

Protokoll i sak 1312/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 31. mars 2022

Saken gjelder: Krav om retting, subsidiært prisavslag for arealavvik.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 1. oktober 2020 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en enebolig type «Panorama» som ligger i skrånende terreng over to plan, U01 og H01 med dobbel carport i plan U01.

Avtalt vederlag er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 5 050 000 inkludert merverdiavgift.

Forbrukerne anfører at det var sentralt og avgjørende for avtaleinngåelsen at boligens primære rom (P-rom) var større enn 200 m². På entreprenørens hjemmeside er P-arealet og BRA-arealet oppgitt til 206,4 m². Forbrukerne gjør imidlertid noen endringer av planløsningen slik at deres bolig får noe større areal enn den boligen som er benyttet i markedsføringen.

Som vedlegg 06 til kontrakten er plan-, snitt- og fasadetegninger datert 15. august 2020. På disse tegningene er boligens BRA areal oppgitt til 106,7 m² i plan U01 og 109,1 m² i plan H01. Totalt 215,8 m² BRA. Endringene som forbrukerne har gjort utgjør derfor en økning av BRA-arealet på $(215,8 - 206,4) \text{ m}^2 = 9,4 \text{ m}^2$. Arealet for P-rom er ikke oppgitt på tegningene, men partene er enige om at P-arealet er 191,7 m².

Medio mars 2021 kontaktet forbrukerne entreprenøren og påpekte at opplysninger om P-arealet for den boligtypen de hadde kjøpt, uten deres endringer, var uriktig oppgitt på entreprenørens hjemmeside. Partene utveksler i den forbindelse noen e-poster og entreprenøren fjerner denne feilinformasjonen slik at det kun opplyses om boligens BRA-areal.

Forbrukeren anfører at entreprenøren har gitt feil arealopplysninger i forbindelse med markedsføringen og den 7. april 2021 reklamerer de over manglende areal i boligen og krever omgjøring av carporten til oppvarmet og isolert oppholdsrom, samt at sportsboden isoleres som varm bod, subsidiært krever de prisavslag (kompensasjon) på kr 389 773.

Entreprenøren avviser kravet den 14. april 2021 men for å komme forbrukerne i møte, tilbyr han kostnadsfri omprosjektering av carporten til en verdi av kr 40 000 inkludert merverdiavgift og å dekke kr 100 000 inkludert merverdiavgift av ombyggingskostnadene. Totalt kr 140 000 inkludert merverdiavgift av totalkostnadene som entreprenøren har kalkulert til kr 632 680 inkludert merverdiavgift.

Forbrukerne avslår tilbudet den 10. mai 2021 men fremsetter samtidig et mottilbud som innebærer at de er villige til å betale kr 150 000 inkludert merverdiavgift av totalkostnadene på kr 632 680 inkludert merverdiavgift.

Den 26. mai 2021 avviser entreprenøren forbrukernes mottilbud da det ikke foreligger noe grunnlag for å fremme krav om prisavslag eller krav om retting. Forbrukernes henvisning til HR-2017-02105-A og LB-2017-027522 har heller ingen overføringsverdi i angjeldende tvist.

Da partene ikke kommer til enighet, sender entreprenøren klage til Boligtvistnemnda den 26. mai 2021. Han avviser forbrukernes krav om utbedring og subsidiært prisavslag.

Forbrukeren gir sitt tilsvaret den 25. juni 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 30. august 2021.

Entreprenøren gir tilsvaret 10. september 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaret den 5. oktober 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsvaret den 13. oktober 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaret den 19. oktober 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren ettersender etterspurt dokumentasjon den 15. desember 2021.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 1. oktober 2020 inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en enebolig type «Panorama» som ligger i skrånende terreng hvor de har gjort endringer i forhold til «katalogmodellen» slik at BRA-areal øker med $(215,8 - 206,4) \text{ m}^2 = 9,4 \text{ m}^2$. Arealet i boligens primære rom (P-arealet) er imidlertid ikke oppgitt på tegningene eller referert til i kontrakten selv om forbrukerne anfører at det var sentralt og avgjørende for avtaleinngåelsen at nettopp dette arealet var større enn 200 m^2 slik som det er oppgitt på entreprenørens hjemmeside for denne boligtypen. Her er for øvrig både P-arealet og BRA-arealet oppgitt til $206,4 \text{ m}^2$.

Medio mars 2021 da oppføring av boligen var ca. halvveis, påpekte forbrukerne at opplysningene på entreprenørens hjemmeside om P-arealet for denne boligtypen er uriktig oppgitt (dvs. mindre enn $206,4 \text{ m}^2$). Forbrukerne fremhever da at de derfor har fått en mindre

bolig enn det de hadde forventet. De krever omgjøring av carporten til oppvarmet og isolert oppholdsrom, samt at sportsboden isoleres som varm bod, subsidiært krever de prisavslag (kompensasjon) på kr 389 773.

På grunn av at forbrukerne gjorde entreprenøren oppmerksom på denne feilen, tilbyr han dem en kompensasjon på kr 140 000 inkludert merverdiavgift. Forbrukerne avslår dette tilbudet og fremsetter et høyere mottilbud som entreprenøren avviser sammen med alle øvrige krav. Han sender klage til Boligtvistnemnda den 26. mai 2021.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 30. august 2021 uten at tvisten er løst. Tvistepunktet er imidlertid ikke inntatt i overtagelsesprotokollen.

2.2 Partenes anførsler

Entreprenøren erkjenner at opplysninger om boligens P-areal var uriktig oppgitt på hjemmesiden og at forbrukerne påpekte dette i mars 2021. Deretter fjernet entreprenøren denne informasjonen fra hjemmesiden og oppga kun boligens BRA-areal. Entreprenøren fremhever videre at han har tilbudt forbrukerne en kompensasjon på kr 140 000 inkludert merverdiavgift fordi de gjorde ham oppmerksom på denne feilinformasjonen. Forbrukerne avslo imidlertid dette tilbudet og fremsatte ett høyere mottilbud som innebærer at de er villige til å betale kr 150 000 av kr 632 680 inkludert merverdiavgift for diverse tilleggsarbeider. Dette mottilbudet og alle andre krav, har entreprenøren avvist.

Forbrukerne fremhever at det var viktig for dem at P-arealet på det huset de nå skulle bygge måtte være større enn 200 m². Bla. derfor valgte de denne hustypen som på entreprenørens hjemmeside oppga P-arealet og BRA-arealet til 206,4 m². Dersom forbrukeren hadde visst at P-arealet var mindre enn 200 m², hadde de ikke valgt denne boligtypen.

Vedlegg til kontrakten som ble inngått den 1. oktober 2020, er tegninger som viser at forbrukerne har gjort noen mindre endringer i forhold til «katalogmodellen» som gjør at boligens areal nå er 215,8 m². Dvs. en økning i antall m² BRA på 9,4 m². Nemnda vil bemerke at kontraktstegningene er datert den 4. desember 2017, men er referert til i kontraktens pkt. 20 som tegninger datert den 15. august 2020. Partene er imidlertid enige om at det er tegningene datert den 4. desember 2017, som er kontraktstegningene.

Informasjon om boligens P-areal fremkommer ikke av kontrakten med bilag. Forbrukerne har senere etterspurt men ikke mottatt informasjon om P-arealet, og legger derfor til grunn at opplysninger om P-arealet gitt i forbindelse med markedsføringen er riktig. Da størrelsen på BRA-areal og P-areal er likt oppgitt av entreprenøren på hjemmesiden, la forbrukerne til grunn at dette prinsippet gjaldt for alle arealopplysninger om boligen.

2.3 Nemnda synspunkter

2.3.1 Innledning

Forbrukerne krever prisavslag tilsvarende verdireduksjon etter buofl § 33 annet ledd fordi entreprenøren har gitt uriktige (mindre areal) opplysninger om boligens P-areal.

Entreprenøren har innrømmet å ha gitt feil informasjon om P-arealet og foreslått et prisavslag på kr 140 000 som forbrukerne har avslått fordi det er for lavt.

Etter det nemnda forstår, er partene enig om at P-arealet er 191,7 m² slik som entreprenøren har oppgitt i sitt prosesskriv den 13. oktober 2021. Sammenligner man dette arealet med P-areal på 206,4 m² som er oppgitt på entreprenørens hjemmeside hvor boligen markedsføres,

er avviket på 14,7 m². Det gjenstående spørsmålet er da hva dette arealavviket utgjør i prisavslag.

2.3.2 Prisavslaget

Siden mangelen ikke kan rettes skal prisavslaget være «lik den verdireduksjon som mangelen medfører», jf. buofl § 33 annet ledd. 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 fastsettes arealet på en rent skjønnsmessig, se Trygve Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom*, Oslo 2003, side 276.

Slik nemnda oppfatter det har forbrukeren fått det bruksarealet (BRA) han hadde forventninger om, imidlertid er arealavviket på 14,7 m² et sekundærareal (P-areal) og dette må få betydning for utmålingen av prisavslaget. I klagen for nemnda har entreprenørens advokat også overlatt til nemnda å fastsette prisavslaget skjønnsmessig og nemnda finner at et passende prisavslag kan settes til kr 150 000 inkludert merverdiavgift.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukerne gis medhold i at det feilaktig oppgitte P-areal representerer en mangel. For avviket, stort ca. 14,7 m², skal forbrukeren ha et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 150 000 inkludert merverdiavgift.