

Protokoll i sak 852/2016

for

Boligtvistnemnda

11.11.2016

Saken gjelder: Krav om prisavslag for tap av utsikt og ugunstig uteområde.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 11. mars 2013 "Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført". Avtalen kom formelt sett i stand den 3. mars 2013 ved entreprenørens aksept av forbrukerens bud.

Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er et rekkehus over to plan på et område bestående av flere tilsvarende boliger som skal bygges ut i flere byggetrinn.

Til rekkehuset som er en endeseksjon, følger det med en parkeringsplass og en sportsbod.

Rekkehuset får tinglyst bruksrett til biloppstillingsplass i carport eller i parkeringshus.

Terrasse på bakkeplan og hageparsell vil bli tinglyst som tilleggsdel til eierseksjonen.

Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesarealer.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 3 090 000.

I avtalens pkt. 18 vises det til vedlegg nr. 2 – 9 og til vedlegg A – L som blant annet inneholder salgsoppgave /prospekt (J7) fra megler. Som vedlegg B vises det til «Leveringsbeskrivelse», men den er ikke fremlagt for nemnda.

Prospektets side 6 viser «Områdeplan» og det er inntatt en tekst på denne siden i prospektet hvor det heter det at:

«Der gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, gangveier, belysning, fordeler skap, trafoer, kummer, renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan og det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er naturtomt»

I prospektets side 23 er det også inntatt tekst hvor det under overskriften «UTOMHUSAREALER» heter at:

«Felles utomhusarealer leveres ferdig opparbeidet med beplantning og tilsådd grasbakke. Det blir opparbeidet lekeplass med sandlek, huske m.m. som vist i utomhusplan. Deler av tomten forblir naturtomt der eksisterende vegetasjon ikke berøres, med unntak av evt. nødvendige inngrep i forbindelse med prosjektet. Private utomhusarealer leveres ferdig grovplanert med matjord. Asfaltert adkomst».

Videre er det i salgsprospektets side 25 og 26 inntatt en tekst hvor det under overskriften «VIKTIG INFORMASJON» heter at:

«Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv før et eventuelt bud inngis.

Det gjøres oppmerksom på at husfargene i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse.

Ved eventuell motstrid i salgsmaterialet vil kontraktstegninger ha forrang. Forbehold inntatt i prospekt gjelder også for kontraktstegninger.

Sjaker og VVS føringer er ikke endelig inntegnet.

Vindusplasser ingen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, trafoer, kummer, plassering renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan og det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er naturtomt.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilskattede kvalitet.

Prosjektet skal utvikles i flere byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn».

Før kjøpekontrakten blir undertegnet er det e-post korrespondanse mellom forbrukeren og entreprenøren om uteområdet og om solforhold.

Forbrukeren spør entreprenøren i en e-post datert den 22. desember 2014 om hvilke av endeseksjonene i byggetrinn 3 som har best solforhold.

Entreprenøren svarer på denne e-posten samme dag og angir rekkehusene nr. 67 og nr. 72 som de beste i byggetrinn 3 med hensyn til solforhold.

Andre alternative rekkehus og utomhusarealer blir også diskutert i denne e-post korrespondansen, men forbrukeren velger tilslutt endeseksjon nr. 72.

Etter at byggearbeidene starter besøker forbrukeren byggeplassen den 1. august 2015. Hun oppdager da at det er oppført en forstøtningsmur med høyde «en etasje» foran sitt rekkehus og at rekkehuset ligger lavere i terrenget enn de andre rekkehusene.

Samme dag sender hun en e-post til entreprenøren hvor hun skriver at muren som er lagt opp foran og på siden av rekkehus nr. 72 sperrer all utsikt og at dette er langt fra det som ble forespeilet henne ved kjøpet. Hun spør entreprenøren om dette kun er en «midlertidig bygningsmessig innretning».

Den 14. august svarer entreprenøren at han har valgt å ta opp høydeforskjellen mellom bygningskroppene på de to rekkehusene i byggetrinn 3 med forstøtningsmurer slik at arealene rundt husene skal bli så plane som mulig og ha så god anvendelighet som mulig. Han skriver at alternativet med å ta opp høydeforskjellene i skråninger ville gitt dårligere anvendelighet og

at muren langs gavlveggen ikke generer da denne veggen ikke har vindu i første etasje. Muren i bakkant vil begrense utsynet noe fra leilighetens uteareal på hagesiden, men entreprenøren skriver at utearealet vil få en mer «privat karakter».

Videre skriver entreprenøren i e-posten at områdeplanen i prospektet viser murer i dette området, selv om de er løst noe annerledes enn det som områdeplanen viser.

Etter entreprenørens oppfatning dekkes disse endringene av de forbehold som fremkommer i teksten til områdeplanen i prospektet og han kan derfor ikke se at dette innebærer et avvik fra kontrakten.

I tiden frem mot slutten av oktober er det korrespondanse mellom partene uten at dette fører frem til noen løsning.

Den 27. oktober sender derfor forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor hun reklamerer på kjøpet og krever «et vesentlig prisavslag». Hun skriver at det her er snakk om en vesentlig endring i kontrakten som hun ikke på noe tidspunkt er blitt informert om.

Hun viser til den e-post korrespondanse som hun hadde med entreprenøren før hun valgte bolig og deretter signerte kontrakten. Hun skriver at det her fremkommer at hun var svært opptatt av solforhold og prosjektering av fellesområdet foran sin fremtidige bolig, og at det da ble gitt opplysninger av entreprenøren om at det ikke skulle settes opp lekeapparater på dette fellesområdet, kun benker.

Entreprenøren foreslår i begynnelsen av november at det skal gjennomføres en befaring ved boligen og den 9. november svarer forbrukeren i en e-post at hun gjerne tar en befaring. Nemnda er ikke forelagt noen dokumentasjon på at befaringen ble gjennomført og hva som evt. ble avtalt etter denne befaringen.

Den 13. november sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og viser til tidligere e-post korrespondanse og til telefonsamtale uken før.

Han avslår reklamasjonen og skriver:

«Vi kan ikke se at det i denne saken foreligger grunnlag for reklamasjon og derav heller ikke prisavslag slik du krever. Vi mener at boligen med tilhørende uteareal er bygget i henhold til kontrakt med de forbehold som fremkommer der. I den anledning henvises spesielt til prospektets forbehold knyttet til områdeplan (side 6 i prospekt) hvor det står:

«Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, gangveier, belysning, fordelerskap, trafoer, kummer, renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan og det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er naturtomt».

Utover dette vil vi også presisere at muren som er plassert mellom din bolig og lekeområdet er plassert på velforeningens fellesareal og ikke på det arealet du har eksklusiv bruksrett til.

Vi synes imidlertid det er beklagelig at du er misfornøyd med boligen du har kjøpt av oss. Dersom du ønsker kan vi derfor tilby at du fratrer kontrakten vederlagsfritt. I det ligger at kontrakten annulleres og du får tilbakebetalt innbetalt forskudd med et tillegg av den rente som gis på klientkonto for perioden forskuddet har vært plassert der. Utover dette vil ingen av kontraktspartene ha noen krav mot hverandre.

Dersom du ønsker denne løsningen står dette tilbudet ved lag ut november 2015.

Det presiseres at dette tilbudet ikke innebærer at vi innrømmer noen form for reklamasjonsansvar».

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. desember 2015. Hun fremlegger fotografier som viser det omtvistede forholdet og fremsetter krav om prisavslag på kr 600 000,-.

Boligen overleveres den 2. februar 2016 og protokollen som ikke har noen merknader knyttet til det omtvistede forholdet, er undertegnet av begge parter.

Entreprenøren gir tilsvar 10. februar 2016 og skriver at kommunikasjonen mellom partene forut for avtaleinngåelsen i stor grad dreide seg om valg av bolig i tillegg til forhold som tilvalg og finansiering. Han skriver at forbrukeren var opptatt gode lys- og solforhold og at det var ønskelig med en endeseksjon.

Videre skriver han at grunnlaget for kjøpsbeslutningen i tillegg til opplysninger gitt av selger, i all hovedsak beror på informasjon gitt i salgsmaterialet herunder salgsprospektet. Et sentralt dokument i denne sammenheng er utomhusplanen/områdeplanen for prosjektet som fremkommer i salgsprospektets side 6 (teksten på denne siden er referert ovenfor).

Av planen skriver entreprenøren at det fremkommer at det var planlagt en forstøtningsmur langs gavlvegg øst for nr. 72. Som vist på planen var denne tiltenkt vinklet inn mot hushjørnet og deretter i rett strekning mot fellesarealene i forkant av nr. 72 (balkongside).

Det fremkommer videre av planen at nr. 72 har platting/hageflekk tilstøtende til fellesarealene og at det var tiltenkt vegetasjon i form av busker mellom plattingen og fellesarealet.

Situasjonen i dag er at den nevnte muren ikke er vinklet inn mot hushjørnet, men løper i en rett strekning frem mot fellesarealene og deretter i 90 graders vinkel. Den delen av muren som strekker seg foran uteplassen til nr. 72 skriver entreprenøren at ikke overstiger terrengnivået på fellesarealene. Det fremkommer av bildematerialet som forbrukeren har vedlagt klagen.

Denne endringen har medført at terengopptaket som følge av at forstøtningsmuren er flyttet ca. 1,5 m lenger vekk fra boligens uteplass enn det som var forutsatt på avtaletidspunktet, gjør at det nå er adkomst rundt uteplass/platting.

Det opprinnelige forslaget i utomhusplanen innebar fyllingsfot fra toppen av fellesarealet og ned mot husrekken. Dette skriver entreprenøren ville medført mindre anvendbar uteplass både for nr. 72 og for fellesarealet.

Entreprenøren skriver at han tilbakeviser forbrukerens anførsel i klagens punkt 1 fordi det ikke har vært en forutsetning for kjøpet at det skulle være umiddelbar adkomst fra nr. 72 til fellesarealene. Han skriver videre at forbrukeren ikke har tatt noe slikt forbehold verken i bud eller kjøpekontrakt.

I henhold til utomhusplanen er det tegnet inn busker i forkant av plattingen til nr. 72, samt forstøtningsmur i øst. Forbrukeren kunne på denne bakgrunn ikke ha forventning om adkomst til fellesarealene fra egen eiendom. Situasjonen slik den er i dag muliggjør imidlertid en slik adkomst.

Entreprenøren skriver videre at forstøtningsmuren ikke overstiger terrengnivået på fellesarealene og den derfor ikke forårsaker forverrede sol- eller utsiktsforhold fra boligen ut over det som var forutsetningene ved avtaleinngåelsen. Han viser igjen til salgsprospektets side 6 der det fremgår uttrykkelig at blant annet forstøtningsmurer og fallsikringer ikke er endelig inntegnet, men vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

Han skriver at han har tatt et uttrykkelig forbehold om at det kunne forekomme endringer til planen og gjør gjeldende at de utførte endringene er innenfor entreprenørens handlingsrom i henhold til avtalen.

Entreprenøren skriver også i sitt tilsvarende at han tar kritikken fra forbrukeren for ikke å ha opplyst om endringene til etterretning. Han skriver at han vurderte situasjonen dithen at løsningen totalt sett ble bedre for forbrukeren enn det som fulgte av opprinnelig plan og informerte han derfor ikke.

Entreprenøren skriver også at han bestrider å ha gitt informasjon om at uteområdet foran boligen kun skal utstyres med benker, men at dette kan bero på en sammenblanding av betegnelsen på husene hvor nr. 72 ligger i husrekke nr. 20 i prislisen. Han viser til prospektets side 23 og til områdeplanen/utomhusplanen hvor det fremkommer:

«Det blir opparbeidet lekeplass med sandlek, huske mm. som vist i utomhusplan.»

Entreprenøren skriver avslutningsvis at han har fremsatt tilbud til forbrukeren om å trekke seg fra handelen uten omkostninger og med tillegg av opptjente renter på klientkonto. Klager har avslått tilbudet.

Han skriver at avslaget kommer i et noe underlig lys all den tid et tilbud om annullering av avtalen ville avhjulpet den påståtte mangel og brakt forbrukeren tilbake til den posisjon hun hadde før budgivning.

Entreprenøren skriver at han avslår forbrukerens krav om prisavslag på kr. 600.000,-. Kravet er udokumentert og fremstår etter hans mening ute av proporsjoner.

Han skriver at det er den som retter krav mot den annen som har dokumentasjonsbyrden for alle sider av kravet. Så langt er dette ikke gjort av forbrukeren.

Den 8. mars 2016 inngir forbrukeren tilsvarende.

Hennes anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 12. april 2016 inngir entreprenøren nytt tilsvarende.

Hennes anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 4. mai 2016 inngir forbrukeren et siste tilsvarende.

Hennes anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen

2.1 Innledning

Partene inngår 11. mars 2013 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Avtalen kom formelt sett i stand den 3. mars 2013 ved entreprenørens aksept av forbrukerens bud.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 oppgitt til kr 3 090 000.

Før kontrakten inngås er det korrespondanse mellom partene hvor forbrukeren uttrykker at uteområdet og solforhold er viktig for valg av rekkehus på området.

I byggeperioden oppdager forbrukeren at det er satt opp en forstøtningsmur med høyde «*en etasje*» foran sitt rekkehus og at rekkehuset ligger lavere i terrenget enn de andre rekkehusene. Samme dag, den 1. august, sender hun en e-post til entreprenøren hvor hun skriver at muren som er lagt opp foran og på siden av rekkehus nr. 72 sperrer all utsikt og at dette er langt fra det som ble forespeilet henne ved kjøpet. Hun spør entreprenøren om dette kun er en «*midlertidig bygningsmessig innretning*».

Dagen etter svarer entreprenøren at han har valgt å ta opp høydeforskjellen mellom bygningskroppene på de to rekkehusene i byggetrinn 3 med forstøtningsmurer slik at arealene rundt husene skal bli så plane som mulig og ha så god anvendelighet som mulig. Alternativet hadde vært å ta opp høydeforskjellene i skråninger som ville gitt dårligere anvendelighet. Videre skriver entreprenøren i e-posten at områdeplanen i prospektet viser murer i dette området, selv om de er løst noe annerledes enn det som områdeplanen viser. Etter entreprenørens oppfatning dekkes disse endringene av de forbehold som fremkommer i teksten til områdeplanen i prospektet og han kan derfor ikke se at dette innebærer et avvik fra kontrakten.

Han viser også til prospektets side 25 – 26 hvor informasjon og forbehold er inntatt.

Forbrukeren aksepterer ikke avslaget da det etter hennes oppfatning, er snakk om en vesentlig endring i kontrakten som hun ikke på noe tidspunkt er blitt informert om. Den 27. oktober sender hun en e-post til entreprenøren hvor hun reklamerer på kjøpet og krever «*et vesentlig prisavslag*».

Entreprenøren avviser i en e-post den 13. november forbrukerens krav om «*et vesentlig prisavslag*» og viser til samme begrunnelse som han ga i e-posten den 1. august.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. desember 2015. Hun fremlegger fotografier som viser det omtvistede forholdet og fremsetter krav om prisavslag på kr 600 000,-.

Boligen overleveres den 2. februar 2016 og protokollen som ikke har noen merknader knyttet til det omtvistede forholdet, er undertegnet av begge parter.

Den 8. mars sender forbrukeren tilsvaer hvor hun skriver at entreprenøren ikke har gitt opplysninger om at fellesarealene vil ligge på et høyere terrengnivå enn hennes rekkehus. Tvert imot skriver hun at entreprenøren opplyste at det skal være en tilnærmet plan gressplen inn mot fellesarealet.

Hun skriver at entreprenøren må ha visst om forstøtningsmuren uten å ha informert henne og at han derfor ikke har overholdt informasjonsplikten i buofl §§26 og 27.

Forbrukeren skriver at hun ikke hadde kjøpt rekkehuset dersom denne informasjonen var kjent før avtaleinngåelsen.

Entreprenøren skriver i sitt tilsvaer den 12. april at forstøtningsmuren ikke forverrer sol- og lysforholdene så lenge den ikke overstiger terrenget og at han har gitt tilstrekkelig informasjon om topografiske forhold på tomte ut i fra de kunnskaper han hadde på salgstidspunktet. Han viser til den informasjon som er gitt bla. i salgsprospektet og skriver videre at forbrukerens oppfatning av at han har gitt informasjon om at tomteområdet skal være tilnærmet flatt ikke er riktig. Entreprenøren opprettholder sin påstand om at klagen skal avvises.

Forbrukeren inngir et siste tilsvarende den 4. mai og fastholder at terrengnivået som rekkehuset ligger på er 2 meter lavere enn det hun ble forespeilet ved avtaleinngåelsen. Med et 1 meter høyt gjerde på toppen av forstøtningsmuren som hun skriver at hun heller ikke var informert om, ser hun nå rett inn i en mur i stedet for ut på et tun slik som utomhusplanen viser. Hun skriver også carporten på framsiden av huset er plassert annerledes enn det som prospektet viser. Dette fører også til dårligere utsikt fra kjøkkenvinduet.

Hun opprettholder sin påstand om verdiforringelse av boligen og at entreprenøren har brutt opplysningsplikten jfr. buofl §§ 26 og 27.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at hun i korrespondanse med entreprenøren ga uttrykk for at uteområdet og gode solforholdene var vesentlig for hennes valg av bolig. Hun viser til den e-post korrespondanse som hun hadde med entreprenøren før hun valgte bolig og signerte kontrakten. Forbrukeren anfører at det her fremkommer at hun var svært opptatt av solforhold og prosjektering av fellesområdet foran sin fremtidige bolig, og at det da ble gitt opplysninger av entreprenøren om at det ikke skulle settes opp lekeapparater på dette fellesområdet, kun benker.

Høydeforskjellen mellom rekkehuset og fellesarealet samt forstøtningsmuren som hun oppdaget ved et besøk på byggeplassen den 1. august 2015, anfører hun å ikke ha fått informasjon om av entreprenøren.

Hun anfører å ha sendt en e-post til entreprenøren den 27. oktober hvor hun reklamerer på kjøpet og krever «*et vesentlig prisavslag*» da det her er snakk om en vesentlig endring i kontrakten som hun ikke på noe tidspunkt er blitt informert om.

Forbrukeren anfører at hun den 8. mars sendte forbrukeren et tilsvarende hvor hun skriver at entreprenøren ikke har gitt opplysninger om at fellesarealene vil ligge på et høyere terrengnivå enn hennes rekkehus. Tvert imot anfører hun at entreprenøren opplyste at det skal være en tilnærmet plan gressplen inn mot fellesarealet.

Hun anfører at entreprenøren må ha visst om forstøtningsmuren uten å ha informert henne og at han derfor ikke har overholdt informasjonsplikten i buofl §§26 og 27.

Forbrukeren anfører at hun ikke hadde kjøpt rekkehuset dersom denne informasjonen var kjent før avtaleinngåelsen.

Forbrukeren anfører at hun i sitt tilsvarende den 4. mai fastholder at terrengnivået som rekkehuset ligger på er 2 meter lavere enn det hun ble forespeilet ved avtaleinngåelsen. Med et 1 meter høyt gjerde på toppen av forstøtningsmuren som hun anfører at hun heller ikke ble informert om, ser hun nå rett inn i en mur i stedet for ut på et tun slik som utomhusplanen viser.

Hun anfører også carporten på framsiden av huset er plassert annerledes enn det som prospektet viser. Hun anfører at dette fører til dårligere utsikt fra kjøkkenvinduet.

Forbrukeren opprettholder sin påstand om verdiforringelse av boligen og at entreprenøren har brutt opplysningsplikten jfr. buofl §§ 26 og 27. Hun krever derfor kr. 600 000,- i prisavslag.

Entreprenøren anfører at han på bakgrunn av forbrukerens spørsmål om gode solforhold, har gitt råd om at bla. endeseksjon nr. 72 har gode solforhold.

Han anfører videre at han den 14. august svarer forbrukeren at han har valgt å ta opp høydeforskjellen mellom bygningskroppene på de to rekkehusene i byggetrinn 3 med forstøtningsmurer slik at arealene rundt husene skal bli så plane som mulig og ha så god anvendelighet som mulig. Han anfører at alternativet med å ta opp høydeforskjellene med skråninger ville gitt dårligere anvendelighet og at muren langs gavlveggen ikke generer da denne veggen ikke har vindu i første etasje. Muren i bakkant anfører han vil begrense utsynet noe, men at utearealet vil få en mer «privat karakter».

Videre anfører entreprenøren i e-posten at områdeplanen i prospektet viser murer i dette området, selv om de er løst noe annerledes enn det som områdeplanen viser.

Entreprenøren anfører at disse endringene dekkes av de forbehold som fremkommer i teksten til områdeplanen i prospektet og han kan derfor ikke se at dette innebærer et avvik fra kontrakten. Han viser til viser «Områdeplan» i salgsprospektets side 6.

Entreprenøren anfører videre at det i prospektets side 23 under overskriften «UTOMHUSAREALER» også er inntatt tekst om dette.

Videre anfører han at det i salgsprospektets side 25 under overskriften «VIKTIG INFORMASJON» og 26 også er inntatt en tekst om dette.

Dermed avviser han forbrukerens krav om prisavslag.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever et vesentlig prisavslag som følge av mangler ved eiendommen når det gjelder huset plassering og utformingen av utearealene. Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...».

Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hva man kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnetemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemda viser til avtalen med bilag hvor det fremkommer i salgsprospektets side 6 «Områdeplan» en tekst hvor det heter det at:

«Der gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, gangveier, belysning, fordeler skap, trafoer, kummer, renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan og det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er naturtomt»

Videre er det i prospektets side 23 også er inntatt tekst hvor det under overskriften «UTOMHUSAREALER» heter at:

«Felles utomhusarealer leveres ferdig opparbeidet med beplantning og tilsådd grasbakke. Det blir opparbeidet lekeplass med sandlek, huske m.m. som vist i utomhusplan. Deler av tomten forblir naturtomt der eksisterende vegetasjon ikke berøres, med unntak av evt. nødvendige inngrep i forbindelse med prosjektet. Private utomhusarealer leveres ferdig grovplanert med matjord. Asfaltert adkomst».

Atter er det i salgsprospektets side 25 og 26 inntatt en tekst hvor det under overskriften «VIKTIG INFORMASJON» heter at:

«Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv før et eventuelt bud inngis. Det gjøres oppmerksom på at husfargene i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse. Ved eventuell motstrid i salgsmaterialet vil kontraktstegninger ha forrang. Forbehold inntatt i prospekt gjelder også for kontraktstegninger. Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet. Vindusplasser ingen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, trafoer, kummer, plassering renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan og det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er naturtomt.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

Prosjektet skal utvikles i flere byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn».

Når det gjelder høydeforskjellene viser områdeplanen og utomhusplanen at boligområdet skal etableres i et terreng med naturlige høydeforskjeller.

Salgsprospektet har på flere sider informasjon (se ovenfor) som etter nemndas oppfatning, er tilstrekkelig for å kunne gjøre de tiltak og tilpasninger som faktisk ble gjennomført.

Utomhusplanen/områdeplanen angir også at det er 2 meter høyde forskjell på de to husrekkene i salgstrinn nr. 3 selv om dette kan være vanskelig å lese for forbrukeren.

I den grad forbrukeren ønsket å ta forbehold om høydeforskjeller og om arrondering av utomhusarealene i tilknytning til egen tomt, måtte hun gjort det vesentlig tydeligere.

Nemnda kan ikke se at den oppfatning forbrukeren har dannet seg om at det ikke skulle være høydeforskjeller er hentet fra salgsmaterialet.

Den usikkerheten som her har oppstått må gå ut over forbrukeren. Nemnda bedømmer også ulempene for forbrukeren ved høydeforskjellen på de to husrekkene som relativt små.

Når det gjelder opparbeidelse av forstøtningsmurer fremkommer det av områdeplanen og utomhusplanen at forstøtningsmurer vil bli bygget for å ta opp høydeforskjellene selv om den faktiske plasseringen avviker noe fra det som er vist.

Salgsprospektet har på flere sider informasjon (se ovenfor) som etter nemndas oppfatning, er tilstrekkelig for å kunne gjøre de tilpasninger som faktisk ble gjennomført.

Nemnda bedømmer ulempene for forbrukeren ved at forstøtningsmuren og gjerde er satt opp som relativt små.

Når det gjelder solforholdene kommer nemnda til at forbrukeren ikke kan høres med at hennes korrespondanse med entreprenøren om viktigheten av uteområdet og solforholdene var tilstrekkelig for å kunne påregne at entreprenøren skulle informere om de endringer som ble foretatt i forhold til det som fremkommer av salgsprospektet. Etter nemndas syn hadde derfor ikke entreprenøren opplysningsplikt i henhold til buofl §§ 26 og 27.

Det legges derfor til grunn at leilighetens verdi ikke har blitt redusert i forhold til om høydeforskjellen, forstøtningsmuren og gjerdet ikke hadde vært der. Forbrukeren gis derfor ikke medhold i sitt krav om prisavslag.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold i krav om prisavslag for ulempe og verdiforringelse.