

## Protokoll i sak 1447/2023

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 29. februar 2024

**Saken gjelder:** Tvist om innvendig bod og utvendig bod. Krav om innbetaling av tilbakeholdt beløp.

---

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne undertegner den 23. februar 2021 "Avtalebekreftelse" hvor de forplikter seg til å inngå kontrakt om kjøp av leilighet. Hvoretter de den 8. juni 2021 undertegner «Kjøpekontrakt - rett til eierseksjon under oppføring» i en blokk med flere leiligheter. Forbrukeren har også kjøpt en parkeringsplass i underliggende garasjeanlegg. Denne avtalen er ikke fremlagt for nemnda.

Kjøpesummen er i kontraktens pkt. 2 avtalt til kr 5 087 890 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er Prospekt med leveransebeskrivelse og plan-, snitt- og fasadetegning.

Forbrukerne anfører at de på visning den 23. januar 2021 fikk opplyst at leiligheten skulle ha en utvendig sportsbod. Entreprenøren avviser dette og viser til prislisten som ikke gir noen opplysninger om utvendig sportsbod.

Den 7. oktober 2021 gjennomføres det en ferdigbefaring i leiligheten. Forbrukerne stiller da spørsmål ved hvorfor det ikke leveres noen (utvendig) sportsbod slik som lovet på visningen i januar 2021. Det stiller også spørsmål ved om innvendig bod tilfredsstiller kravene i TEK17.

Leiligheten overtas ved overtagelsesforretningen den 11. november 202. I protokollen gjentar forbrukerne spørsmålene knyttet til boder slik de gjorde ved ferdigbefaringen, og opplyser om at de vil holde tilbake kr 350 000 av vederlaget inntil bodsaken er avklart.

I og med at forbrukerne mener at både innvendig og utvendig boder har mangler, kontakter de Direktoratet for Byggkvalitet for å få en avklaring på disse spørsmålene. Direktoratet svarer den 5. desember 2022 bla.:

- *TEK17 § 12-10 annet ledd stiller krav til minst 5,0 kvm BRA for oppbevaring for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende for en boenhet på 50 kvm og mer. Tallfestede krav som er gitt i forskriften er eksakte kvantiteter. Avrundingsreglene i matematikken kan man ikke anvende. Dersom det er eksakte verdier med angivelse av minimums- eller maksimumsgrense, vil man i prosjekteringen ikke kunne gå over/under grensene uten at det får konsekvenser.*
- *Veiledning til bestemmelsen i § 12-10 annet ledd sier at areal til tekniske installasjoner for ventilasjon, varmtvann og lignende ikke kan inngå i oppbevaringsarealet.*

- *TEK17 § 12-7 stiller krav til at rom skal ha utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon. Tekniske installasjoner eller også atkomst til en takluke i boden må derfor ikke føre til at arealet blir ubrukbart for oppbevaring av sykler, sportsutstyr, barnevogn og lignende.*
- *Bodareal på 5,0 kvm kan deles opp, men kun maks i to enheter. Se her punkt 1 i preaksepterte ytelse i veiledningen til bestemmelsen. Det vil si at arealet kan plasseres på to forskjellige steder og arealet kan være f.eks. en del av en skapløsning. Husk også at man kan plassere bodarealet enten i boenheten eller i kjeller, da forskriften ikke stiller krav til en konkret plassering. Viktig er at oppdelingen av bodarealet ikke fører til at krav til tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær og mat, i bestemmelsens første ledd, ikke oppfylles lenger. Det må også ikke føre til at det er noe i veien for en lett atkomst for plassering av utstyr som benyttes ute, se punkt 2 i preaksepterte ytelse i veiledning. Med lett atkomst menes her for eksempel direkte atkomst fra leilighetens gang. Det vil si atkomst via f.eks. et rom til varig opphold, som stue, kjøkken eller soverom, vil ikke anses som en lett atkomst.*
- *Det som kan anses som tilstrekkelig egnet plass for oppbevaring av klær og mat i TEK17 § 12-10 første ledd er ett funksjonskrav som angir kvaliteter, men ikke f.eks. arealstørrelse. Utover selve kravet sier veiledning til bestemmelsen kun at det må være minimum plass til kjøleskap og oppbevaring for tørrmat. Det er opp til ansvarlig prosjekterende å dokumentere at funksjonskravet for tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær og mat blir ivaretatt. Byggforskserien er ikke regelverk kun anbefaling.*

For ytterligere å få bekreftet at den innvendige boden i leiligheten ikke tilfredsstiller kravene i TEK17, engasjerer forbrukerne en takstmann. Etter en befaring i leiligheten den 17. januar 2023 konkluderer han med den innvendige boden ikke tilfredsstillende kravene i TEK17 § 12-10 annet ledd. Takstmannen fremhever at leiligheten ligger i 2. etg. med trappeadkomst fra bakkeplan. Dette gjør oppbevaring av sykler, ski og annet sportsutstyr er vanskelig. Selv om kravet til bodareal riktig nok kan deles i to ifølge TEK17, fordi innvendig bod er mindre enn 5 m<sup>2</sup>, vil ikke ett garderobeskap som tilleggsareal utgjøre en godkjent løsning. Takstmannen har konferert med en lokal takstmann og anslått at verdiminuset på grunn av mangelen utgjør kr 350 000.

Entreprenøren fastholder at han ikke har gitt forbrukerne opplysninger om at leiligheten ville få en utvendig sportsbod. Samtidig gjentar han at den innvendige boden tilfredsstillende kravene i TEK 17 §12-10. Det foreligger derfor ingen mangler, jf. buofl §§ 25 og 27. Entreprenøren fastholder derfor at kr 350 000 er urettmessig holdt tilbake og skal utbetales.

I senere korrespondanse fastholder partene sine anførsler og krav. Siden partene ikke kommer til enighet, fremmer entreprenøren sak for Boligtvistnemnda den 31. juli 2023 med krav om innbetaling av utestående kr 350 000.

Forbrukerne inngir tilsvaret den 21. august 2023. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 13. september 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 9. oktober 2023. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 15. november 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 8. juni 2021 undertegner «Kjøpekontrakt - rett til eierseksjon under oppføring» i en blokk med flere leiligheter. Forbrukeren har også kjøpt en parkeringsplass i underliggende garasjeanlegg. Denne avtalen er ikke fremlagt for nemnda.

Leiligheten overtas ved overtagelsesforretningen den 11. november 2022.

Det ene tvistepunktet dreier seg om forbrukerne har blitt lovet å kunne kjøpe en sportsbod i garasjeanlegget dersom de kjøpte en garasjeplass. Forbrukerne har også reklamert fordi innvendig bod ikke tilfredsstillende kravene i TEK17 § 12-10. På grunn av disse to tvistepunktene holder forbrukerne tilbake kr 350 000 av vederlaget inntil sakene er avklart.

Entreprenøren avviser at han har gitt forbrukerne opplysninger om at de kunne kjøpe en sportsbod i garasjeanlegget. Entreprenøren fremholder videre at den innvendige boden tilfredsstillende kravene i TEK 17 §12-10. Det foreligger derfor ingen mangler, jf. buofl §§ 25 og 27.

Siden partene ikke kommer til enighet, fremmer entreprenøren sak for Boligtvistnemnda den 31. juli 2023 med krav om utbetaling av utestående kr 350 000.

## 2.2 Avtale om utvendig sportsbod

### 2.2.1 Partens anførsler

Forbrukerne anfører at de på visning den 23. januar 2021 fikk opplyst at de kunne kjøpe en sportsbod i garasjeanlegget dersom de kjøpte en garasjeplass, hvilket de har gjort.

Entreprenøren avviser dette og viser bla. til kjøpekontrakten, prislisten, salgsprospekt og tegninger som ikke gir noen opplysninger om utvendig sportsbod.

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever at forbrukerne utbetaler en andel av tilbakeholdt del av kjøpesummen (kr 350 000) som de urettmessig holder tilbake pga. uriktig avtale om levering av utvendig sportsbod. Forbrukerne avviser kravet og krever at det bygges en sportsbod, alternativt krever de prisavslag som utgjør en ikke spesifisert andel av kr 350 000. Beløpet vil bli avregnet mot tilbakeholdt beløp.

Hvorvidt entreprenøren har gitt forbrukeren ett bindende tilsagn om å kunne kjøpe en utvendig sportsbod dersom de kjøpte en parkeringsplass i det underliggende garasjeanlegget, må avgjøres med utgangspunkt i buofl § 25 (1), jf. buofl § 27 om uriktige opplysninger som har ordlyden:

*"Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring*

*a) av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller*

*b) av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.*

*Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte."*

Forbrukerne viser til en muntlig avtale som entreprenøren benekter, men har ikke fremlagt dokumentasjon utover en "vitneerklæring" som de selv har undertegnet.

Nemnda vil først påpeke at dersom en utvendig sportsbod hadde vært avgjørende for kjøp av leiligheten må det kunne forventes at forbrukeren hadde inntatt dette i kontrakten med bilag. Når det ikke er tilfelle, er nemnda henvist til å legge de bevis som er fremlagt til grunn for sin objektive vurdering og kommer etter beste skjønn til at entreprenøren ikke har gitt

forbrukeren ett bindende tilsagn om å kunne kjøpe en utvendig sportsbod dersom de kjøpte en parkeringsplass i garasjeanlegget. Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til om forbrukeren har reklamert for sent

Konklusjon: Entreprenøren får medhold og forbrukerne skal frigi tilbakeholdt beløp på totalt kr 350 000.

### *2.3 Manglende innvendig bodareal*

#### *2.3.1 partenes anførsler*

Entreprenøren påpeker at forbrukerne urettmessig holder tilbake en andel av kjøpesummen på grunn av en tvist om innvendig bodareal. Han krever at forbrukerne frigir beløpet da innvendig bod tilfredsstillt kravet i TEK17. Det foreligger derfor ingen mangel.

Forbrukerne er ikke enige da det innvendige bodarealet i leiligheten er mindre enn 5m<sup>2</sup> BRA som er kravet i TEK17. De krever retting, alternativt krever de prisavslag som vil bli avregnet mot tilbakeholdt beløp.

#### *2.3.2 Nemndas synspunkter*

Entreprenøren krever at forbrukerne utbetaler en andel av tilbakeholdt del av kjøpesummen som de urettmessig holder tilbake pga. at innvendig bod ikke tilfredsstillt krav i TEK17.

Forbrukerne avviser kravet fordi det innvendige bodarealet i leiligheten er mindre enn 5m<sup>2</sup> BRA som er kravet i TEK17 § 10-12. Selv om TEK17 godkjenner at bodarealet kan fordeles på to arealer, slik som det er gjort i deres leilighet, påpeker forbrukerne at deres bodløsning ikke tilfredsstillt alle kravet i TEK17 § 10-12. De krever retting, subsidiært krever de prisavslag som vil bli avregnet mot tilbakeholdt beløp.

Fritidsleiligheten ligger i et område som entreprenøren markedsfører som *"Best på langrenn og best på alpint"*. I salgsprospektet fremheves også områdets turterreng og unike muligheter til å kunne drive andre friluftaktiviteter som f.eks. bruk av sykkel og rulleski. Leiligheten ligger i 2. etg. med trappeadkomst fra bakkeplan. Innvendig bod har direkte adkomst fra entre/gang. I gang/entre er det montert ett 1meter garderobeskap. På to av tre soverom er det i hvert rom montert tre stk. 60 cm garderobeskap.

Hvorvidt innvendig bodareal i leiligheten utgjør en mangel må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at:

*«(1) Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13 og (2) «Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov [.....]».*

Nemnda viser til TEK17 § 12-10 *«Bod og oppbevaringsplass»* hvor det i første ledd står at *«Boenheten skal ha tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær og mat.»*

Videre står det i annet ledd at *«Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m<sup>2</sup> BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m<sup>2</sup> BRA skal arealet være minimum 2,5 m<sup>2</sup> BRA.»*

I veiledningen til annet ledd står det:

*"Areal til tekniske installasjoner for ventilasjon, varmtvann og lignende kan ikke inngå i oppbevaringsarealet. Oppbevaringsplass eller bod på minimum 2,5 m<sup>2</sup> og 5,0 m<sup>2</sup> BRA innebærer*

vanligvis fysisk avgrensning som går opp til himlingen. Avgrensingen kan være i form av vegger eller dører".

Preaksepterte ytelser er:

1. Oppbevaringsarealet på 5,0 m<sup>2</sup> BRA kan utføres som én enhet eller deles i to.
2. Bod eller oppbevaringsplass må ha lett atkomst for plassering av utstyr som benyttes ute.

Bodens BRA-areal er på kontraktstegningen oppgitt til 4,4 m<sup>2</sup>. Forbrukernes takstmann har målt boden og kommet til (1,99m x 2,27m) = 4,5 m<sup>2</sup>. (oppført som 4,4 m<sup>2</sup>). Fratrullet arealet for tekniske installasjoner på ca. 1 m<sup>2</sup> utgjør "netto" BRA-areal 3,5 m<sup>2</sup>. Det er da tatt hensyn til at det på bodveggene er tekniske installasjoner som begrenser mulighetene for oppheng/lagring. Etter takstmannens oppfatning er boden i det alt vesentlig å anse som ett teknisk rom. Han fremhever også at 1 meter garderobeskap i gangen er tiltenkt ytterklær og garderobeskapene i de to av de tre soverommene, ikke er mer enn det som er nødvendig til oppbevaring av ytterklær. Garderobeskapene kan derfor ikke regnes som bodareal. Trappeadkomsten vanskeliggjør også lagring av sportsutstyr som f.eks. sykler. Takstmannen konkluderer etter dette med at kravet til bodareal i TEK17 § 12-10 ikke er oppfylt.

Entreprenøren fremhever at bodens BRA-areal er 4,5 m<sup>2</sup>. Arealet skal reduseres med 0,52 m<sup>2</sup> pga. varmtvannsberederen slik at "netto" BRA-areal er 3,98 m<sup>2</sup>. I og med at 1,08 m<sup>2</sup> (tre stk. 60 cm garderobeskap) finnes i garderobeskapet på soverom nr. 1, er kravet i TEK17 oppfylt og det foreligger ingen mangel.

Etter nemndas syn er ikke det avgjørende om bodarealet må økes med 1,02 m<sup>2</sup> eller 1,5 m<sup>2</sup>. Det mangler uansett ett BRA-areal for å tilfredsstille kravet i TEK17 annet ledd. Dette arealet må derfor finnes "et annet sted" i eller i tilknytning til leiligheten. Nemnda viser til takstmannens vurdering og kommer til at garderobeskapene ikke tilfredsstiller kravene til bodareal. En annen årsaken som forsterker dette synet er at leiligheten kun har begrenset oppbevaringsplass til klær, jf. TEK17 §12-10 første ledd hvor det står at «Boenheden skal ha tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær [.....]».

Nemnda viser også til brev fra DiBK datert den 5. desember 2022 som legger vekt på mange av de samme forholdene som takstmannen gjør i sin rapport. DiBK fremhever bla.:

*"Bodarealet kan f.eks. være en del av en skapløsning [...] forskriften ikke stiller krav til en konkret plassering [...] oppdelingen av bodarealet ikke fører til at krav til tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær og mat, i bestemmelsens første ledd, ikke oppfylles lenger. Det må heller ikke føre til at det er noe i veien for en lett atkomst for plassering av utstyr som benyttes ute, se punkt 2 i preaksepterte ytelse i veiledning. Med lett atkomst menes her for eksempel direkte atkomst fra leilighetens gang. Det vil si atkomst via f.eks. et rom til varig opphold, som stue, kjøkken eller soverom, vil ikke anses som en lett atkomst."*

Basert på referansene som er inntatt ovenfor kommer nemnda til at kravene i TEK17 § 12-10 annet ledd ikke er oppfylt.

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at løsningen som entreprenøren har valgt med å levere den ene delen av bodarealet som et garderobeskap ikke er i tråd med forbrukernes forventninger i forhold til det som er markedsført, jf. buofl § 26. Nemnda vil også påpeke at bodarealet/garderobeskapet «stjeler» leilighetens BRA areal. Det foreligger derfor en mangel etter buofl § 25.

Nemnda antar at mangelen ikke kan rettes uten urimelig kostnader, og forbrukeren har da krav på et prisavslag etter buofl § 33 andre ledd andre punktum. Prisavslaget skal i disse tilfellene være lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Nemda finner at prisavslaget basert på denne regelen passende kan settes til kr 100 000.

Konklusjon: Forbrukeren har krav på et prisavslag på kr 100 000.

**3. Nemnda har kommet fram til følgende enstemmige konklusjoner:**

- Entreprenøren får medhold i at forbrukerne ikke hadde en egen avtale om at du kunne kjøpe en sportsbod i garasjeanlegget dersom de kjøpte en garasjeplass. Forbrukerne skal derfor frigi kr 350 000.
- Forbrukeren har krav på kr 100 000 i prisavslag på grunn av mangler ved innvendig bod.