

## Protokoll i sak 911/2017

for

### Boligtvistnemnda

12.10.2017

**Saken gjelder:** Krav om prisavslag for endring av rominndeling på bad.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren opplyser i klagen at hun i lengre tid hadde vært på utkikk etter en leilighet som tilfredstilte hennes krav til rominndeling da hun kom i kontakt med entreprenøren som hadde dette prosjektet under oppføring.

Forbrukeren har kontakt og utveksler e-post både med eiendomsmegleren og med entreprenøren. I det etterfølgende er det ikke skilt på disse to da det ikke har noen betydning for nemndas avgjørelse. Benevnelsen «Entreprenør» benyttes gjennomgående for begge disse parter.

Før forbrukeren besøkte visningsleiligheten sammen med entreprenøren den 10. august 2016, hadde hun selv vært på nettet og tatt ut salgsoppgave for prosjektet. Hun ble i visningsleiligheten forevist salgstegninger. Både salgstegningen og salgsoppgaven (teksten) viste at badet var på 5,1 m<sup>2</sup>.

Forbrukeren opplyser at (størrelsen på) badet var svært avgjørende ved kjøp av leilighet fordi badet også skulle fungere som vaskerom. Hun bemerket også til entreprenøren at et bad på 5,1 m<sup>2</sup> er greit nok, men det burde vært større.

Den 10. august 2016 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og spør om hun kan reservere denne leiligheten og ta et møte angående denne eller andre leiligheter.

Entreprenøren bekrefter samme dag at han kan reservere leiligheten frem til neste visning som er «i morgen kl. 12:00». Samtidig avtaler partene å møtes hos entreprenøren samme dag kl. 15:00 for å se på muligheten for å kunne gjøre kundetilpasninger i leiligheten.

Samme dag (10. august 2016) signerer forbrukeren «Kjøpstilbud på prosjektet selveierleilighet i Prosjekt X».

Budet på leiligheten er kr 4 190 000 + omkostninger på kr 21 000.

Den 11. august sender entreprenøren en e-post til forbrukeren angående hennes spørsmål om bla. speil på badet og opplyser om at det nå jobbes med «*endringsalternativene for badene i dette byggetrinnet*» uten å opplyse konkret hva dette dreier seg om.

Den 15. august 2016 aksepterer entreprenøren forbrukerens kjøpstilbud.

Den 30. august sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor hun påpeker at det opereres med to forskjellige rominndelinger på leiligheten hun har reservert.

Hun påpeker at det er leilighetsalternativ 1 med et bad på 5,1 m<sup>2</sup> som hun har blitt vist på møtene de har hatt, hun vil ha. Alternativ 2 har et mindre bad på 4,5 m<sup>2</sup>.

Entreprenøren bekrefter samme dag at det er to inndelingsalternativer i denne leiligheten.

Atter samme dag gjentar forbrukeren at hennes oppfatning er at badet skal være 5,1 m<sup>2</sup> slik som badet hun ble vist i visningsleiligheten.

Den 2. september sender entreprenøren en revidert tegning av badet til forbrukeren og bekrefter at det er plass til 120 cm innredning. Det fremkommer her at badet er på 4,5 m<sup>2</sup>.

Samme dag svarer forbrukeren at hun ikke er fornøyd med at badet er 4,5 m<sup>2</sup> og ikke 5,1 m<sup>2</sup> slik som det er markedsført i denne leiligheten.

Den 15. september sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren.

Hun bekrefter å ha mottatt tegningen av badet og skriver:

*«.....men skjønner fortsatt ikke hvorfor badet er 4,5 m<sup>2</sup> og ikke 5,1 m<sup>2</sup> i flg. tegninger og salgsprospekt på hjemmesidene deres og i utstillingsleiligheten. Jeg har kjøpt bad etter tegninger som viser 5,1 m<sup>2</sup> og ble veldig skuffet og lei meg da jeg så at badet bare var 4,5 m<sup>2</sup>. Jeg kjøpte leilighet etter det største badet og ønsket størst mulig bad på grunn av bad og vaskerom sammen»*

Entreprenøren svarer samme dag:

*«Grunnet detaljprosjektering og optimalisering av badekabin med innfelt susterne inn mot sjakt, har badet blitt noe mindre. Det henvises til deklarasjon pkt. 11 hvor det informeres om at det kan bli mindre endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere».*

Den 21. september svarer forbrukeren på entreprenørens e-post samtidig som hun henviser til en telefonsamtale vedrørende størrelsen på badet.

Forbrukeren skriver at hun forstår de forbeholdene som er inntatt i deklarasjonens pkt. 11, men påpeker at endring av arealene på badet og i gangen sannsynligvis var bestemt før hun signerte kjøpstilbudet. Tegninger som hun har mottatt etter signering av kjøpstilbudet og som er datert den 9. august 2016, viser et bad på 4,5 m<sup>2</sup>. Av andre tegninger hun har sett kan det faktisk se ut som om badet var tenkt endret til 4,5 m<sup>2</sup> allerede i 2015/2016.

Hun påpeker videre at det på prosjektets hjemmeside fortsatt opplyses at badet er 5,1 m<sup>2</sup>.

Forbrukeren skriver at denne endringen av areal på badet kan ha negativ innvirkning når leiligheten en gang skal selges.

Videre påpeker hun at entreprenøren plikter å gi henne riktige opplysninger om leiligheten og å opplyse om endringer som blir utført samt at hans mangelfulle oppdatering av salgs- og markedsføringsmaterialet ikke skal gå utover forbrukeren.

Hun fastholder at dette utgjør en mangel.

Den 3. oktober sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og minner om at hun skal signere kjøpekontrakten på onsdag kl. 10:30 (5. oktober) og at hun derfor vurderer å legge ved sitt notat som omhandler tvisten om størrelsen på badet som et vedlegg til kontrakten.

Forbrukeren får ingen avklaring på tvisten og utsetter kontraktsigneringen.

Den 6. oktober sender entreprenøren en e-post til forbrukeren hvor han fastholder at det forbehold som er inntatt i deklarasjonen og i salgsmaterialet er dekkende for å kunne endre størrelsen på badet.

Den 25. oktober sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og ber om at hun fremsetter et konkret krav på grunn av at arealet på badet er redusert fra 5,1 m<sup>2</sup> til 4,5 m<sup>2</sup>.

Parten har ikke funnet noen løsning på den pågående tvisten, men signerer den 31. oktober kjøpekontrakt. Kjøpekontrakten har ingen vedlegg eller forbehold hvor tvisten om baderommets størrelse er nevnt.

Den 1. november sender forbrukeren en e-post til entreprenøren.

Hun skriver:

*«Det var **veldig viktig/avgjørende** for meg den gang jeg var i utstillingsleiligheten å kjøpte leiligheten den 10.08.16 å ha et størst mulig bad/vaskerom og ikke ha en stor og unødvendig areal på gangen.*

*Se vedlegg 1:*

*I prosjekt med utskrift 10.08.16 og i møte i utstillingsleiligheten ble det markedsført med ett bad på 5,1 m<sup>2</sup> og en gang på 9,9 m<sup>2</sup> og jeg fikk ikke utdelt noe nytt salgsmateriale den dagen jeg var der for å kjøpe leiligheten. I dette prosjektet er det også notert på liste vedlagt at det skulle være bod, vent/sjakt.*

*Jeg kjøpte denne leiligheten alene så det er en veldig stor investering for meg dette og ble mektig skuffet og lei meg da jeg ved en tilfældighet på mail fra «Eiendomsmegler NN» fikk vite at badet bare var 4,5 m<sup>2</sup> i forbindelse med endring av badeinnredning. Senere ble gangen større også pga. mindre bad. Hvorfor blir gangen større egentlig? For å kompensere med m<sup>2</sup>. Det er ikke kommet noen informasjon til kjøpere i etterkant av endringene av m<sup>2</sup> på badet/gangen via email eller på mine sider til «Entreprenøren».*

*Vedlegg nr 2.*

*I salgstegningene fra «Boligbyggelag», «NN Eiendom» og «NN Arkitekter» datert februar ser det faktisk ut som det allerede tidlig i 2016 at det var planer om sjakt på badet og mindre bad. Hvorfor får ikke jeg som kjøper noe informasjon om at det allerede da var tenkt på denne sjakten som gjør at badet kunne bli mindre?. Hva er rommet/veggen bak WC på tegningene på 5,1 m<sup>2</sup> badet? Sjakt der også?*

*Som jeg forstår det så går det bort areal på badet fordi det skal være rett vegg på WC istedenfor en liten utestående (utstikker/sisterne) rett bak toalett et. Er det tilfelle så har det vært bedre for min del å hatt den lille utstikkeren(sjakten/sisternen) og hatt større bad og mindre gang. Gulvet på badet må jo bli større med et bad med sisternen/sjakten istedenfor en rett vegg helt ut der WC skal monteres. Informasjon: Synes dette er en feil og mangel fordi det er gitt uriktige opplysninger eller holdt tilbake viktige opplysninger om boligen min på det tidspunktet jeg kjøpte leiligheten og det virker for meg at det har vært mye fram og tilbake i forhold til hvordan badet skulle bli når man ser på alle datoer på papirene som eksisterer både av arkitekt tegninger, forskjellig tegnsett og salgstegninger, mye fram og tilbake på arealet underveis i salgsprosessen helt ifra januar 2016. Utskrifter med forskjellige datoer på samme tegnsett etc.....*

*Ikke har vi kjøpere fått informert om disse endringene underveis heller....., via mail eller på mine sider «NN Eiendom». Kjenner flere som har kjøpt i samme blokk.*

*Jeg burde fått et hint/informasjon fra selger allerede den dagen jeg kjøpte leiligheten min at det var endringer i planene om badet slik at jeg kunne ta stilling til dette i forhold til kjøp av leiligheten eller ikke, planene for mindre bad var nok allerede planlagt mye tidligere også. Ingen informasjon om mindre bad ble gitt den dagen, jeg ble informert om bad på 5,1 m<sup>2</sup> som på tegningene på veggen i utstillingsleiligheten.*

*Badet var som sagt viktig og avgjørende for mitt kjøp.*

*Pris/markedspris: Den dagen leiligheten skal selges så er den nok mer salgbart/lettere å selge hvis badet har vært større og gangen mindre, for stort areal på gang er unødvendig og det ser mange kjøpere på.*

*Skal man kombinere bad og vaskerom så er badet på 4,5 m<sup>2</sup> for lite og bør minst være 5,1 m<sup>2</sup>. Trangt blir det med et kombinert bad/vaskerom på 4,5 m<sup>2</sup>.*

*I tegningene til kommunen som heter tiltak, finner man av papirer datert 17.12.15 at badet er på 5,1 m<sup>2</sup> og gangen på 9,9 m<sup>2</sup>, det er heller ikke noe dokumenter i deres arkiv etter dette. Går ut ifra at badet på 4,5 m<sup>2</sup> godkjent.*

*Jeg har vært og sett på mange nye prosjekter før dette og bestemte meg for å kjøpe på «Prosjekt XX» pga. fine og praktiske inndelinger på leilighetene, for det er en del dårlige løsninger slik som store arealer på gang/ entre.*

*Håper vi kan komme til enighet i denne saken for dette har vært en veldig stor påkjenning, jeg har faktisk sovet dårlig om nettene.*

*Det er svært kjedelig å være i denne situasjonen, egentlig så skulle jeg ha vært i lykkerus.*

*Jeg håper at dere PRØVER å sette dere inn i min situasjon også for da tror jeg nok dere forstår meg bedre».*

Den 10. november sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren og fremsetter et krav på kr 50 000 som kompensasjon for at badet er blitt 0,6 m<sup>2</sup> mindre.

Entreprenøren fastholder i en e-post den 17. november at den endringen som er gjort på badet ligger innenfor det som han har rett til å gjøre i forbindelse med (detalj) prosjektering uten at det utløser noen form for mangelskrav på kjøpers hånd. Jfr. deklarasjonens pkt. 11. Han viser til den detaljerte begrunnelsen som han har sendt til forbrukeren tidligere og avviser erstatningskravet på kr 50 000.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 22. november 2016.

Entreprenøren gir tilsvaer 13. desember 2016. Hovedinnholdet er gjengitt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaer den 3. januar 2017. Hovedinnholdet er gjengitt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir nytt tilsvaer 18. januar 2017. Hovedinnholdet er gjengitt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir nytt tilsvaer den 7. februar 2017. Hovedinnholdet er gjengitt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

### *2.1 Innledning*

Forbrukeren inngir den 10. august 2016 «Kjøpstilbud på prosjektert selveierleilighet i Prosjekt NN».

Budet på leiligheten er kr 4 190 000 + omkostninger på kr 21 000 og aksepteres av entreprenøren den 15. august.

Før kontrakten signeres har partene en diskusjon om størrelsen på badet som entreprenøren har endret fra 5,1 m<sup>2</sup> til 4,5 m<sup>2</sup>. Forbrukeren har ovenfor entreprenøren gitt uttrykk for at størrelsen på badet var viktig for hennes valg av leilighet siden badet skal fungere som både bad og vaskerom. Forbrukeren mener at entreprenøren har tilbakeholdt opplysninger om arealendringen som var besluttet før hun signerte kjøpstilbudet, og at arealendringen utgjør en mangel ved leiligheten.

Entreprenøren avviser forbrukerens reklamasjon og viser til det forbehold som er inntatt i kjøpstilbudet.

Den 25. oktober anmoder entreprenøren forbrukeren om å konkretisere sitt krav i forhold til den påståtte mangelen ved badet.

Partene ikke kommer til enighet, men forbrukeren føler seg bundet er kjøpstilbudet og signerer den 31. oktober kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten har ingen vedlegg eller forbehold hvor tvisten om baderommets størrelse er nevnt.

Den 1. november sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og argumenterer for sitt syn om at badet er for lite i forhold til det hun hadde en berettiget forventning om.

Den 10. november sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren og fremsetter et krav på kr 50 000 som kompensasjon for at badet er blitt 0,6 m<sup>2</sup> mindre.

Entreprenøren fastholder i en e-post den 17. november at den endringen som er gjort på badet ligger innenfor det som han har rett til å gjøre i forbindelse med (detalj) prosjektering uten at det utløser noen form for mangelskrav på forbrukerens hånd. Han viser til kjøpekontrakten med vedlagt «*Deklarasjonen pkt. 11*».

Han viser også til den detaljerte begrunnelsen som han har sendt til forbrukeren tidligere og avviser erstatningskravet på kr 50 000.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 22. november 2016.

## 2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren besøkte visningsleiligheten sammen med entreprenøren den 10. august 2016. Før det hadde hun selv vært på nettet og tatt ut salgsoppgave for prosjektet. Hun ble i visningsleiligheten forevist salgstegninger. Både salgstegningene og salgsoppgaven viste at badet i leiligheten hun vurderte å kjøpe og i visningsleiligheten, var på 5,1 m<sup>2</sup>.

Forbrukeren opplyser at størrelsen på badet var svært avgjørende for henne ved kjøp av leilighet fordi badet også skulle fungere som vaskerom. Hun bemerket til entreprenøren at et bad på 5,1 m<sup>2</sup> er greit nok, men at det burde vært større.

Hun får reservert leiligheten frem til neste visning som er dagen etter. Samtidig avtaler partene å møtes hos entreprenøren samme dag kl. 15:00 for å se på muligheten for å kunne gjøre kundetilpasninger i leiligheten.

Samme dag (10. august 2016) signerer forbrukeren «*Kjøpstilbud på prosjektert selveierleilighet i Prosjekt NN*».

Forbrukeren sender en e-post til entreprenøren den 30. august og bemerker at det opereres med to forskjellige rominndelinger på leiligheten hun har reservert. Hun påpeker at det er leilighetsalternativ 1 med et bad på 5,1 m<sup>2</sup>, som hun har blitt vist på møtene de har hatt og at det er dette badet hun forutsetter skal være i leilighet hun ha gitt bud på. Alternativ 2 har et mindre bad på 4,5 m<sup>2</sup> som hun ikke ønsker.

Forbrukeren fastholder at hun er fornøyd med at badet er på 5,1 m<sup>2</sup> slik som entreprenøren har markedsført, men ikke at badet er på 4,5 m<sup>2</sup>. Hun sender derfor den 15. september en ny e-post til entreprenøren. Hun bekrefter her å ha mottatt tegningen av badet på 4,5 m<sup>2</sup> og skriver:

*«.....men skjønner fortsatt ikke hvorfor badet er 4,5 m<sup>2</sup> og ikke 5,1 m<sup>2</sup> i flg. tegninger og salgsprospekt på hjemmesidene deres og i utstillingsleiligheten. Jeg har kjøpt bad etter tegninger som viser 5,1 m<sup>2</sup> og ble veldig skuffet og lei meg da jeg så at badet bare var 4,5 m<sup>2</sup>. Jeg kjøpte leilighet etter det største badet og ønsket størst mulig bad på grunn av bad og vaskerom sammen»*

Forbrukeren forstår de forbeholdene som er inntatt i «*Deklarasjonens pkt. 11*», men påpeker at endringen av arealet på badet og i gangen sannsynligvis var bestemt før hun signerte kjøpstilbudet. Tegninger som hun har mottatt etter signering av kjøpstilbudet er datert den 9. august 2016 og viser et bad på 4,5 m<sup>2</sup>. Dette bekrefter også tidspunktet for endringen. Av andre tegninger hun har sett kan det faktisk se ut som om badet var tenkt endret til 4,5 m<sup>2</sup> allerede i 2015/2016.

Hun påpeker videre at det på prosjektets hjemmeside fortsatt opplyses at badet er 5,1 m<sup>2</sup>.

Forbrukeren anfører at denne endringen av arealet på badet kan ha negativ innvirkning når leiligheten en gang skal selges.

Videre påpeker hun at entreprenøren plikter å gi henne riktige opplysninger om leiligheten og å opplyse om endringer som blir utført samt at hans mangelfulle oppdatering av salgs- og markedsføringsmaterialet ikke skal gå utover forbrukeren.

Hun fastholder at endret rominndeling utgjør en mangel.

Forbrukeren utarbeider et notat som omhandler den pågående tvisten om størrelsen på badet som hun ønsker skal være et vedlegg til kontrakten, men entreprenøren aksepterer ikke dette som et vedlegg og den avtalte kontraktsigneringen den 5. oktober utsettes.

Den 1. november sender forbrukeren en e-post til entreprenøren.

Hun skriver:

*«Det var **veldig viktig/avgjørende** for meg den gang jeg var i utstillingsleiligheten å kjøpte leiligheten den 10.08.16 å ha et størst mulig bad/vaskerom og ikke ha en stor og unødvendig areal på gangen.*

*Se vedlegg 1:*

*I prosjekt med utskrift 10.08.16 og i møte i utstillingsleiligheten ble det markedsført med ett bad på 5,1 m<sup>2</sup> og en gang på 9,9 m<sup>2</sup> og jeg fikk ikke utdelt noe nytt salgsmateriale den dagen jeg var der for å kjøpe leiligheten. I dette prosjektet er det også notert på liste vedlagt at det skulle være bod, vent/sjakt.*

*Jeg kjøpte denne leiligheten alene så det er en veldig stor investering for meg dette og ble mektig skuffet og lei meg da jeg ved en tilfeldighet på mail fra «Eiendomsmegler NN» fikk vite at badet bare var 4,5 m<sup>2</sup> i forbindelse med endring av badeinnredning. Senere ble gangen større også pga. mindre bad. Hvorfor blir gangen større egentlig? For å kompensere med m<sup>2</sup>. Det er ikke kommet noen informasjon til kjøpere i etterkant av endringene av m<sup>2</sup> på badet/gangen via email eller på mine sider til «Entreprenøren».*

*Vedlegg nr. 2:*

*I salgstegningene fra «Boligbyggelag», «NN Eiendom» og «NN Arkitekter» datert februar ser det faktisk ut som det allerede tidlig i 2016 at det var planer om sjakt på badet og mindre bad. Hvorfor får ikke jeg som kjøper noe informasjon om at det allerede da var tenkt på denne sjakten som gjør at badet kunne bli mindre? Hva er rommet/veggen bak WC på tegningene på 5,1 m<sup>2</sup> badet? Sjakt der også?*

*Som jeg forstår det så går det bort areal på badet fordi det skal være rett vegg på WC istedenfor en liten utestående (utstikker/sisterne) rett bak toalett et. Er det tilfelle så har det vært bedre for min del å hatt den lille utstikkeren(sjakten/sisternen) og hatt større bad og mindre gang. Gulvet på badet må jo bli større med et bad med sisternen/sjakten istedenfor en rett vegg helt ut der WC skal monteres. Informasjon: Synes dette er en feil og mangel fordi det er gitt uriktige opplysninger eller holdt tilbake viktige opplysninger om boligen min på det tidspunktet jeg kjøpte leiligheten og det virker for meg at det har vært mye fram og tilbake i forhold til hvordan badet skulle bli når man ser på alle datoer på papirene som eksisterer både av arkitekt tegninger, forskjellig tegnsett og salgstegninger, mye fram og tilbake på arealet underveis i salgsprosessen helt ifra januar 2016. Utskrifter med forskjellige datoer på samme tegnsett etc.....*

*Ikke har vi kjøpere fått informert om disse endringene underveis heller....., via mail eller på mine sider «NN Eiendom». Kjenner flere som har kjøpt i samme blokk.*

*Jeg burde fått et hint/informasjon fra selger allerede den dagen jeg kjøpte leiligheten min at det var endringer i planene om badet slik at jeg kunne ta stilling til dette i forhold til kjøp av leiligheten eller ikke, planene for mindre bad var nok allerede planlagt mye tidligere også. Ingen informasjon om mindre bad ble gitt den dagen, jeg ble informert om bad på 5,1 m<sup>2</sup> som på tegningene på veggen i utstillingsleiligheten.*

*Badet var som sagt viktig og avgjørende for mitt kjøp.*

*Pris/markedspris: Den dagen leiligheten skal selges så er den nok mer salgbart/lettere å selge hvis badet har vært større og gangen mindre, for stort areal på gang er unødvendig og det ser mange kjøpere på.*

*Skal man kombinere bad og vaskerom så er badet på 4,5 m<sup>2</sup> for lite og bør minst være 5,1 m<sup>2</sup>. Trangt blir det med et kombinert bad/vaskerom på 4,5 m<sup>2</sup>.*

*I tegningene til kommunen som heter tiltak, finner man av papirer datert 17.12.15 at badet er på 5,1 m<sup>2</sup> og gangen på 9,9 m<sup>2</sup>, det er heller ikke noe dokumenter i deres arkiv etter dette. Går ut ifra at badet på 4,5 m<sup>2</sup> godkjent.*

*Jeg har vært og sett på mange nye prosjekter før dette og bestemte meg for å kjøpe på «Prosjekt XX» pga. fine og praktiske inndelinger på leilighetene, for det er en del dårlige løsninger slik som store arealer på gang/ entre.*

*Håper vi kan komme til enighet i denne saken for dette har vært en veldig stor påkjenning, jeg har faktisk sovet dårlig om nettene.*

*Det er svært kjedelig å være i denne situasjonen, egentlig så skulle jeg ha vært i lykkerus.*

*Jeg håper at dere PRØVER å sette dere inn i min situasjon også for da tror jeg nok dere forstår meg bedre».*

Forbrukeren blir den 25. oktober oppfordret av entreprenøren til å fremsette et konkret krav og den 10. november sender hun en e-post til entreprenøren og fremsetter et krav på kr 50 000 som kompensasjon for at badet er blitt 0,6 m<sup>2</sup> mindre.

Entreprenøren avviser kravet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 22. november 2016.

I tilsvaret den 3. januar 2017 fastholder forbrukeren at endret rominndeling er en mangel og krever at prisavslag på kr 50 000 fordi hun har fått ett mindre bad (og en større gang). Denne endringen er ikke noe hun har ønsket eller betalt for.

Hun påpeker at det heller ikke er riktig slik entreprenøren anfører, at hun har fått tilsendt revidert tegningsgrunnlag for hus 6 i byggetrinn B3-2 etter at det ble gjort endringer på badene. Ei heller har hun fått overlevert salgsmateriale fra megler (som viser endringen) da hun var i visningsleiligheten den 10. august 2016 for å kjøpe leilighet. Hun har selv kjørt ut salgsprospekt på sin PC på en fil datert 10. august 2016, som viser at badet er 5,1 m<sup>2</sup>. Den deklarasjonen som entreprenøren viser til, anfører hun at ikke var en del av salgsmaterialet som var tilgjengelig på nettet på dette tidspunktet.

Også på kontraktsmøte den 26. oktober 2016 ble hun forelagt salgstegninger som viser et bad på 5,1 m<sup>2</sup>. Uansett påpeker hun at entreprenøren har gjort endringen på badet uten å informere henne og ikke overholdt sin opplysningsplikt.

Forbrukeren påpeker videre at prosjekteringen av badet sannsynligvis har pågått parallelt med at hun signerte kjøpstilbudet den 10. august og at tegningen fra badeprodusenten var ferdig den 9. august 2016. Derfor anfører hun at dette må være et avgjørende tidspunkt (9. august) i forhold til erstatningen hun krever.

Informasjon om endringen av størrelsen på badet fikk hun vite ved en tilfeldighet i slutten av august.

Forbrukeren påpeker at hun ikke fikk tilbud om å annullere kontrakten slik entreprenøren anfører, men at eiendomsmegleren sa at han kunne selge boligen for henne. Hun tolket det slik at dette ville påføre henne kostnader som hun ikke ville ha og takket derfor nei.

Hun påpeker at hun heller ikke fikk tillatelse av entreprenøren til å innta et notat om sine synspunkter om endringene som ble gjort på badet, som vedlegg til kontrakten. Entreprenøren (eiendomsmegleren) mente uansett at hun var bundet til kjøpstilbudet og ikke kunne trekke seg fra dette.

Forbrukeren stiller også spørsmål ved om entreprenøren kunne gjøre denne endringen på badet fordi den avviker fra de dokumentene (rammesøknaden) som er sendt til kommunen.

For øvrig fastholder forbrukeren sine standpunkter og opprettholder kravet om prisavslag på kr 50 000 fordi hun mener at hun ikke har fått den varen som hun har bestilt og betalt for. I tillegg gjentar hun at entreprenøren har gjort endringene uten at hun som forbruker har blitt informert.

I et siste tilsvarende den 7. februar gjentar forbrukeren sine anførsler og opprettholder kravet om prisavslag på kr 50 000.

Entreprenøren aksepterte forbrukerens kjøpstilbud den 15. august 2016, men aksepterer ikke forbrukerens ønske om at det skal vedlegges et notat som beskriver tvisten om størrelsen på badet når kontrakten signeres den 31. oktober 2016.

Han påpeker at de forbehold som er inntatt i både kjøpstilbudet og i kjøpekontraktens pkt. 18, vedlegg A – «*Deklarasjon, pkt. 11*» dekker endringen som er gjort på badet uten at det utløser noen form for mangelskrav på forbrukerens hånd.

Entreprenøren skriver i en e-post til forbrukeren den 15. september:

*«Grunnet detaljprosjektering og optimalisering av badekabin med innfelt sistene inn mot sjakt, har badet blitt noe mindre. Det henvises til Deklarasjon pkt. 11 hvor det informeres om at det kan bli*



*mindre endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere».*

Entreprenøren fastholder avslaget, men ber forbrukeren fremsette et konkret krav på grunn av at arealet på badet er redusert fra 5,1 m<sup>2</sup> til 4,5 m<sup>2</sup>.

Forbrukeren fremsetter ikke noe krav og den pågående tvisten finner ingen løsning.

Partene signerer allikevel kjøpekontrakt den 31. oktober. Entreprenøren påpeker at kjøpekontrakten ikke har noen vedlegg eller forbehold hvor tvisten om baderommets størrelse er nevnt.

Først den 10. november fremsetter forbrukeren et krav på kr 50 000 som kompensasjon for at badet er blitt 0,6 m<sup>2</sup> mindre.

Entreprenøren fastholder i en e-post den 17. november at den endringen som er gjort på badet ligger innenfor det som han har rett til å gjøre i forbindelse med (detalj) prosjektering uten at det utløser noen form for mangelskrav på kjøpers hånd. Jfr. deklarasjonens pkt. 11.

Han viser også til den detaljerte begrunnelsen som han har sendt til forbrukeren tidligere og avviser kravet om kompensasjon på kr 50 000.

I tilsvaret den 13. desember 2016 fastholder entreprenøren at forbrukerens krav skal avvises. Han gjentar at dette fremkommer av de forbehold som er inntatt i både kjøpstilbudet og deklarasjonens pkt. 11 som er vedlegg A til kjøpekontrakten.

Entreprenøren viser til buofl § 29 hvor det fremkommer at forbrukeren kan kreve prisavslag dersom det foreligger en mangel. En mangel foreligger dersom resultatet ikke er i samsvar med de kravene som følger av avtalen, jfr. buofl § 25, eller dersom forbrukeren før avtalen ble inngått ikke har fått opplysninger om eiendommen som entreprenøren kjente eller måtte kjenne til, og som forbrukeren hadde grunn til å regne med å få, jfr. buofl § 26. For at siste alternativ skal komme til anvendelse er det et krav at de manglende opplysningene har «*virka inn*» på avtalen. Entreprenøren anfører at så ikke har vært tilfelle.

Endringen som ble gjort innebærer at badet ble mindre. Endringen skjedde som en følge av at sisterna ble trukket inn i veggen, slik at man fikk en rett vegg. Endringen ble ansett som en forbedring fra arkitekts og entreprenørens side. Entreprenøren påpeker at han ikke kunne se for seg at endringen ville bli oppfattet som negativ, og fant det derfor heller ikke nødvendig å kommunisere ut denne endringen før oversendelse av oppdaterte kundetegninger av badene ifølge med endringsmøter etter kontraktsinngåelse.

Entreprenøren påpeker videre at han har solgt 22 tilsvarende leiligheter, hvor badet har blitt endret på denne måten. Alle øvrige kjøpere har sett på endringen som positiv, og det styrker hans syn på at dette ikke var en endring som det var nødvendig å videreformidle på et tidligere stadium. Han kan derfor ikke se at dette er informasjon forbrukeren etter buofl hadde grunn til å regne med få.

Videre viser entreprenøren til forarbeidene i Ot.prop.nr. 21 (1996-1997). Her defineres innvirkningskriteriet på den måten at det ikke er å anse som en mangel «*dersom en må legge til grunn at avtalen ikke på noe vis hadde vært annerledes dersom opplysningen hadde vært gitt*». Det er de færreste gitt å danne seg et oppfatning av et roms tjenlighet eller rommelighet basert på +/- 0,6 m<sup>2</sup>. På tegningsnivå vil de fleste kun klare å ha en vag oppfatning av et areal. At forbrukeren ved å bli presentert for riktige tegninger, altså et 0,6 m<sup>2</sup> mindre bad med en sisterne stikkende inn i rommet, og ikke da ville ha lagt inn et tilsvarende bud, kan entreprenøren ikke se at det grunnlag for å anta.

Kjøpsbeslutninger gjøres på bakgrunn på en rekke parameter som f.eks. leilighets totalareal, pris, antall soverom, beliggenhet etc. Et bads størrelse vil etter entreprenørens oppfatning i de aller fleste tilfeller, komme langt ned på listen av preferanser.

Entreprenøren (eiendomsmegleren) påpeker også at han ved flere anledninger forespurte forbrukeren om hun ville ut av avtalen, men hun ønsket ikke det. Det styrker entreprenørens syn på at hun ikke ville ha handlet annerledes om hun hadde blitt presentert for riktig baderoms tegning.

Entreprenøren anfører også forbrukeren heller ikke forut for inngivelsen av budet ga inntrykk av at badet var viktig for hennes kjøpsbeslutning. Det at hun i etterfølgende e-poster anfører badets størrelse som svært viktig, påpeker han at ikke kan tillegges vekt.

Forbrukeren fikk også tilbudt å foreta en befarings av tilsvarende bad (4,5 m<sup>2</sup>) i en tilsvarende leilighet som stod ferdigstilt. Dette tilbudet ble fremsatt slik at hun kunne foreta en faktisk vurdering av om badet tilfredstilte hennes funksjonskrav. Dette tilbudet avviste hun, med begrunnelse at hennes eneste anliggende var at badet var blitt mindre enn det hun hadde forestilt seg. Det er hennes oppfatning av at hun ikke har fått den varen hun er blitt forespeilet, som hun derfor ønsker kompensert.

Entreprenøren påpeker at det er ikke dette loven skal verne. Loven skal verne de tilfeller hvor det er grunn til å anta at kjøper ville handlet annerledes om riktig informasjon hadde vært presentert før avtaleinngåelsen. Han kan ikke se at forbrukeren ville ha handlet annerledes om riktig informasjon hadde vært presentert henne før budgivningen, og dermed er heller ikke lovens innvirkningskriterium oppfylt. Det foreligger således heller ingen mangel i lovens forstand.

Entreprenøren avviser også forbrukerens anførsel om at leiligheten vil være mindre salgbar med et bad på 4,5 m<sup>2</sup> i forhold til et bad på 5,1 m<sup>2</sup>. Badet er funksjonelt og tilfredsstillende alle krav til universell utforming. Så lenge badet fyller nødvendige funksjoner, og det gjør det i dette tilfelle med 4,6 m<sup>2</sup>, er det ikke holdepunkter for at leiligheten nå vil måtte risikeres å selges til en lavere pris. Tvert imot viser entreprenøren til at han har solgt samme leilighetstype i 5. etasje i byggetrinn 4 med over kr 200.000,- høyere pris. Dette synet støttes også av at det er solgt 21 tilsvarende leiligheter der badet er endret på samme måte og alle forbrukerne ser på positivt på endringen.

Entreprenøren fastholder at det ikke foreligger noen holdepunkter for en verdireduksjon på leiligheten som følge av endringen og at prisavslaget derfor settes til kr 0.

I et senere tilsvaret den 18. januar 2017 (s. 69) fastholder entreprenøren sitt standpunkt om at forbrukerens krav om prisavslag på kr 50 000 skal avvises. Han anfører også at i forhold til rammesøknadsgrunnlag, så er de justeringene som er foretatt av badet helt innenfor godkjent rammesøknad for prosjektet.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren aksepterte og undertegnet entreprenørens tilbud av 15. august 2016. Det følger umiddelbart av tilbudsteksten at en slik aksept er bindende selv om kjøpekontrakten formelt sett først ble undertegnet den 31. oktober 2016.

Det er på det rene at utformingen av badet (og gangen) ikke stemmer med kontraktstegningene. I følge tegningene skulle badet ha vært på 5,1 m<sup>2</sup>, mens det faktiske arealet ble på 4,5 m<sup>2</sup>. Arealreduksjonen på badet førte til at gangen har blitt tilsvarende større. Nemnda forstår situasjonen slik at det samlede arealet på leiligheten ikke har blitt forandret, men det har skjedd en omfordeling av arealene mellom bad og gang.

Forbrukeren ble først underrettet om endringen av badet (og gangen) gjennom en e-post den 2. september 2016. Siden bindende avtale forelå allerede den 15. august 2016 har entreprenøren ensidig foretatt en endring av boligen. Som den store hovedregel har han ingen slik rett med mindre det er tatt et klart forbehold i avtalen.

Entreprenøren har påberopt seg forbeholdet tatt i punkt 11 i leveransebeskrivelsen. Den aktuelle passusen har følgende ordlyd:

*«Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.»*

Et helt generelt forbehold om endringer vil være i strid med lovens ufravikelige karakter, jf buofl § 3. I praksis har det imidlertid vært akseptert at en entreprenør kan gjøre justeringer eller mindre endringer dersom dette ikke reduserer boligens kvalitet. Denne regelen følger av byggblankettene og er også tatt inn i avtalens punkt 5 fjerde ledd. Nemnda ser det slik at forbeholdet i punkt 11 må leses i tråd med denne alminnelige regelen. Spørsmålet er derfor om omfordelingen av arealet mellom bad og gang kan sies å være *«en mindre endring»* som ikke *«reduserer boligens kvalitet»*.

Nemnda finner at den endringen som har blitt foretatt ikke fyller de vilkårene som her er satt opp. Arealet på et bad må framstå som klart mer verdifullt for en forbruker enn et gangareal. Dermed er boligens kvalitet forringet. Nemnda finner det også klart kritikkverdig at entreprenøren ikke opplyste om endringen før tilbudet ble gitt.

Nemnda finner at et passende prisavslag skjønnsmessig kan settes til kr 30 000.

### **3. Konklusjon**

- Entreprenøren skal gi prisavslag for endring av rominndelingen, skjønnsmessig fastsatt til kr 30 000.