

## Protokoll i sak 868/2017

for

**Boligtvistnemnda**

**02.02.2017**

**Saken gjelder:** Krav om prisavslag for arealavvik og manglende garasjeport  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Før partene inngår avtale har forbrukeren fått tilgang til et prospekt hvor det bla. fremkommer at leiligheten har et areal på 101,3 m<sup>2</sup> BRA.

Leilighetene er ferdig bygd før kontrakten undertegnes.

Partene inngår den 25. september 2013 «Kjøpekontrakt for fast eiendom». Kontrakten gjelder kjøp av en selveierseksjon i første etasje i en tomannsbolig og en garasje plass i en dobbelgarasje som entreprenøren har oppført.

Kjøpekontrakten viser til bestemmelsene i avhendingslova av 3. juli 1992 nr. 93.

I seksjonsbegjæringen som er et vedlegg til kjøpekontrakten, er leilighetsarealet oppgitt til 101,3 m<sup>2</sup> BRA. Plantegning vises for første etasjene, med oppgitte arealer pr rom, og BRA for hele etasjen.

Vederlaget er i kjøpekontraktens pkt. 1 oppgitt til kr 2 450 000.

Overtakelsesforretning avholdes den 26. september 2013. Protokollen er undertegnet av begge parter, men har ikke oppført noen av tvistepunktene.

Nemnda er ikke forelagt noen dokumentasjon som viser at det er gjennomført ett-årsbefaring.

Forbrukeren skal selge leiligheten og engasjerer en takstmann for innhenting av en «Verdi- og lånetakst fast eiendom». Han foretar befaring 11. november 2015. Forbrukeren har for nemnda fremlagt første siden fra hans rapport hvor det oppgis at bruksarealet (BRA) i leiligheten er 95 m<sup>2</sup>. «Normal salgsverdi» oppgis på side 1 til kr 2 650 000.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at både hun og takstmannen umiddelbart etter den 11. november kontaktet entreprenøren pr. telefon og gjorde ham oppmerksom på arealavviket. Takstmannen sender en kopi av taksten til entreprenøren den 19. november.

Entreprenøren svarer i en e-post samme dag at han tar opplysningene om riktig areal alvorlig og vedlegger den e-post korrespondansen har hatt med offentlige myndigheter om saken.

Forbrukeren opplyser i klagen at hun har rådført seg med takstmann og eiendomsmegler som begge mener at hun skal ha et prisavslag på kr 24 185 pr. m<sup>2</sup>, totalt kr 145 113, på grunn av arealavviket på 6,3 m<sup>2</sup>.

Den 2. desember svarer forbrukeren i en e-post til entreprenøren at det er han som er ansvarlig for at det gis riktige arealopplysninger uavhengig om opplysningene gis til offentlige myndigheter i forbindelse med seksjoneringen eller til forbruker i forbindelse med salg.

Entreprenøren beklager i en e-post den 16. februar 2016 at det er gitt feil arealopplysninger, men at arealavviket ikke er stort nok til at det berettiger et prisavslag.

Han skriver:

*«Avviket er, slik vi ser det, likevel ikke stort nok til at det utgjør en mangel det kan kreves noko erstatning for. Avviket har heller ikke hatt betydning for avtalen.*

*Vi ville for vår del ha solgt til same fastpris sjølvom arealet var korrekt oppgitt.*

*Vår pris vart sett etter en kalkyle på byggekostnadene på det som vart bygd, og ikkje på størrelsen på leilighetene.*

*Det var god etterspørsel, og leilighetene vart solgt relativt fort, det underbygg at salgsprisen var rett.*

*Slik vi har oppfatta dine uttalelser i telefon, ville du uansett kjøpt til samme pris, sjølv om arealet var rett oppgitt.*

*Dette ut fra at du hadde sett leiligheta både under byggeprosessen, og då den var ferdig, før kjøpsavtalen vart inngått.*

*Vi oppfatter det også slik at leiligheta no har ei verdivurdering som ligger klart over det du kjøpte for, slik at prisen du kjøpte for ikkje var for høg».*

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at entreprenøren muntlig har antydnet at han kan innrømme et prisavslag på kr 30 -50 000, men at han vil rådføre seg med sin advokat før han ga et forpliktende svar.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 8. mars 2016. Hun krever erstatning stor kr 145 113 for avviket på ca. 6 m<sup>2</sup> mellom oppgitt bruksareal (BRA) i kontrakten og virkelig oppmålt bruksareal.

I tillegg krever hun erstatning på kr. 34 000 for en garasjeport som hun hevder at ikke er levert.

Hun reklamerer også på vanninntrenging i garasjen, men dette forholdet er av partene bekreftet utbedret.

Reklamasjonen på generende lyd fra leiligheten i 2. etasje tar ikke nemnda stilling til da den lydrapporten som er fremlagt viser at lydkravene er oppfylt. Forbrukeren erkjenner også i klagen for nemnda at lydrapporten viser godkjente verdier selv om det er med minste margin.

Entreprenøren gir tilsvaret 29. mars 2016. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir sitt tilsvaret den 2. mai 2016. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens siste tilsvare er en e-post datert den 25. mai 2016. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

Denne saken omhandler en tvist hvor saksområdet ligger tett opptil det som Boligtvistnemnda behandler av klagesaker. Derfor finner nemnda det riktig å behandle saken selv om det er Avhendingslova og ikke Bustadoppføringslova som gjelder for avtalen mellom partene.

### *2.1 Innledning*

Partene inngår den 25. september 2013 «Kjøpekontrakt for fast eiendom». Kontrakten gjelder kjøp av en selveierseksjon i første etasje i en tomannsbolig og en garasjeplass i en dobbelgarasje som entreprenøren har oppført og ferdigstilt før kontrakten undertegnes. I seksjonsbegjæringen som er et vedlegg til kjøpekontrakten, er arealet oppgitt til 101,3 m<sup>2</sup> BRA. Plantegning vises for første etasjene, med oppgitte arealer pr rom og BRA for hele etasjen.

Vederlaget er i kjøpekontraktens pkt. 1 oppgitt til kr 2 450 000.

Overtakelsesforretning avholdes den 26. september 2013. Protokollen er undertegnet av begge parter men har ikke oppført noen av tvistepunktene.

Nemnda er ikke forelagt noen dokumentasjon som viser at det er gjennomført ett-årsbefaring.

Forbrukeren skal senere selge leiligheten og engasjerer en takstmann for innhenting av en «Verdi- og lånetakst fast eiendom». Han foretar befaring 11. november 2015. Forbrukeren har for nemnda fremlagt første siden fra hans rapport hvor det oppgis at bruksarealet (BRA) i leiligheten er 95 m<sup>2</sup>. «Normal salgsverdi» oppgis på side 1 til kr 2 650 000.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at både hun og takstmannen deretter kontaktet entreprenøren pr. telefon og gjorde ham oppmerksom på arealavviket. Takstmannen sender en kopi av taksten til entreprenøren den 19. november.

Entreprenøren svarer i en e-post samme dag at han tar opplysningene om riktig areal alvorlig og vedlegger den e-post korrespondansen har hatt med offentlige myndigheter om saken.

Forbrukeren opplyser i klagen at hun har rådført seg med takstmann og eiendomsmegler som begge mener at hun skal ha et prisavslag på kr 24 185 pr. m<sup>2</sup>, totalt kr 145 113, på grunn av arealavviket på 6,3 m<sup>2</sup>.

Den 2. desember svarer forbrukeren i en e-post til entreprenøren at det er han som er ansvarlig for at det gis riktige arealopplysninger uavhengig om opplysningene gis til offentlige myndigheter i forbindelse med seksjoneringen eller til forbruker i forbindelse med salg.

Entreprenøren beklager i en e-post den 16. februar 2016 at det er gitt feil arealopplysninger, men at arealavviket ikke er stort nok til at det berettiger et prisavslag. Han avviser derfor forbrukerens krav

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 8. mars 2016. Hun krever erstatning stor kr 145 113 for avviket på ca. 6 m<sup>2</sup> mellom oppgitt bruksareal (BRA) i kontrakten og virkelig oppmålt bruksareal.

I tillegg krever hun erstatning på kr. 34 000 for en garasjeport som hun anfører ikke er levert.

Hun reklamerer også på vanninntrenging i garasjen, men dette forholdet er av partene bekreftet utbedret.

Reklamasjonen på generende lyd fra leiligheten i 2. etasje tar ikke nemnda stilling til da den lydrapporten som er fremlagt viser at lydkravene er oppfylt. Forbrukeren erkjenner også i klagen for nemnda at lydrapporten viser godkjente verdier selv om det er med minste margin.

## 2.2 Arealsvikt

### 2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at det i kjøpekontrakten med vedlegg er oppgitt at leiligheten har et bruksareal (BRA) på 101,3 m<sup>2</sup>. Ved salg av leiligheten ca. to år og to måneder senere fikk hun den 11. november 2015 utført en «Verdi- og lånetakst fast eiendom» hvor leilighetens bruksareal er oppgitt til 95 m<sup>2</sup>. Hun reklamerer skriftlig på dette avviket umiddelbart den 19. november.

I påfølgende telefonsamtaler med entreprenøren hevder hun at han entreprenøren muntlig har antydnet at han kan innrømme et prisavslag på kr 30 -50 000, men at han ville rådføre seg med sin advokat før han gir et forpliktende svar.

Forbrukeren skriver i sitt tilsvarende den 2. mai 2016 at entreprenørens utsagn om at hun ville ha kjøpt leiligheten selv om den var på 95 m<sup>2</sup> ikke er riktig. Hun påpeker at hun sikkert hadde kjøpt leiligheten, men da i den tro at den var 101,3 m<sup>2</sup>.

Forbrukerens krav er basert på at det leverte bruksarealet (BRA) ikke stemmer med det arealet som er oppgitt i kjøpekontrakt med vedlegg. Avviket på ca. 6 m<sup>2</sup> hevdes å utgjøre et verditap stort kr 145 113 basert på pris pr m<sup>2</sup> BRA som gjenspeiler kjøpesummen.

Entreprenøren tar opplysningene om uriktig areal alvorlig og han beklager dette i en e-post til forbrukeren den 16. februar 2016, men fastholder at arealavviket ikke er stort nok til at det berettiger et prisavslag.

Han skriver:

*«Avviket er, slik vi ser det, likevel ikkje stort nok til at det utgjør en mangel det kan kreves noko erstatning for. Avviket har heller ikkje har hatt betydning for avtalen.*

*Vi ville for vår del ha solgt til same fastpris sjølvom arealet var korrekt oppgitt.*

*Vår pris vart sett etter en kalkyle på byggekostnadene på det som vart bygd, og ikkje på størrelsen på leilighetene.*

*Det var god etterspørsel, og leilighetene vart solgt relativt fort, det underbygg at salgsprisen var rett.*

*Slik vi har oppfatta dine uttalelser i telefon, ville du uansett kjøpt til samme pris, sjølv om arealet var rett oppgitt.*

*Dette ut fra at du hadde sett leiligheita både under byggeprosessen, og då den var ferdig, før kjøpsavtalen vart inngått.*

*Vi oppfatter det også slik at leiligheta no har ei verdivurdering som ligger klart over det du kjøpte for, slik at prisen du kjøpte for ikkje var for høg».*

Entreprenøren avviser derfor kravet, selv om han erkjenner at han har feilinformert forbrukeren med hensyn til oppgitt bruksareal. Han hevder imidlertid at forbrukeren ikke har lidt noe tap, da boligen er levert med alle mål i hht kontrakttegning, og at alle rom har riktige arealer. Han viser dessuten til at forbrukeren besiktiget den uferdige boligen før kontrakten ble signert, og at alle rommene da var ferdig inndelt.

I tilsvar datert den 29. mars 2016 fastholder entreprenøren sine påstander og avviser kravet fra forbrukeren. Han skriver at leiligheten er prissatt med utgangspunkt i byggekostnadene og riktig markedspris men ikke kostnader «*pr. areal*». Videre påpeker han at økningen i verdi med kr 200 000 slik det fremkommer av taksten, bekrefter at leiligheten hadde riktig pris på salgstidspunktet.

Anførselen gjentas i entreprenørens tilsvar den 25. mai 2016.

### 2.2.2 Nemnda synspunkter

#### a) *Mangelspørsmålet – uriktige opplysninger*

Hvorvidt det forelå en mangel da forbrukeren selv kjøpte leiligheten i 2013, må avgjøres med utgangspunkt i avhl § 3-8 om uriktige opplysninger. Bestemmelsen stiller opp to grunnleggende vilkår for at et forhold skal bedømmes som mangel etter denne paragrafen.

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 på kontrakttegningen om at leilighetens BRA er på 101,3 m<sup>2</sup> ikke stemmer med det antallet BRA boligen faktisk har, og at avviket utgjør ca. 6 m<sup>2</sup>. Det dreier seg riktig nok kun om et avvik i det *oppgitte* antall m<sup>2</sup> BRA, da partene er enige om at boligens størrelse, og 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 på tegningen over boligens samlede areal.

Det andre vilkåret etter avhl § 3.8 er at «*ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte*».

Hva som ligger i dette innvirkningskriteriet, var i sin tid mye diskutert. I 2003 avsa imidlertid Høyesterett en dom om arealavvik som presiserer skjønnsmaet, se Rt-2003-612. (Dommen gjaldt den parallelle bestemmelsen i avhendingslova, jf § 3-8.) I dommen splitter imidlertid Høyesterett opp vilkåret i to problemstillinger.

Først tas det stilling til om avviket overskrider en bagatellgrense. Avviket må være «*av en viss størrelse*» for i det hele tatt å være relevant, se avsnitt 36 i dommen. I domspremissene er den nedre grensen søkt beskrevet på følgende måte: «*Mindre avvik i en arealoppgave, der selgere ikke kan klandres for feilen, bør derfor ikke anses som en mangel ved boligen*». I tvisten for Høyesterett var avviket på 8,9 % regnet på grunnlag av det oppgitte arealet. (Det slås fast i dommen at arealavviket skal regnes i forhold til avtalens opplysninger om arealstørrelsen, se avsnitt 37.) Førstvoterende fant at dette klart representerte et avvik av en størrelse som gjør at leiligheten har en mangel. I foreliggende sak er det oppgitte BRA-arealet på tegningen 101,3 m<sup>2</sup>, mens det faktiske arealet er 95 m<sup>2</sup>. Det foreligger således et negativt avvik på ca. 6 % det vil si ca. 67% av det avviket man hadde i overnevnte høyesterettssak. To forhold tilsier likevel at man er *over* bagatellgrensen. For det første er det gjort en klar faglig feil fra entreprenørens side, og for det andre dreier det seg om en ny bolig. På dette grunnlaget finner nemnda at vi står overfor et relevant forhold etter buofl § 27.

Dernest går Høyesterett i Rt-2003-612 over til spørsmålet om selve innvirkningskriteriet, se avsnittene 38 flg. I dommen slår Høyesterett fast at det i utgangspunktet skal anlegges en «objektivisert vurdering». Spørsmålet er om en opplysning er egnet til å motivere kjøpere, se avsnitt 42. Man skal med andre ord vurdere hva som er den sannsynlige reaksjonen for boligkjøpere flest. Dersom kjøpere generelt lar seg påvirke av opplysningen, er det en sterk presumsjon for at den også har øvet innflytelse på den aktuelle kjøper. Bare dersom det foreligger helt konkrete omstendigheter som tilsier at den aktuelle kjøperen har vært motivert annerledes, vil individuelle (eller subjektive) forhold få betydning, se samme avsnitt.

I dommen av 2003 legger Høyesterett til grunn at «kvadratmeterprisen for de fleste boligkjøpere vil være viktig, både i seg selv og for å vurdere ett prospekt opp mot andre som er aktuelle», se avsnitt 44. Nemnda finner at når man først er over den bagatellgrensen som er beskrevet ovenfor, vil det normalt måtte legges til grunn at innvirkningskriteriet er oppfylt, se Høyesteretts uttalelser i denne retningen. Det kan ikke ses at det foreligger slike omstendigheter i forliggende sak at man ikke kan benytte nevnte presumsjon ved mangelbedømmelsen.

På denne bakgrunnen finner nemnda at arealsvikten på ca. 6 m<sup>2</sup> representerer en mangel ved boligen.

#### b) *Prisavslaget*

Siden mangelen ikke kan rettes kan kjøperen kreve «*eit forholdsmessig prisavslag*», jfr. avhl § 4,12 (1).

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 fastsettes arealet på en rent skjønnsmessig, se Trygve Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom*, Oslo 2003, side 276.

Nemnda finner at et passende prisavslag kan settes til kr 75 000.

### *2.4 Manglene garasjeport*

#### *2.4.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren har kjøpt en leilighet med garasjeplass i en dobbelgarasje slik det fremkommer av kjøpekontrakten med vedlegg. Hun påpeker at da betegnelsen garasje er benyttet og ikke carport, skal det leveres en garasjeport. Hun reklamerte på forholdet i klage til Boligtvistnemnda den 8. mars 2016.

Entreprenøren anfører at han avviser kravet fordi det er for sent fremsatt.

#### *2.4.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda må først ta stilling til om forbrukeren har reklamert i tide og legge til grunn at reklamasjonen først ble fremsatt i forbindelse med klagen for Boligtvistnemnda to og et halvt år etter overtagelsen.

Etter nemndas skjønn er dette for sent jfr. avtl § 4-19. Forbrukeren får derfor ikke medhold.

## **3. Konklusjon**

- Forbrukeren gis medhold i at det feilaktig oppgitte bruksarealet (BRA) representerer en mangel. For avviket, stort ca. 6 m<sup>2</sup>, skal forbrukeren ha et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 75 000.
- Forbrukeren får ikke medhold i at garasjeport skal leveres.