

## Protokoll i sak 1419/2023

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 23. november 2023

**Saken gjelder:** **Krav om erstatning pga. manglende opplysninger ved kjøp av fritidsbolig og tomt.**

---

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren undertegner den 20. januar 2021 «Avtale om kjøp av hytte og tomt 9B» i henhold til tegninger, beskrivelse og prisliste som skal erstattes av Byggblankett 3427 innen 30 dager.

Deretter inngår partene den 23. februar 2021 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en fritidsbolig inkludert tomt (tomt 9B) hvor eierbrøken er 35/100.

Vederlaget er i flg. kontraktens pkt. 5.1 kr 5 095 000 inkludert merverdiavgift, hvorav tomten utgjør kr 1 500 000. Tomten inngår i et eierseksjonssameiet som består av tomtene 9A og 9B med en ½ part på hver tomt. Tomtearealet for hver av tomtene er i prislisten oppgitt til 1669 m<sup>2</sup>. I målebrevet (matrikkelbrevet) er arealet for tomt 9A oppgitt til 998 m<sup>2</sup> og arealet for tomt 9B er oppgitt til 672 m<sup>2</sup>. Totalt 1 670 m<sup>2</sup>.

I kontraktens pkt. 17 «Særlige bestemmelser» står det bla. at forbrukeren har fått utlevert reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for området.

Vedlegg til kontrakten er bla.: Leveransebeskrivelse datert 8. august 2019, situasjonsplan revidert 8. mai 2019, målebrev datert 23. mars 2020, salgsoppgave («Hytteboken»/prospekt) datert 29. august 2019 med prisliste datert 28. september 2020, søknad om seksjonering datert 23. januar 2020 og reguleringskart med reguleringsbestemmelser, sistnevnte dokumenter er revidert hhv. 7. mars 2019 og 6. februar 2019.

Forbrukeren skriver i klagen for nemnda at entreprenøren markedsførte et helhetlig prosjekt der alt er ferdig prosjektert før salget startet. Prislisten og Hytteboken dokumenterer dette. Forbrukeren anfører at entreprenøren på en visning i januar 2021 bekreftet at all informasjon om type hytte og plassering på nabotomta mot sør-vest (tomt 10), fremkommer av prospektet (Hytteboken). Avstanden til det som skulle bygges på denne nabotomta oppga entreprenøren til minimum åtte meter, dvs. fire meter på hver side av eiendomsgrensen.

Da det senere viser seg at disse opplysningene ikke er riktig, må entreprenøren på dette tidspunktet må ha holdt tilbake vesentlig og avgjørende informasjon om at det bla. var godkjent en garasje på tomt 10 som skulle oppføres fem meter fra hytteveggen på tomt 9B. Garasjen var ikke inntegnet på situasjonsplanen i prospektet (Hytteboken).

Forbrukeren anfører også at det tinglyste matrikkelbrevet som hun fikk utdelt på visningen og som er vedlegg til kontrakten, viser en avstand fra hytta på tomt 9B til grensen mot sør-vest på minimum 10 meter. Det ville gitt en avstand til naboens hytte/garasje på minimum 14

meter. Entreprenøren må ha visst at dette var feil og misvisende. Videre påpeker forbrukeren at entreprenøren opplyste om at pumpehuset som ligger på nedsiden av hennes hytte, ikke ligger på tomt 9B. Matrikkelbrevet bekrefter dette. Det var derfor naturlig for forbrukeren å slå seg til ro med at forståelsen om god avstand til nabo mot sør-vest (tomt 10) var riktig samt at eiendomsgrensen er som vist i matrikkelbrevet hvor veien på nordsiden inngår i eiendommene (tomt 9A og 9B).

Reguleringsplanen som entreprenøren ga forbrukerne på befaringen, var også feil og utdatert. Denne planen viser at naboen (tomt 10) ikke kunne bygge garasje nærmere enn 8 meter fra byggegrense. Entreprenøren som har vært ansvarlig for detaljreguleringen av området, må på det tidspunkt han delte dokumentene med forbrukeren, ha visst at disse dokumentene var utdaterte og ugyldige. Entreprenøren må også ha visst at siste versjon av reguleringsplanen åpnet for å bygge garasje utenfor byggegrensen og derfor rett foran forbrukerens panoramavindu/hoved utsikt/terrasse. Denne informasjonen ble heller ikke gitt til forbrukeren.

Hytta ble overtatt ved overtagelsesforretning den 28. mai 2021. Overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Etter overtakelsen ferdigstilte entreprenøren uteområdet på en måte som ikke var i tråd med forbrukerens forventninger. Bla. ble et område forbrukeren trodde var en del av tomt 9B gruset opp til noe som lignet en parkeringsplass. Det ble også laget en sti over tomt 9B ned til pumpehuset. Dette gjorde at forbrukeren gikk gjennom kontrakten på ny og fant motstridende dokumentasjon.

Den 13. august 2021 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og reklamerer fordi pumpehuset står inne på tomt 9B. Forbrukeren krever at pumpehuset flyttes. Entreprenøren avviser kravet om flytting av pumpehuset.

Den 26. august 2021 hadde partene ett møte hvor entreprenøren informerte om at han hadde gjort noen kundetilpasninger på tomt 10. Med kommentaren «*denne skulle vel dere ha fått*» sendte entreprenøren forbrukerne en e-post samme dag med tegning over ny hytte, garasje og grillhytte på tomt 10. Nabovarsel om disse «*kundetilpasningen*» hadde entreprenøren sendt til alle naboer bortsett fra til forbrukeren som derfor ikke fikk denne informasjonen før i møte den 26. august 2021. Videre påpekte forbrukeren i møtet at tomtearealet kun er 671 m<sup>2</sup> mens det i prislisten er oppgitt til ca. 1600 m<sup>2</sup>. Hun krever derfor prisavslag på kr 600 000.

Entreprenøren er kjent at pumpehuset er feilplassert og vil bli flyttet. Kravet om prisavslag på grunn av mindre tomteareal avvises fordi «*Tomten er seksjonert og dere har fått akkurat det dere har kjøpt og betalt for*».

Selv om forbrukerne den 21. september 2021 etterlyste svar fra entreprenøren ang. den formelle prosessen knyttet til endringene på tomt 10 som hun mener utgjør avvik fra reguleringsbestemmelsene, valgte entreprenøren bevisst å ikke korrigerer søknaden til tross for forbrukerens innsigelser. Etter entreprenørens oppfatning er alle de omsøkte endringene innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser.

Den 26. og den 28. september 2021 påpeker forbrukeren i e-post til entreprenøren fire forhold ved de omsøkte endringene på tomt 10 som krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Den 5. oktober 2021 hadde partene ett nytt hvor entreprenøren bekreftet at han vanligvis bygger i henhold til prospekt, men at det var overraskende mange endringer på tomt 10. Både omsøkt garasje og hyttemodell på tomt 10 er imidlertid kundetilpasninger innenfor gjeldende reguleringsplan. Forbrukeren påpeker at dette ikke er riktig jf. e-post den 28. september 2021. Dokumentasjon forbrukerne fikk i etterkant av møtet viser imidlertid at garasjen på tomt 10 var inntegnet og godkjent på gitte plassering allerede i 2019. Denne plasseringen er 5 meter fra panoramavinduet mot sør og dekket hele vinduet og terrassen på tomt 9B. I møte presenterer forbrukeren flere alternative måter å løse saken på uten å komme til enighet.

I og med at partene ikke blir enige om de omsøkte endringene er innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser, sender forbrukeren en klage til kommunen den 29. november 2021.

Etter dette klarer forbrukerne delvis å stoppe noen av de omsøkte «*kundetilpasningene*» på tomt 10 fordi kommunen forstod at endringen var til urimelig stor ulempe for forbrukeren. De endringen som allikevel ble godkjent fordi kommunen anså at de var innenfor gjeldende regulering, er fortsatt ikke forenlig med det som entreprenøren markedsførte og som forbrukerne tok sin kjøpsbeslutning på bakgrunn av. Det foreligger derfor en mangel. Dette ga forbrukeren tydelig uttrykk for i et udatert reklamasjonsbrev til eieren av entreprenørselskapet.

Entreprenørens advokat besvarer dette reklamasjonsbrevet den 24. januar 2022. Han konkluderer med ingen av reklamasjonene er berettigede og derfor skal de avvises, bortsett fra feilplasseringen av pumpehuset som vil bli flyttet.

Den 31. januar 2022 svarer forbrukeren. Hun fastholder tidligere anførsler og fastholder sine krav.

Den 4. februar 2022 svarer entreprenørens advokat og gjentar tidligere anførsler.

Den 14. februar 2022 gjentar forbrukeren nok en gang tidligere anførsler og fremhever at entreprenøren har utøvd grov uaktsomhet og brutt sin opplysningsplikt.

Den 16. februar 2022 gjentar entreprenørens advokat nok en gang tidligere anførsler og avviser forbrukerens krav med unntak av pumpehuset som skal flyttes.

Ved ettårsbefaringen den 7. september 2022 gjentar forbrukeren alle reklamerte forhold knyttet til tomtestørrelse, plassering av pumpehus og «*kundetilpasninger*» på tomt 10.

Den 1. november 2022 gjentar entreprenøren at alle reklamerte forhold avvises med unntak av pumpehuset som vil bli flyttet.

Forbrukeren fremhever i klagen for nemnda at hun derfor har fått en hytte i andre omgivelser enn det som ble markedsført og solgt ved at:

1. Eiendomsgrensen mot sør går minst 5 meter nærmere hytta enn kontrakten viser.
2. Garasjen til naboen (tomt 10) ligger 3 meter nærmere enn det som hadde vært mulig ihht. reguleringsplanen som er vedlegg til kontrakten. Totalt 8 meter nærmere dersom man legger grensen i målebrevet til grunn.
3. Nabohytta på tomt 10 er større, den er plassert nærmere tomt 9B enn opplyst og har et panoramavindu rett overfor forbrukerens panoramavindu. Det gir direkte innsyn til både forbrukerens terrasse og stue/oppholdsrom.

4. Maksimal BYA for forbrukerens eiendom er 161 m<sup>2</sup> mot 190 m<sup>2</sup> som er oppgitt i kontrakten.
5. Det står ett pumpehus midt på tomt 9B i kontrast til både kontrakt og reguleringsplan. Forbrukeren har betalt kr 447 000 for dette området som hun ikke har disposisjonsrett til.

Forbrukeren anfører at entreprenøren har opptrådt grovt uaktsomt både i forbindelse med salg, kontraktsinngåelse, involvering i endringer og i håndtering av reklamasjon.

Forbrukeren har krevd retting, men entreprenøren har i det alt vesentlige avvist dette kravet

Verdireduksjonen på grunn av pkt. 1-4 over, anslår forbrukeren at det kan ligge i størrelsesorden kr. 500 000 – kr 700 000. Hun foreslår at entreprenøren tilbakebetaler minimum garantien som består av 5% av vederlaget som utgjør kr 254 750, men lar det være opp til Boligtvistnemnda å avgjøre om prisavslaget bør være høyere enn dette.

Videre krever forbrukeren at entreprenøren tilbakebetaler kr 447 000 + renter fra overtakelsesdato til dato for overføring på grunn av at pumpehuset ikke er flyttet til tross for at entreprenøren bekreftet at flytting skulle vært utført høsten 2021. Det ble ikke engang utbedret i 2022. Forbrukeren foreslår at entreprenøren får frist på seg til 1. juni 2023 med å flytte pumpehuset og utbedre tomten etter flyttingen. Utbedringen av tomta utgjør ifølge forbrukeren ca. kr 190 000 som tilsvarer en dagmulkt på 0,75 promille i 50 dager. Bakgrunnen for dette kravet er at rettingen ikke ble utført som lovet uten at dette ble avklart med oss. Vi foreslår at nye dagbøter på 0,75 promille løper etter 1. juni 2023 og at endelig oppgjør kan så utføres når alt er ferdigstilt. Forbrukeren krever også at entreprenøren dekker utgifter hun har hatt på kr 129 787, til juridisk bistand i forbindelse med reklamasjonssaken og klage på kommunens vedtak.

Entreprenøren avviser alle forbrukerens krav med unntak av at pumpehuset skal flyttes og partene kommer derfor ikke til enighet.

Den 26. januar 2023 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om at pumpehuset flyttes, subsidiært at entreprenøren kjøper tomtearealet for kr 447 000, prisavslag på kr 254 000 (tilsvarende 5% garantien av vederlaget), erstatning på kr 129 787 (juridisk bistand) og dagmulkt med kr 190 000.

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 1. mars 2023. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 2. april 2023. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 19. mai 2023. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 11. juni 2023. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngår den 23. februar 2021. Forbrukeren kjøper da en fritidsbolig på tomt 9B hvor eierbrøken er 35/100. Tomt 9B inngår i et eierseksjonssameiet som består av tomtene 9A og 9B med en ½ part på hver tomt. Tomtearealet for hver av tomtene er i prislisten oppgitt til 1669 m<sup>2</sup>. I målebrevet (matrikkelbrevet) er arealet for tomt 9A oppgitt til 998 m<sup>2</sup> og arealet for tomt 9B er oppgitt til 672 m<sup>2</sup>. Totalt 1 670 m<sup>2</sup>.

Forbrukeren skriver i klagen for nemnda at entreprenøren markedsførte et helhetlig prosjekt der alt er ferdig prosjektert før salget startet. Prislisten og Hytteboken dokumenterer dette.

Twisten dreier seg om hvorvidt entreprenøren før kontrakten ble undertegnet holdt tilbake vesentlig og avgjørende informasjon som har ført til:

1. Eiendomsgrensen mot sør er minst 5 meter nærmere hytta enn kontrakten m/bilag viser.
2. Garasjen på tomt 10 ligger 3 meter nærmere tomt 9B enn det som hadde vært mulig i hht. reguleringsplanen som er vedlagt kontrakten. Totalt 8 meter nærmere dersom man legger grensen i matrikkelbrevet til grunn.
3. Hytta på tomt 10 er større og plassert nærmere hytta på tomt 9B enn det som fremkommer av kontrakten m/bilag. Hytta på tomt 10 har et panoramavindu rett overfor panoramavindu på forbrukerens hytta. Det gir direkte innsyn til forbrukerens terrasse og stue/oppholdsrom.
4. Maksimal BYA for forbrukerens tomt er 161 m<sup>2</sup> mot 190 m<sup>2</sup> som fremkommer av kontrakten.
5. Pumpehuset som står midt på forbrukerens tomt fremkommer ikke av kontrakten m/vedlegg. Forbrukeren har betalt kr. 447 100 for dette området som hun ikke har disposisjonsrett til.

Entreprenøren har avvist reklamasjoner og krav (1-4) med unntak av pumpehuset som han har bekreftet skal flyttes. Dette er imidlertid ikke utført.

Da partene ikke kommer til enighet om tvistepunktene sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 26. januar 2023 med krav om at pumpehuset flyttes, subsidiært at entreprenøren kjøper tomtearealet for kr 447 000, prisavslag på kr 254 000 (tilsvarende 5% garantien av vederlaget), erstatning på kr 129 787 (juridisk bistand) og dagmulkt med kr 190 000.

## *2.2 Eiendomsgrensen mot syd*

### *2.2.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren anfører at eiendomsgrensen mot syd går minst fem meter nærmere hytta enn det som kontrakten med bilag, herunder målebrevet, viser og han krever derfor prisavslag.

Entreprenøren har avvist kravet.

### *2.2.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever et prisavslag på kr 500 000 – kr 700 000 på grunn av eiendommens verdifall som følge mangler knytte til tvistepunktene 1-4. Entreprenøren har avvist kravet.

Twistepunkt nr. 1 gjelder hyttas plassering på tomta. Forbrukeren anfører at hyttas plassering ikke er som vist på målebrevet, men at hytta er plassert minst fem meter nærmere

tomtegrensen mot syd slik som vist på situasjonskartet vedlagt seksjonsbegjæringen. Dette har ført til at en stor ubebygd del av forbrukerens tomt mot tomt 10, nå er bebygd og ikke kan benyttes til uteoppholdsareal. I tillegg er både innsyn fra nabo og solforhold dårligere. Siden målebrevet er det yngste dokumentet, gjelder dette foran tinglysningsbegjæringen og det er derfor plasseringen vist på målebrevet som er riktig. Forbrukeren anfører også at entreprenøren før kontrakten ble undertegnet, var klar over at hyttas faktiske plassering ikke stemte med målebrevet, men unnlot å informere om dette. Derfor foreligger det en mangel.

For å kunne ta stilling til dette spørsmålet, viser nemnda til følgende vedlegg til avtalen:

- H3 - situasjonsplan med siste revisjonsdato, 8. mai 2019.
- I7 - målebrev datert 23. mars 2020
- M17 - søknad om seksjonering m/situasjonsplan datert 23. januar 2020

Situasjonsplanen og søknaden om seksjonering viser begge at hytta er plassert i byggegrensen ca. fire meter fra grensen mot tomt 10. Situasjonsplanen er ment å skulle definere hyttas plassering og det er dette som er hyttas plassering i dag.

Riktignok viser målebrev at hytta, diffust inntegnet, har en annen plassering med større avstand til tomt 10. Slik nemnda forstår det, viser målebrevet tomtas koordinatbestemte beliggenhet i terrenget, men ikke eksakt plassering av bebyggelsen på tomta.

Etter dette finner nemnda at hytta er plassert i samsvar med avtalen riktig fortolket, og det foreligger derfor ingen mangel etter buofl § 25.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at hyttas plassering på tomta utgjør en mangel som fører til et verdifall på hennes eiendom.

### *2.3 Garasje på tomt 10 er bygget for nære forbrukerens tomtegrense.*

#### *2.3.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren krever et prisavslag på kr 500 000 – kr 700 000 på grunn av eiendommens verdifall som følge mangler knytte til tvistepunktene 1-4. Entreprenøren har avvist kravet.

Tvistepunkt nr. 2 gjelder garasjen på tomt 10 som forbrukeren anfører at ligger tre meter nærmere hennes tomt 9B enn det som er vist på reguleringsplanen som er vedlegg til kontrakten. Totalt åtte meter nærmere dersom man legger grensen i målebrevet til grunn.

#### *2.3.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever et prisavslag på kr 500 000 – kr 700 000 på grunn av eiendommens verdifall som følge mangler knytte til tvistepunktene 1-4. Entreprenøren har avvist kravet.

Tvistepunkt nr. 2 gjelder garasjen på tomt 10 ligger som forbrukeren anfører at ligger tre meter nærmere hennes tomt 9B enn det som er vist på reguleringsplanen som er vedlegg til kontrakten. Totalt åtte meter nærmere dersom man legger grensen i matrikelbrevet til grunn.

Hverken i kontrakten eller i vedlegg fremkommer det hva som skal bygges på tomt 10 utover at det i salgsoppgaven («Hyttaboken»/prospekt) er oppgitt på side 9 at tomt 10 skal bebygges med hyttemodellen «Haredal». I reguleringsbestemmelsen som er vedlegg til kontrakten, står det i pkt. 1.3.1.bokstav m) at «Hovudbygg skal plasserast innafor byggjegranser. Frittstående

*tilleggsbygg kan plasserast inntil 1 m fra tomtegrense når dette ikkje kjem i konflikt med byggjegranser mot vann og vassdrag»*

I reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.3.2 er det oppgitt at samlet utnyttelse for tomta skal maksimalt være BYA=190 m<sup>2</sup> inkludert parkering for to biler pr. boenhet. Vider står det at:

*«BYA kan fordelast slik: hovudbygg maksimalt BYA= 110 m<sup>2</sup>, parkering BYA =36 m<sup>2</sup> som kan overbyggast med 40 m<sup>2</sup> knytt til hytta, tilleggsbygg kan vera maksimalt 20 m<sup>2</sup>. Det tillatast inntil to tilleggsbygg på tomta. Med bygg forstås ein i dette tilfellet bygg som er frittstående eller kjedaklossa saman med mellom-bygg.»*

Det som entreprenøren har søkt om å få oppføre på tomt 10 har han omtalt som «kundetilpasninger» i forhold til det som er vist i salgsprospektet. I dette tvistepunktet dreier det seg om oppføring av garasjen en meter fra tomtegrensen mot forbrukerens tomt 9B. Kommunen har til tross for at forbrukeren har klagd, godkjent oppføring av garasjen som omsøkt.

Det grunnleggende spørsmålet i dette tvistepunktet er om forbrukeren i forbindelse med kontraktsinngåelsen fikk opplysninger om muligheten for utbygging av naboeiendommen (tomt 10) som de hadde en berettiget forventning om å få. I buofl § 26 er entreprenørens (selgers) opplysningsplikt uttrykt på følgende måte:

*«Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne».*

Hvorvidt kravene etter denne bestemmelsen er oppfylt, må avgjøres på bakgrunn av en differansebetragtning. Man må sammenligne situasjonen slik den nå er blitt med det forbrukerne naturlig måtte regne med av utbygging på nabotomta. Dersom utbyggingen ligger innenfor en påregnelig utvikling av området, vil ikke forbrukerne kunne fremme noe krav mot entreprenøren.

Innledningsvis skal det påpekes at nemndsbehandlingen er rent skriftlig. Vurderingen av de to nevnte perspektivene skjer alene på bakgrunn av det skriftlige materiale, herunder planer og fotografier, som er lagt fram. Nemnda har ikke foretatt noen befaring på stedet, og det føres ingen vitner som bevis i saken.

Nemnda kan konstatere at det i avtalen med forbrukeren er opplyst om at reguleringskart med reguleringsbestemmelser, revidert hhv. 7. mars 2019 og 6. februar 2019 gjelder.

Den informasjonen som fremkommer her (se tidligere under dette pkt.) er den kunnskapen som det må legges til grunn at forbrukeren hadde på avtaleinngåelsestidspunktet angående framtidig utnyttelse av nabotomtene. Etter det nemnda forstår er byggesøknaden som gjelder tomt 10 i samsvar med disse kravene og ligger derfor innenfor hva som var påregnelig for forbrukerne.

Basert på de opplysningene som nemnda sitter med, kan det konstateres at utbyggingen på tomt 10 ligger innenfor det som var påregnelig for forbrukeren. At forbrukerne hadde sett for seg at en utbygging utelukkende skulle være i tråd med det som er vist i salgsprospektet, er en ikke beskyttet forventning på deres hånd. Dermed er ikke det objektive grunnvilkåret for opplysningsplikten i buofl § 26 oppfylt. Det er da unødvendig å gå nærmere inn på spørsmålet

om entreprenøren hadde tilstrekkelig kunnskap om utbygging på tomt 10 før kontrakten med forbrukeren ble undertegnet.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at oppføring av garasjen på tomt 10 utgjør en mangel som fører til et verdifall på hennes eiendom.

#### *2.4 Hytta på tomt 10*

##### *2.4.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren krever et prisavslag på kr 500 000 – kr 700 000 på grunn av eiendommens

Tvistepunkt nr. 3 gjelder hytta på tomt 10 som forbrukeren anfører at er større og plassert nærmere hytta på hennes tomt 9B enn det som fremkommer av kontrakten m/bilag. Hytta på tomt 10 har også et panoramavindu rett overfor panoramavindu på forbrukerens hytta som gir direkte innsyn til forbrukerens terrasse og stue/oppholdsrom.

##### *2.4.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda viser til pkt. 2.3.2. I dette tvistepunktet har nemnda i det alt vesentlige de samme synspunktene og kommer derfor til samme konklusjon.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at oppføring av hytta på tomt 10 utgjør en mangel som fører til et verdifall på hennes eiendom.

#### *2.5 Redusert utnyttelse (m<sup>2</sup> BYA) av forbrukerens tomt.*

##### *2.5.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren krever et prisavslag på kr 500 000 – kr 700 000 på grunn av eiendommens verdifall som følge mangler knytte til tvistepunktene 1-4. Entreprenøren har avvist kravet.

Tvistepunkt nr. 4 gjelder maksimal BYA for forbrukerens tomt som hun anfører er redusert fra 190 m<sup>2</sup> som det fremkommer av kontrakten, til 161 m<sup>2</sup>.

##### *2.5.2 Nemndas synspunkter*

Det fremkommer ikke av avtalen hva som er BYA for den aktuelle tomten. Imidlertid er reguleringsplanen vedlagt kontrakten og her finner vi opplysninger om BYA som forbrukeren kan forholde seg til.

Det sentrale spørsmålet er imidlertid hvordan reguleringsplanen skal forstås. Nemnda finner at reguleringsbestemmelsene gjelder hele tomt nr. 9 hvor tomt nr. 9B er halve tomten og inkluderer to biloppstillingsplasser. Det har forbrukeren fått, og det foreligger derfor ingen mangel.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at tomt 9B har en redusert utnyttelse (m<sup>2</sup> BYA) i forhold til det som er avtalt.

#### *2.6 Samlet vurdering av prisavslag for tvistepunktene 1-4*

Forbrukeren krever et prisavslag på kr 500 000 – kr 700 000 på grunn av eiendommens verdifall som følge mangler knytte til tvistepunktene 1-4. Entreprenøren har avvist kravet.

Da forbrukeren ikke har bare fått medhold i noen av de fire tvistepunktene, får hun heller ikke prisavslag.



Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i krav om prisavslag.

## 2.7 *Feilplassering av pumpehus*

### 2.7.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren krever at entreprenøren flytter pumpehuset som er plassert på hennes tomt. Etter at pumpehuset er flyttet skal entreprenøren utbedre tomten der hvor pumpehuset sto. I og med at flyttingen som skulle vært utført høsten 2021 ennå ikke er utført, krever forbrukerne også erstatning/dagmulkt på kr 190 000. Entreprenøren har erkjent feilplasseringen og bekreftet at pumpehuset skal flyttes, men han har avvist kravet om erstatning/dagmulkt.

### 2.7.2 *Nemndas synspunkter*

Nemnda anser at dette tvistepunktet er løst og at entreprenøren nå flytter pumpehuset til en plass utenfor forbrukerens tomt. Flytting og opprydding på forbrukerens tomt skal være utført innen 1. juni 2024.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innen 1. juni 2024 flytte pumpehuset bort fra forbrukerens tomt og rydde tomten.

## 2.8 *Kostnader til juridisk bistand*

### 2.8.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker hans kostnader til juridisk bistand med kr 129 787. Entreprenøren har avvist kravet.

### 2.8.2 *Nemndas synspunkter*

Når det gjelder utgiftene til juridisk bistand, må disse etter nemndas oppfatning bæres av forbrukeren. Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand.

## 3. **Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:**

- Forbrukeren får ikke medhold i at hyttas plassering på tomten utgjør en mangel som fører til et verdifall på hennes eiendom.
- Forbrukeren får ikke medhold i at oppføring av garasjen på tomt 10 utgjør en mangel som fører til et verdifall på hennes eiendom.
- Forbrukeren får ikke medhold i at oppføring av hytta på tomt 10 utgjør en mangel som fører til et verdifall på hennes eiendom.
- Forbrukeren får ikke medhold i at tomt 9B har en redusert utnyttelse (m<sup>2</sup> BYA) i forhold til det som er avtalt.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innen 1. juni 2024 flytte pumpehuset bort fra forbrukerens tomt og rydde tomten. På grunn av en unødvendig utsettelse av flyttingen skal entreprenøren betale forbrukeren en erstatning på kr 50 000.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand.