

Protokoll i sak 1250/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 16. februar 2021

Saken gjelder: Krav om prisavslag for tap av utsikt.

1. Sakens faktiske sider

Forut for boligkjøpet av leilighet nr. 45 ble forbrukerne forelagt bl.a. salgsoppgave, leveransebeskrivelse samt diverse plantegninger og illustrasjoner/arkitekttegninger for boligprosjektet. I dette salgsmaterialet fremgikk det at en annen leilighet (nr. 51) i samme etasje i blokka sør/vest for leilighet nr. 45, skulle oppføres med en mindre balkong/takterrasse på den lavere delen av blokka. Denne balkongen/takterrassen ville ikke være til nevneverdig sjenanse for utsiktskorridoren fra forbrukernes balkong.

Partene inngår i desember 2016 «Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring». Avtalene gjelder kjøp av en toppleilighet i 5. etg. (nr. 45) med tilhørende balkong i en blokk på et utbyggingsområde med ca. 1 000 leiligheter. Forbrukernes forventninger var at leiligheten ville få god utsikt mot sør og mot vest, særlig fra balkongen, fordi det i disse retningene ikke er høye bygg som hindrer utsikten.

Vedlegg til kjøpekontrakten er bla. salgsoppgave, leveransebeskrivelse og en oversiktsplan for 5. etasje hvor leilighet nr. 45 og nr. 51 ligger.

Vederlaget er i kjøpekontraktens pkt. 2.1 avtalt til kr 4 300 000.

I kjøpekontraktens pkt. 1.2 står det:

«Selger har rett til, uten at kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som ansees hensiktsmessig og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene»

I kjøpekontraktens pkt. 12 – «Særskilte bestemmelser» er det bla. inntatt at salgsprospektet ikke er bindende og kan fravikes dersom dette ikke har innvirkning på forutsatt standard.

I «Salgsoppgave Hus 21» som er vedlegg 16.6 til kontrakten, er det på side 5 tatt forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven:

«Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges. [.....] 3D og virtuell modell er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil kunne skje.»

I løpet av byggeprosessen ble terrassen tilhørende leilighet nr. 51 utvidet betraktelig, i all hovedsak i området foran den aktuelle utsiktskorridor fra balkongen til forbrukerens leilighet.

Forbrukeren ble aldri opplyst om denne utvidelsen, heller ikke da leiligheten ble overtatt den 30. januar 2019.

I mai 2019 da var blitt varmere i været og forbrukerne tok balkongen i bruk, ble de oppmerksomme på terrasseutvidelsen i leilighet nr. 51. Kort tid etter dette mottok forbrukerne et brev fra styret i sameiet om at terrasseutvidelsen i leilighet nr. 51, som på dette tidspunkt fortsatt var usolgt og eid av entreprenøren, i utgangspunktet var ulovlig fordi den ikke var godkjent av sameiet. I samme brev innkalte styret i sameiet til ekstraordinært årsmøte den 21. juni 2019 for å stemme over om utvidelsen skulle aksepteres eller om terrassen skulle tilbakeføres til opprinnelig størrelse.

Ved to anledninger før det aktuelle årsmøtet, i løpet av juni 2019, ga forbrukerne skriftlig uttrykk overfor styret i sameiet at de var sterkt imot at terrasseutvidelsen skulle godkjennes permanent, særlig pga. ulempene ved tap av utsikt fra deres leilighet/balkong.

På det aktuelle årsmøtet ble terrasseutvidelsen vedtatt med 2/3-flertall mot at entreprenøren betalte sameiet kr 70 000 som kompensasjon. Forbrukerne stemte mot og anfører at flere av deltakerne på møtet reagerte på avgjørelsen og har i etterkant gitt uttrykk for at de sannsynligvis ville stemt imot terrasseutvidelsen dersom de hadde fått lengere tid til å tenke seg om.

Den 29. juni 2019 reklamerte forbrukerne over tap av utsikt fra leiligheten/balkongen på grunn av terrasseutvidelsen i leilighet nr. 51. Reklamasjonen ble den 4. juli 2019 fulgt opp med et brev til entreprenøren hvor forbrukerne redegjør nærmere for sitt syn på saken og krever kr 400 000 i prisavslag evt. en garasje plass med tillegg av kr 100 000 i prisavslag.

Den 11. oktober 2019 avviste entreprenøren reklamasjonen og kravet om prisavslag fordi forholdet skulle vært reklamert ved overtagelsen.

Etter dette innhentet forbrukerne i januar 2020 en takst/verditapsvurdering som viser at terrasseutvidelsen i leilighet 51 har medført av verdiminus for leilighet på kr 110 780. Forbrukerne har nå kontaktet en advokat som den 6. februar 2020 oversender et brev til entreprenøren hvor reklamasjonen opprettholdes fordi terrasseutvidelsen og utsiktstapet utgjør en mangel, jf. buofl § 25, jf. § 7. I tillegg anføres det at entreprenøren har gitt mangelfulle og/eller uriktige salgsplysninger, jf. buofl §§ 26 og 27. Advokaten avviser samtidig at det er reklamert for sent etter buofl § 30.

Entreprenøren har også kontaktet en advokat som den 21. februar 2020 fastholder at forbrukernes krav skal avvises med samme begrunnelse som tidligere. Det blir i tillegg anført at terrasseutvidelsen faller inn under generelle forbehold om endringer av byggeprosjektet inntatt i salgsdokumentene, og at terrasseutvidelsen under enhver omstendighet ikke utgjør noe verditap for leiligheten.

Den 27. mars 2020 gjentar forbrukernes advokat at reklamasjonen opprettholdes i tråd med tidligere anførsler. Samtidig avviser advokaten at de generelle forbeholdene om endringer av byggeprosjektet i salgsdokumentene gir grunnlag for en såpass omfattende og negativ endring som terrasseutvidelsen.

Den 16. april 2020 ble mangelsansvaret nok en gang avvist av entreprenørens advokat.

Partene kommer etter dette ikke til enighet og den 2. september 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 129 499 og kr 90 000 i erstatning. Totalt kr 219 499. I tillegg krever de forsinkelsesrente på hovedkravet fra og med 5. august 2019.

Entreprenørens advokat inngir tilsvar den 7. oktober 2020. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvar den 1. november 2020. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat inngir nytt tilsvar den 25. november 2020. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir nytt tilsvar den 18. desember 2020. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen som partene inngår i desember 2016.

Avtalene gjelder kjøp av en toppleilighet i 5. etg. (nr. 45) med tilhørende balkong i en blokk på et utbyggingsområde med ca. 1 000 leiligheter. Forbrukernes forventninger var at toppleiligheten ville få god utsikt mot sør og mot vest. Vedlegg til kjøpekontrakten er bla. salgsoppgave, leveransebeskrivelse og en oversiktsplan for 5. etasje hvor det fremgår at en annen leilighet (nr. 51) i samme etasje i blokka har en mindre takterrasse på den lavere delen av blokka. Denne takterrassen ville ikke være til nevneverdig sjenanse for utsiktskorridoren fra forbrukernes balkong. I løpet av byggeprosessen (rekkverket ble montert i uke 50/51 i 2018) ble imidlertid terrassen tilhørende leilighet nr. 51 utvidet betraktelig (arealet er ca. doblet), i all hovedsak i området foran den aktuelle utsiktskorridor fra forbrukernes leilighet. Forbrukerne anfører at de aldri ble opplyst om denne utvidelsen, heller ikke da leiligheten ble overtatt den 30. januar 2019. Da forbrukerne i mai 2019 tok balkongen i bruk, ble de oppmerksomme på terrasseutvidelsen. Kort tid etter mottok de et brev fra styret i sameiet om at terrasseutvidelsen tilhørende leilighet nr. 51 som på dette tidspunkt fortsatt var usolgt og eid av entreprenøren, i utgangspunktet var ulovlig fordi den ikke var godkjent av sameiet. På et ekstraordinært årsmøte i sameiet i juni 2019 ble terrasseutvidelsen mot forbrukernes stemme, vedtatt med 2/3-flertall mot at entreprenøren betalte sameiet kr 70 000 som kompensasjon. Den 29. juni 2019 reklamerte forbrukerne over tap av utsikt fra leiligheten/balkongen på grunn av terrasseutvidelsen i leilighet nr. 51. Reklamasjonen ble den 4. juli 2019 fulgt opp med et brev til entreprenøren hvor forbrukerne krever kr 400 000 i prisavslag evt. en garasjeplass med tillegg av kr 100 000 i prisavslag. Entreprenøren avviste kravet om prisavslag den 11. oktober 2019 fordi forholdet er for sent reklamert. Forbrukerne innhenter deretter en takst/verditapsvurdering som viser at terrasseutvidelsen i leilighet nr. 51 har medført av verdiminus for deres leilighet på kr 110 780. I februar 2020 oversender forbrukernes advokat et brev til entreprenøren hvor reklamasjonen opprettholdes. I tillegg anføres det at entreprenøren har gitt mangelfulle og/eller uriktige salgsopplysninger. Samtidig avvises det at reklamasjonen er for sent fremsatt. Entreprenøren som også har kontaktet en advokat, fastholder at forbrukernes krav skal avvises. Han fremholder i tillegg at terrasseutvidelsen faller inn under generelle forbehold om endringer av byggeprosjektet inntatt i salgsdokumentene, og at terrasseutvidelsen under enhver omstendighet ikke utgjør

noe verditap for leiligheten. I senere e-post korrespondanse i mars og april 2020 gjentar partene sine anførsler uten å komme til enighet. Den 2. september 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 129 499 og kr 90 000 i erstatning. Totalt kr 219 499. I tillegg krever de forsinkelsesrente på hovedkravet fra og med 5. august 2019.

2.2 Partenes anførsler

I salgsmaterialet som forbrukerne fikk av entreprenøren før kontraktsinngåelse og som senere er vedlegg til kontrakten, fremgikk det at en annen leilighet (nr. 51) i samme etasje i blokka sør/vest for leilighet nr. 45, skulle oppføres med en mindre takterrasse på den lavere delen av blokka. Denne takterrassen ville ikke være til nevneverdig sjenanse for utsiktskorridoren fra forbrukernes balkong.

I løpet av byggeprosessen ble imidlertid terrassen til leilighet nr. 51 utvidet betraktelig, i all hovedsak i området foran den aktuelle utsiktsskorridor fra balkongen til forbrukerens leilighet. Forbrukeren ble aldri opplyst om denne utvidelsen, heller ikke da leiligheten ble overtatt den 30. januar 2019.

I mai 2019 da var blitt varmere i været, tok forbrukerne balkongen i bruk og i slutten av måneden ble de oppmerksomme på terrasseutvidelsen i leilighet nr. 51 som på dette tidspunkt fortsatt var usolgt og eid av entreprenøren, i utgangspunktet var ulovlig fordi den ikke var godkjent av sameiet. I et ekstraordinært årsmøte den 21. juni 2019 vedtok sameiet mot forbrukernes stemme, utvidelse av terrassen i leilighet nr. 51 mot at entreprenøren betalte sameiet kr 70 000 som kompensasjon.

Den 29. juni 2019 reklamerte forbrukerne over tap av utsikt fra leiligheten/balkongen på grunn av terrasseutvidelsen i leilighet nr. 51. Reklamasjonen ble den 4. juli 2019 fulgt opp med et brev til entreprenøren hvor forbrukerne redegjør nærmere for sitt syn på saken og krever kr 400 000 i prisavslag evt. en garasje plass med tillegg av kr 100 000 i prisavslag.

I januar 2020 innhentet forbrukerne en takst/verditapsvurdering som viser at terrasseutvidelsen i leilighet 51 har medført av verdiminus for leilighet 45 på kr 110 780.

Forbrukernes advokat sender deretter et brev til entreprenøren den 6. februar 2020 hvor reklamasjonen opprettholdes fordi terrasseutvidelsen og utsiktstapet utgjør en mangel, jf. buofl § 25, jf. § 7. I tillegg anføres det at entreprenøren har gitt mangelfulle og/eller uriktige salgsoplysninger, jf. buofl §§ 26 og 27. Advokaten avviser samtidig at det er reklamert for sent etter buofl § 30.

I senere e-post korrespondanse i mars og april 2020 gjentar forbrukerne sine anførsler og krav uten å komme til enighet.

Partene kommer etter dette ikke til enighet og den 2. september 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 129 499 og kr 90 000 i erstatning. Totalt kr 219 499. I tillegg krever de forsinkelsesrente på hovedkravet fra og med 5. august 2019.

I tilsvar den 1. november 2020 og den 18. desember 2020 gjentar forbrukerne sine anførsler og fremhever at de har reklamert i tide da det var umulig å vite at rekkverket på terrasseutvidelsen i leilighet nr. 51 var ulovlig og permanent bygd før den ekstraordinære generalforsamlingen i sameiet i juni 2019. Før dette kunne rekkverket like gjerne vært en

midlertidig støttekonstruksjon. Videre bestrider forbrukerne at tvisten er en sameiesak og at reklamasjonsfristen derfor begynner å løpe fra det tidspunkt de ble klar over at rekkverket er en permanent konstruksjon.

Forbrukeren fremhever også at de har basert seg på plantegninger framsatt før/ved kjøpstidspunktet for å danne seg et bilde av hvor stor terrassen til leilighet nr. 51 ville bli. Dermed bestrider de entreprenørens anførsel om at det «*under enhver omstendighet må det på kjøpstidspunktet ha fremstått uklart for forbrukerne hvor stor utstrekning terrassen for leilighet nr. 51 var planlagt å ha*». Forbeholdet i kontrakten med bilag om bla. at «*tegninger og bilder i markedsføringsmateriell kun er illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges*» tilsier ikke at plantegningene kan avvike i et slikt omfang.

Initiativet til terrasseutvidelsen i leilighet nr. 51 ble ikke tatt av kjøperen av leiligheten, men av entreprenøren for å øke markedsverdien. Det fremkommer av eierskiftehistorikk tilgjengelig på nett at leilighet nr. 51 først fikk ny eier/ble tinglyst 19. juni 2020.

Avslutningsvis påpeker forbrukerne at kjøpstidspunktene for de aktuelle leilighetene i praksis var like slik at dette ikke påvirket prisforskjellene. Når det gjelder prisforskjellen mellom de ulike etasjers leiligheter påpeker forbrukerne at det som skiller deres leilighet fra leilighetene under i all hovedsak er utsiktskorridoren som nå har blitt rammet av den utvidede takterrassen i leilighet nr. 51. Kravet om prisavslag opprettholdes.

Entreprenøren fremhever at det i kjøpekontraktens pkt. 1.2 og pkt. 12 – «*Særskilte bestemmelser*» bla. er inntatt at salgsprospektet ikke er bindende og kan fravikes dersom dette ikke har innvirkning på forutsatt standard. Etter entreprenørens oppfatning innebærer dette forbeholdet at entreprenøren kunne forta utvidelse av terrassen i leilighet nr. 51. På årsmøtet ble også terrasseutvidelsen vedtatt med 2/3-flertall mot at entreprenøren betalte sameiet kr 70 000 som kompensasjon.

Den 11. oktober 2019 avviste entreprenøren reklamasjonen og krav om prisavslag fordi forholdet skulle vært reklamert ved overtagelsen. For øvrig utgjør ikke terrasseutvidelsen under noen omstendighet noe verditap for leiligheten.

Den 21. februar 2020 og den 16. april 2020 fastholder entreprenøren at forbrukernes krav skal avvises med samme begrunnelse som tidligere.

I tilsvar den 7. oktober 2020 gjentar entreprenøren tidligere anførsler og fastholder nok en gang at reklamasjonen skal avvises fordi forbrukerne har reklamert for sent. Subsidiært foreligger det ikke noen mangel. Entreprenøren fremhever at han heller ikke har gitt manglende eller uriktige opplysninger som gir grunnlag for anføre at det foreligger en mangel.

I tilsvar den 25. november 2020 gjentar entreprenørens advokat igjen tidligere anførsler og fastholder at kravet skal avvises.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Forbrukerne reklamerer den 29. juni 2019 over tap av utsikt fra leiligheten/balkongen på grunn av rekkverk på en terrasseutvidelse i leilighet nr. 51 i samme etasje. Leiligheten overtas ved overtagelsesforretning den 30. januar 2019. Reseksjoneringen hvor terrasseutvidelsen ble omgjort fra fellesareal til tilleggsdel for leilighet nr. 51 ble godkjent av styret i sameiet i

slutten av juni 2019 og vedtatt av kommunen den 8. november 2019. Terrasseutvidelsen og rekkverket utgjør etter forbrukernes oppfatning, en mangel og de krever prisavslag på kr 129 499 og kr 90 000 i erstatning. Totalt kr 219 499. I tillegg krever de forsinkelsesrente på hovedkravet fra og med 5. august 2019.

Entreprenøren har avvist kravet fordi det er fremsatt for sent. Subsidiært foreligger det ingen mangel. Entreprenøren påpeker at han heller ikke har gitt manglende eller uriktige opplysninger som gir grunnlag for å anføre at det foreligger en mangel. Under enhver omstendighet anfører entreprenøren at utvidelse av terrassen ikke medfører noen verdireduksjon for leilighet nr. 45.

2.3.2 Kan kravet rettes mot entreprenøren

Som påpekt innledningsvis, ble omgjøringen av fellesarealet til terrasse for leilighet nr 51 godkjent av styret i sameiet etter at det ble inngått en avtale med entreprenøren. Det er da berettiget å spørre om et eventuelt kompensasjonskrav må rettes mot sameiet og ikke entreprenøren.

Som følge av det resultatet nemnda kommer fram til i denne saken, trengs det ikke ta et endelig standpunkt til dette spørsmålet. Det skal likevel nevnes at det var entreprenøren som tok initiativet til denne omgjøringen. Forbrukeren vil derfor kunne argumentere med at dersom det ville ha vært kontraktsstridig av entreprenøren å utvide terrassen av eget tiltak, så må det også være kontraktsstridig å initiere dette gjennom en avtale med sameiet.

2.3.3 Reklamert for sent

Entreprenøren har anført at kravet til forbrukeren er framsatt for sent.

Nemnda vil først ta stilling til om forbrukerne burde ha reklamert allerede ved overtagelsen, hvilket innebærer at reklamasjonen skulle vært fremsatt «*så snart råd er*», jf. buofl §30 (2). Normalt er dette innen få dager etter overtagelsen, se NOU 1992: 9 side 77 høyre spalte. Bakgrunnen for regelen er at en overtakelsesforretning er en særlig oppfordring for forbrukeren til å se etter mangler. Etter nemndas syn kan det ikke forventes at forbrukerne oppdager og deretter reklamerer over et slikt forhold som her er omtvistet «*så snart råd er*». Forbrukernes oppmerksomhet ved overtagelsen er rettet mot selve objektet (leiligheten). Det kan ikke forventes av forbrukerne at de aktivt tok terrassen i bruk før «*på vårparten 2019*» dvs. i april/mai måned, og først da oppdaget at terrassen og rekkverket tilhørende leilighet nr. 51 var utvidet og hindret utsikten fra deres terrasse.

Derfor må nemnda ta stilling til om forbrukerne har reklamert «*innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget*», jf. buofl § 30 (1). I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Det er på det rene at forbrukerne reklamerte første gang den 29. juni 2019 som ikke er mer enn ca. tre måneder etter at de oppdaget mangelen «på vårparten 2019» dvs. i april/mai måned. Forbrukerne får derfor medhold da de har reklamert «innen rimelig tid».

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at det er reklamert for sent.

2.3.4 Forbeholdene

Det neste spørsmålet er om det forbeholdet som er tatt inn i kjøpekontrakten medfører at avviket under enhver omstendighet er kontraktsmessig. Entreprenøren påpeker at terrasseutvidelsen er «godt innenfor» de forbehold om endringer som er inntatt i kontrakten med bilag.

Nemnda ser at entreprenøren flere steder har tatt inn ulike typer forbehold. Det kan blant annet vises til kjøpekontraktens pkt. 1.2 hvor det står:

«Selger har rett til, uten at kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som ansees hensiktsmessig og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene»

og til kjøpekontraktens pkt. 12 – «Særskilte bestemmelser» hvor det bla. er inntatt at salgsprospektet ikke er bindende for boligens detaljutføring og farger, og kan fravikes «men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard». Videre viser nemnda til «Salgsoppgave Hus 21» som er vedlegg 16.6 til kontrakten. Her tas det på side 5 forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven:

«Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges. [.....] 3D og virtuell modell er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil kunne skje.»

Nemnda finner at disse helt generelle forbeholdene er i strid med lovens ufravikelige regler. En entreprenør er etter loven ansvarlig for uriktige opplysninger, jf buofl § 27, og denne bestemmelsen kan ikke omgås på den måten som entreprenøren her har gjort. Videre følger det av buofl § 9 at det bare er forbrukeren som besitter en rett til å foreta en endring, ikke entreprenøren.

Derimot er det en lang tradisjon for at en entreprenør kan ha rett til å foreta mindre endringer i konstruksjonen og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, den såkalte justeringsretten. Byggblankettene er utformet i samsvar med dette, se eksempelvis Byggblankett 3427 punkt 8 fjerde ledd. Man skal merke seg at justeringsretten etter sedvanen ikke inneholder noen vesentlighetsterskel slik som i kjøpekontraktens bestemmelse i punkt 1.2.

Nemnda finner at en mangelsvurdering må foretas på grunnlag av om entreprenøren har holdt seg innenfor den justeringsretten som er beskrevet ovenfor.

2.3.5 Mangelsvurderingen

Hvorvidt det i foreliggende sak dreier seg om «mindre endringer ... som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi», er et typisk skjønnsmessig spørsmål hvor en rekke faktorer kan gjøre seg gjeldende. Generelt må det antas at vurderingsnormen anvendes noe strengere når det gjelder endringer i selve boenheten enn får forandringene skjer andre steder på eiendommen.

Nemnda har i møtet gått grundig igjennom den dokumentasjonen som er framlagt, ikke minst bildene og takstrappen, men har kommet fram til at bevismaterialet ikke gir et tilstrekkelig godt grunnlag for å ta standpunkt til vurderingstemaet. Etter nemndas oppfatning bør denne tvisten løses med bakgrunn i bevisumiddelbarhetsprinsippet, det vil si at man er på stedet for å se hvilken virkning utbyggingen har fra leiligheten og balkongen. Når det gjelder utsikten fra balkongen er det ikke bare tale om det utsnittet av utsikten som berøres av terrassen, men også utsikten for øvrig.

Uten besiktigelse på stedet vil heller ikke nemnda ha noen mulighet til å fastsette et realistisk prisavslag. En ren matematisk utregning, slik som skissert av takstmannen, kan ikke legges til grunn.

Det er en lang tradisjon for avvisning når klagetypen ikke egner seg for behandling i nemnda, typisk når bevisumiddelbarhet vil kunne spille en ikke ubetydelig rolle ved avgjørelsen av saken. På denne bakgrunnen finner nemnda at saken bør avvises når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel.

2.3.6 Krav om dekning av kostnader til advokat og takstmann samt krav om forsinkelsesrente. Nemnda avviser klagen og tar derfor ikke stilling til kravet om dekning av kostnader til advokat og takstmann samt krav om forsinkelsesrente.

3. Konklusjon

- Nemnda avviser klagen, men påpeker at forbrukeren har reklamert rettidig.
- Nemnda tar derfor ikke stilling til kravet om dekning av kostnader til advokat og takstmann samt krav om forsinkelsesrente.