenørens advokat påpeker at forholdet heller ikke utgjør en mangel etter buofl §§ 25 og 27. Den leverte løsningen er slik som opplyst i avtalen med bilag. Advokaten viser spesielt til pkt. 1.05 om dokumentenes rangorden på side 40 i prospektet og til pkt. 3.05 om livsløpsstandard på side 42 i prospektet. Her er det eksplisitt unntatt terskel til privat balkong fra livsløpsstandarden. Trappetrinn ut på balkongen fremkommer også av tegningen av angjeldende leilighet i prospektet. Entreprenøren avviser kravet og påpeker at forbrukeren ikke kan ha oppfattet forholdet som en mangel fordi han har bodd i leiligheten i mer enn to år uten å reklamere til tross for at trappetrinnene var synlige ved overtagelsen.

I et siste tilsvaret den 3. juli 2019 bekrefter entreprenøren at han vil utbedre de to nye forholdene som forbrukeren reklamerer på i tilleggsopplysningene den 6. juni 2019, selv om det er reklamert for sent. Alternativt kan han tilby et prisavslag dersom forbrukeren ønsker det.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever et betydelig prisavslag som følge av at leiligheten ikke tilfredsstiller kravene til livsløpsstandard slik som det fremkommer av kontrakten med bilag. Entreprenøren har avvist kravet da det er reklamert for sent, det foreligger heller ikke en mangel. Subsidiært er kravet om prisavslag for høyt.

Nemnda vil også i dette tvistepunktet først se på om forbrukerne har reklamert for sent og viser til pkt. 2.2.2 ovenfor. Forbrukeren opplyser i klagen at han var usikker på reglene som gjelder for livsløpsstandard og levde derfor i den villfarelsen at livsløpsstandard bare gjelder fremkommeligheten i inngangspartiet og i selve leiligheten. Siden kontrakten med bilag ikke ga noen som helst indikasjon på dette forholdet, overtok forbrukeren leiligheten den 22. november 2016 uten å reklamere. Det var først i desember 2018 at han ble gjort oppmerksom på at livsløpsstandard eksplisitt krever at det ikke skal være noe trinn ut til privat uteplass.

Deretter reklamerte han den 16. desember 2018 og krever et betydelig prisavslag.

Nemnda vil fremheve at en kan ikke forvente at en forbruker setter seg inn i alle detaljer knytte til opplysningene som entreprenøren har gitt om at boligen tilfredsstiller livsløpsstandard, men stoler på det entreprenøren som den profesjonelle part, har opplyst. Da forbrukeren ble klar over kravene til livsløpsstandard, reklamerte han innenfor samme måned og har derfor reklamert i tide.

Nemnda vil deretter ta stilling til om nivåforskjellen på ca. 35 cm mellom gulvet inne i leiligheten og den utvendige balkongen utgjør en mangel etter buofl § 25 og viser til prospektet hvor det på side 41 står at TEK97 ajourført med endringer ved forskrift i 2007, er lagt til grunn for prosjektet.

I TEK97 er kravet til terskelhøyde formulert som et funksjonskrav og ikke et ytelseskrav. §§ 10-1, 10-21 og 10-31 gir alle kun generelle krav til brukbarhet som bla. skal sikre at *«hver bygning kan nyttes til sitt forutsatt formål og at utforming av bygningen gir gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede»*.

Da det ikke finnes noen klare ytelseskrav i TEK97, viser nemnda til Husbankens regelverk for livsløpsstandard HB 7.B.1.9 01.2006 som entreprenøren på side 42 i prospektet har referert til. Her står det bla. i pkt. 11 *«Privat uteplass»* at *«Atkomst til uteplass skal være trinnfri [.....]»*.

Nemnda har også sett på relevante anvisninger i Byggforskserien og viser spesielt til Byggdetaljblad 361.501 *«Utforming og bruk av balkonger og terrasser (Revidert 2013)»*.

Her står det i pkt. 22 *«Tilgjengelighet»* bla.:

«Skal boligen ha livsløpsstandard, må overkanten på ferdig balkong-/terrassegolv ligge på samme nivå som golvet inne. En slik løsning gir praktiske fordeler også i boliger som ikke oppfyller alle kravene til livsløpsstandard [.....]».

Byggdetaljbladene og Husbankens regelverk for livsløpsstandard gir som nevnt kun anbefalinger og er ikke krav. Det er derfor bestemmelsene i TEK97 som vil være avgjørende for om det foreligger en mangel. Forbehold om livsløpsstandard som entreprenøren har inntatt i prospektet, bla. *«[....] Et unntak er utgangen fra privat balkong hvor balkonggulvet eksempelvis må bygges opp med tremmegulv»*, kan ikke tillegges betydning.

Siden kravet til terskelhøyde er formulert som et funksjonskrav og ikke et ytelseskrav, ref. §§ 10-1, 10-21 og 10-31, må nemnda tolke hva som er intensjonen i teksten *«bygningen skal kunne nyttes til sitt forutsatt formål og at utforming av bygningen skal gi gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede»*. Nemnda vil også bemerke at TEK10 stiller strengere krav til trinnfrihet i leiligheter med heis, jf. TEK10 § 10-41.

Etter nemndas oppfatning gir ikke 35 cm høydeforskjell mellom stuegulvet inne og balkongen ute *«gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede»*. Det foreligger derfor en mangel.

Da mangelen ikke kan rettes har forbrukeren krav på prisavslag som skal fastsettes ut ifra en vurdering av den verdireduksjon høydeforskjellen på ca. 35 cm mellom stuegulvet og terrassen representerer, jf. buofl § 33.

2.3.2.1 Prisavslaget

Nemnda viser her til en nylig avsagt høyesterettsdom, HR-2017-2102-A, hvor tema nettopp var denne utmålingsregelen i § 33 2. ledd 2. pkt. og begrepet *«verdireduksjon»*. I dommen fremholdes det at *«regelen tar sikte på å kompensere for det verdiminuset mangelen representerer for kjøperen. Prisavslaget skal ... ikke fastsettes som en reduksjon av kjøpesummen i samme forhold som verdien av ytelsen blir redusert»*. Førstvoterende uttrykker deretter at utmålingen *«ikke gir uttrykk for prisavslag i klassisk forstand, men er nærmest en form for en erstatningsregel. Fastleggelsen av den sannsynlige markedsreaksjonen vil ofte måtte bli «sterkt skjønnspreget» og prisavslagets størrelse avpasses etter hva domstolene finner er en «rimelig kompensasjon» for den aktuelle mangelen.»* (avsn. 46-47). Basert på en skjønnsmessig vurdering, kommer nemnda til at passende prisavslag skal være kr 250 000.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet om prisavslag på grunn av at leiligheten ikke oppfyller kravet til livsløpsstandard og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 250 000.

3. Konklusjon

- Forbrukerne har reklamert for sent og gis ikke medhold i kravet om prisavslag fordi balkongen er for liten.
- Forbrukerne gis medhold i kravet om prisavslag på grunn av at leiligheten ikke oppfyller kravet til livsløpsstandard og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 250 000.