

Protokoll i sak 1152/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. mars 2020

Saken gjelder: Krav om prisavslag for arealavvik.

1. Sakens faktiske sider

De syv forbrukerne (hus nr. 3, 6, 7, 8, 9, 10 og 18) som i klagesaken er representert ved sin felles advokat, inngikk i perioden 2017 – 2018 hver sin «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Byggblankett 3427. Signert kjøpekontrakt for hus nr. 3 er vedlagt som eksempel.

Vedlegg J er salgsoppgave/prospekt med tegninger.

Vederlaget er i kjøpekontraktens pkt. 5.1 oppgitt til kr 4 590 000 for hus nr. 3, 6, 7, 10 og 18, mens det for hus nr. 8 og nr. 9 er kr 4 535 000.

Overtakelsesforretningene avholdes i perioden september 2018 - mars 2019. Ingen protokoller er fremlagt for nemnda.

Den 26. september 2018 skriver entreprenøren et likelydende brev til forbrukerne vedlagt prospekt og arbeidstegninger, med følgende ordlyd:

«Det viser seg at det er oppgitt feil areal BRA i prospektet. Det er oppgitt 166 m², det riktige er 156 m². Plantegninger som er vist i prospektet med areal pr. rom er riktig. Areal P-rom oppgitt i prospekt er også riktig».

Forbrukerne kontakter deretter entreprenøren hver for seg og krever prisavslag på grunn av arealavviket. Dokumentasjon på disse reklamasjonene er ikke fremlagt for nemnda, men reklamasjonene bekreftes fremsatt ved at entreprenøren via sin advokat den 30. oktober 2018 sender et likelydende brev til forbrukerne og avviser kravet om prisavslag. Advokaten skriver at det oppgitte BRA-areal er et resultat av feilskrift i prospektet. Både plantegningene i prospektet og arbeidstegningene viser riktige arealer på hvert enkelt rom. Summerer man disse arealene blir resultatet 156 m² og ikke 166 m² slik som det står i prospektet, f. eks på side 34.

Forbrukeren aksepterer ikke entreprenørens avslag og fremsetter den 13. januar 2019 forslag om et prisavslag på kr. 185 000 pr. bolig som utgjør ca. 4% av kjøpesummen.

Entreprenørens advokat fastholder i et brev til forbrukerne den 22. januar 2019 at kravet om prisavslag skal avvises da det ikke foreligger en mangel hverken i henhold til buofl § 25 eller § 27. Det er også tatt forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospektet og

salgsoppgave. Hovedargumentet er at forbrukerne selv skulle undersøkt prospektet bedre, ved å regne sammen arealene for hvert enkelt rom på plantegningen.

Forbrukeren engasjerer nå en advokat som i et brev til entreprenøren den 11. april 2019 opprettholder kravet om prisavslag.

Entreprenørens advokat fastholder i et brev den 25. april 2019 at kravet om prisavslag skal avvises, men foreslår et møte mellom partene. Møtet ble avholdt den 22. mai 2019 uten at partene kom til enighet og forbrukernes advokat sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 4. juni 2019. De krever prisavslag på grunn av arealavviket på ca. 10 m² pr. bolig fastsatt etter Boligtvistnemndas skjønn. Klagen er vedlagt protokollene i Boligtvistnemndas sak 627/2011, 706/2013 og 868/2017.

Entreprenøren gir tilsvarende 31. juli 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir sitt tilsvarende 13. august 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens tilsvarende 2. september 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir sitt tilsvarende 20. september 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens tilsvarende 2. september 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder når de syv forbrukerne (hus nr. 3, 6, 7, 8, 9, 10 og 18) og entreprenøren i perioden 2017 – 2018 inngår NS3427- kontrakter om kjøp av kjedet enebolig som ikke er fullført. Signert kjøpekontrakt for bolig nr. 3 er vedlagt som eksempel. Boligene ble overtatt i perioden september 2018 - mars 2019, men ingen protokoller er fremlagt for nemnda. Entreprenøren oppdager at det i prospektet er oppgitt feil BRA-areal pr. bolig og i september 2018 skriver han derfor et likelydende brev til forbrukerne og gjør oppmerksom på at det riktige er 156 m² og ikke 166 m² slik som det er oppgitt. Plantegningene i prospektet er imidlertid påført riktig areal pr. rom.

Etter å ha mottatt dette brevet kontakter de syv forbrukerne hver for seg entreprenøren i oktober 2018 og krever prisavslag på grunn av arealavviket, men entreprenørens advokat avviser kravet. Advokaten forklarer at det oppgitte totale BRA-arealet pr. bolig er et resultat av feilskrift i prospektet. Både plantegningene i prospektet og arbeidstegningene viser riktige arealer på hvert enkelt rom. Summerer man arealene pr. rom blir resultatet 156 m² og ikke 166 m² slik som det står i prospektet, f. eks på side 34. Forbrukerne aksepterer ikke entreprenørens avslag og fremsetter forslag om et prisavslag på kr. 185 000 pr. bolig (ca. 4% av kjøpesummen). Entreprenørens advokat aksepterer ikke tilbudet og fastholder at kravet om prisavslag skal avvises da det ikke foreligger en mangel hverken i henhold til buofl § 25 eller § 27. Det er også tatt forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospektet og salgsoppgave. I mai 2019 avholdes det et møte uten at partene kommer til enighet og

forbrukernes advokat sender derfor klage på vegne av de syv forbrukerne, til Boligtvistnemnda den 4. juni 2019. Forbrukerne krever nå prisavslag på grunn av arealavviket på ca. 10 m² pr. bolig fastsatt etter Boligtvistnemndas skjønn og viser til tidligere saker i Boligtvistnemnda (627/2011, 706/2013 og 868/2017).

2.2 Partenes anførsler

Etter å ha mottatt entreprenørens brev datert den 26. september 2019 om «*Feil beskrevet BRA i prospekt*» kontakter forbrukerne entreprenøren hver for seg og krever prisavslag på grunn av et arealavvik pr. bolig på 10 m² BRA. Senere fremsetter de forslag om prisavslag på kr. 185 000 pr. bolig som utgjør ca. 4% av kjøpesummen, men som entreprenøren avviser. Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukernes advokat en felles klage til Boligtvistnemnda den 4. juni 2019 med krav om prisavslag fastsatt etter Boligtvistnemndas skjønn. Klagen er vedlagt protokollene i Boligtvistnemndas sak 627/2011, 706/2013 og 868/2017.

I tilsvaret den 13. august 2019 påpeker forbrukernes advokat at tvistesaken er godt egnet for behandling i Boligtvistnemnda. Rettstilstanden knyttet til forbehold om trykkfeil i salgsprospekt er ikke uavklart slik entreprenørens advokat anfører. I denne saken er det imidlertid ikke snakk om en trykkfeil. Norsk akademisk ordbok definerer «trykkfeil» som «*feil i trykt tekst som er oppstått under setting eller trykning*». I denne saken har den feilaktige angivelsen av arealet ikke bare vist seg i salgsprospektene, men også på entreprenørens på nettside samt i annonsene på finn.no. De uriktige opplysningene som entreprenøren har gitt faller klart utenfor den kjente definisjonen og forståelsen av ordet «trykkfeil» i et salgsprospekt, og hvorvidt rettstilstanden knyttet til slike forbehold er uavklart kan derfor ikke påvirke vurderingen av om saken er egnet for behandling i Boligtvistnemnda.

Forbrukerens advokat avviser også entreprenørens argumenter om at saken er uegnet for behandling i Boligtvistnemnda på grunn av kompleksitet, behovet for individuell behandling av de syv sakene, skriftlig behandlingsform og sakens omfang.

Videre påpeker forbrukernes advokat at entreprenørens tolkning av Kommunal - og moderniseringsdepartementets veileder om utnyttelsesgrad som omhandler «*bruksareal for bebyggelse på en tomt*», hvor det fremheves at det ved angivelse av total utnyttelsesgrad for en tomt blant annet skal medregnes overbygd areal og parkeringsareal, er feil. Forbrukernes advokat viser også til at Norsk Takst, som er bransjeorganisasjonen for landets takstmenn og takstforetak, på sin hjemmeside forklarer begrepene BRA og P-rom i salgsoppgaver og internettannonser:

«*Når en bolig legges utfor salg skal det alltid opplyses hvor stort bruksarealet (BRA) er for hele boenheten og for hver etasje i boenheten. BRA er bruttoarealet minus den plassen som opptas av yttervegger. Det skal også oppgis hvor stor del av boligen P-rammene utgjør og hvilke rom som er tatt med i denne beregningen*».

Korrekt angivelse av BRA i et salgsprospekt er derfor BRA i «*boenheten*», ikke for tomten slik entreprenøren argumenterer med i tilsvaret. Forbrukerne fastholder derfor at de hadde grunn til å forventet et totalt BRA-areal i boenheten på 166 m² og ikke 156 m² og opprettholder kravet om prisavslag.

I tilsvaret den 20. september 2019 gjentar forbrukernes advokat tidligere anførsler og fastholder kravet om prisavslag.

Entreprenøren oppdager at det er oppgitt feil BRA-areal i prospektet og varsler forbrukeren om dette den 26. september 2018. I et likelydende brev til forbrukerne i oktober 2018 avslår entreprenørens advokaten forbrukernes krav om prisavslag. Han forklarer at det oppgitte BRA-arealet i prospektet er et resultat av feilskrift. Både plantegningene i prospektet og arbeidstegningene viser riktige arealer på hvert enkelt rom. Summerer man disse arealene blir resultatet 156 m² og ikke 166 m² slik som det står i prospektet, f. eks på side 34. Dersom forbrukerne selv hadde undersøkt prospektet bedre ved å regne sammen arealene for hvert enkelt rom på plantegningen, ville de ha oppdaget denne forskjellen. Det er også tatt forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospektet og salgsoppgave. Entreprenørens advokat fastholder at kravet om prisavslag skal avvises, men foreslår et møte uten at dette fører frem fordi avstanden mellom partene er for stor.

I tilsvaret 31. juli 2019 anfører entreprenørens advokat den rettslige rekkevidden av forbeholdet om trykkfeil ikke er avklart i lov eller rettspraksis og at saken derfor er uegnet for behandling i Boligtvistnemnda. Det samme gjelder hensynet til nemndas skriftlige saksbehandlingsform. Alle forbrukerne har hatt ulike subjektive kjøpsituasjoner. Dette er forhold som må belyses for å avgjøre sakens realitet og kan best gjennomføres i muntlige partsforklaringer for retten. Også dette begrunner hvorfor klagen skal avvises. Sakens omfang tilsier også isolert sett at saken er uegnet for behandling av Boligtvistnemnda.

Entreprenørens advokat gjentar tidligere anførsler og fastholder at kravet om prisavslag skal avvises da det ikke er avvik mellom det som er avtalt og det som er levert. Det foreligger derfor ingen mangel hverken etter buofl § 25 eller § 27. Entreprenørens advokat underbygger sitt syn ved å vise til Kommunal - og moderniseringsdepartementets veileder om utnyttelsesgrad som omhandler «*bruksareal for bebyggelse på en tomt*». Her fremkommer det på side 25 bla. at bruksareal for alle måleverdige plan, bruksareal for åpent overbygd areal og parkeringsareal skal inngå i beregningsgrunnlaget dersom ikke annet er fastsatt i bestemmelsene til arealplan for området. Advokaten viser til § 4 a) i reguleringsbestemmelsene for området der det er bestemt at boliger over 60 m² BRA skal ha to plasser à 18 m² pr. enhet, hvorav minimum én plass i garasje. Krav til parkering inngår derfor i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting og riktig angivelse av BRA-arealet pr. bolig i dette konkrete tilfellet skulle være $(156 + 18) \text{ m}^2 = 174 \text{ m}^2$. Advokaten påpeker imidlertid at til grunn for beregningen av salgspriser, er det verdibærende areal som skal legges til grunn. Salgsprisene er beregnet ut fra boligens BRA-areal på 156 m² og prisen er fastsatt etter det markedet var villig til å gi for disse boligene, hvor bla. prisutvikling, solforhold og beliggenhet var viktige momenter.

Entreprenørens advokat anfører videre at dersom det allikevel skulle være et avvik, er det uansett ikke et avvik som har virket inn på avtalen. Jf. Rt. 2003 s. 612, HR-2017- 2102-A, LB-2016-34319 og LB-2017-27522.

I tilsvaret den 2. september 2019 gjentar entreprenøren nok en gang sine anførsler men påpeker også at forbrukernes anførsel om at en bransjeorganisasjon sin omtale av BRA-arealet skal tillegges mer vekt enn TEK10 § 5-4, faller på sin egen urimelighet. Kravet om prisavslag avvises.

I tilsvaret den 2. september 2019 gjentar entreprenøren atter en gang sine anførsler og fastholder at kravet om prisavslag skal avvises.

2.3 Nemnda synspunkter

2.3.1 Innledning

Entreprenøren begjærer saken avvist fordi den ikke er egnet for nemndsbehandling på grunn av at den rettslige rekkevidden av forbeholdet om trykkfeil ikke er avklart i lov eller rettspraksis. Videre anføres at alle forbrukerne har hatt ulike subjektive kjøpssituasjoner som best kan belyses gjennom muntlige partsforklaringer for retten for å avgjøre sakens realitet. Sakens omfang isolert sett, og hensynet til nemndas skriftlige saksbehandlingsform anføres også å gjøre saken uegnet for nemndsbehandling.

Nemnda deler ikke denne oppfatningen. Verken rettsspørsmålets art eller behovet for dokumentasjon skiller seg markant fra det nemnda normalt håndterer.

2.3.2 Mangelsspørsmålet

Hvorvidt det forelå en mangel da forbrukerne overtok leilighetene i perioden september 2018 - mars 2019 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 i prospektet om at leilighetens BRA er på 166 m² ikke stemmer med det antallet m² BRA boligen faktisk har, og at avviket utgjør ca. 10 m². Det dreier seg riktig nok kun om et avvik i det *oppgitte* antall m² BRA. Partene er enige om boligens størrelse og at de enkelte rommene er 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 i prospektet over boligens samlede areal.

Entreprenøren anfører imidlertid at riktig utregning av BRA- arealet ville være 174 m². Etter nemndas syn feiltolker entreprenøren bestemmelsene i TEK10 § 5-4 «Bruksareal (BRA)» hvor det står at (1) «Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m² -BRA og angis i hele tall» og (2) «Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7». Disse reglene om beregning av BRA- areal er knyttet til grad av utnytting i forbindelse med arealbruk av tomt og skal ikke benyttes i forbindelse med markedsføring av boliger. Ved markedsføring av boliger skal selger (entreprenøren) benytte Standard Norges veiledning «Bruk av arealbetegnelser ved omsetning av boliger» som er basert på NS 3940.

BRA-arealet pr. bolig angitt på plantegningen i prospektet er 166 m². Måling av BRA-arealet på tegningene i prospektet er ikke mulig, men nemnda har på forespørsel til entreprenøren fått tilsendt arbeidstegningene og målt BRA-arealet til ca. 155 m². Dvs. et avvik på ca. 10 m² BRA som overensstemmer med partenes syn og nemnda legger dette til grunn.

Baser på at det er et avvik på 10 m² i det oppgitte BRA arealet, kommer nemnda til at boligen ikke svarer til de opplysninger som er gitt i samband med avtaleinngåelsen eller markedsføringen, jf. buofl § 27.

b) Avvikets størrelse – innvirkningsvilkåret

Det andre vilkåret etter buofl § 27 andre ledd er at «*ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte*».

I foreliggende sak er avviket på om lag 6 % av det oppgitte arealet, og det er på det rene at en differanse av denne størrelsesordenen tilfredsstiller innvirkningsvilkåret, jf Rt-2003-612 Arealsviktdommen. Samfunnets syn på betydningen av en arealsvikt har gradvis blitt

strengere. I denne forbindelsen kan det nevnes at det er vedtatt en endring av avhendingslova (som ennå ikke er trådt i kraft), hvor et arealavvik på mer enn to % (og minst én kvadratmeter), utgjør en mangel, jf avhl § 33 (2).

På denne bakgrunnen finner nemnda at arealsvikten på ca. 10 m² representerer en mangel ved boligen.

2.3.3 Regnefeil

Regnefeil når det gjelder BRA gir uttrykk for en uriktig opplysning om eiendommen, og faller følgelig inn under virkeområdet for buofl § 27.

Denne bestemmelsen er ufravikelig, jf § 3. Et forbehold om trykkfeil vil derfor ikke ha noen rettsvirkning i avtaleforholdet mellom partene. Skal man se bort fra feilen, må den være rettet i tide på en tydelig måte, jf buofl § 27 andre ledd. Dette er ikke tilfelle i foreliggende sak.

Dersom det hadde dreid seg om en såkalt åpenbar regnefeil, to pluss to er fem, vil man imidlertid kunne tenke seg et unntak fra denne regelen, jf synspunktene i Rt-1930-642 som gjaldt en summeringsfeil i et tilbud fra en entreprenør. I nærværende tvist er ikke dette situasjonen. Skulle forbruker ha avdekket feilen, måtte han gått inn på plantegningene og arbeidstegningene og summer arealet på hvert enkelt rom, noe som ikke er en feil som ligger i dagen.

2.3.4 Prisavslaget

Siden mangelen ikke kan rettes skal prisavslaget være «lik den verdireduksjon som mangelen medfører», jf. buofl § 33 annet ledd.

Forbrukerens krav er – så vidt nemnda kan se – 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 fastsette arealet på en rent skjønnsmessig, se Trygve Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom*, Oslo 2003, side 276. I klagen for nemnda har forbrukernes advokat også overlatt til nemnda å fastsette prisavslaget skjønnsmessig.

Nemnda finner at et passende prisavslag kan settes til kr 150 000 pr. bolig og skiller ikke på boligene da kontraktsummene er tilnærmet like store.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis medhold i at det feilaktig oppgitte bruksarealet (BRA) representerer en mangel. For avviket, stort ca. 10 m², skal forbrukeren ha et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 150 000 pr. bolig.