

Protokoll i sak 1160/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2020

Saken gjelder:

Krav om prisavslag for på grunn av uriktige opplysninger i forbindelse med markedsføringen.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 31. august 2018 «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*». Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da enebolig 5B på en tomt som entreprenøren bygger ut med to eneboliger (5B og 5C).

Vedlegg K til kontrakten er en Salgsoppgave og Megleropplysninger med prisliste hvor det på forsiden står «**TO UNIKE ENEBOLIGER MED SPENNENDE ARKITEKTUR**». Etter forbrukernes oppfatning blir boligene her presentert som to ulike eneboliger som på hver sin måte fremstår som «*unik*».

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at entreprenøren etter kontraktsmøte i august 2018 opplyste om at et kundemøte ville skje ved en senere anledning der forbrukerne kunne bestemme ulike tilvalg.

Ett av forbeholdene i kontrakten for at prosjektet skulle igangsettes var at begge boligene måtte være solgt før byggestart. Entreprenøren ville derfor informere forbrukerne når den andre boligen (5C) ble solgt. Forbrukerne hørte ikke noe fra entreprenøren, men i begynnelsen av august oppdaget de at annonsen for prosjektet er fjernet fra finn.no. De ringer da til megler (entreprenøren) og får bekreftet at bolig 5C er solgt og at kjøperne skal gjøre noen endringer uten at entreprenøren opplyste om hvilke endringer som skulle gjøres. Via bekjente får forbrukerne vite at bolig 5C vil bli identisk med deres bolig 5B.

Den 29. august 2018 skriver forbrukerne i en e-post til entreprenøren at de valgte bolig 5B fremfor bolig 5C på grunn av 5B's utforming og størrelse. Nå som bolig 5C er blitt helt lik 5B og bygges på den mest attraktive delen av tomten, føles dette urettferdig. Dersom forbrukerne også hadde fått muligheten til å velge hustype 5B på tomt 5C, mot et pristillegg på kr 100 000 ville de ha valgt dette.

I en e-post den 30. november 2018 krever forbrukerne kr 100 000 i prisavslag fordi bolig 5C som har bedre beliggenhet, nå er identisk med deres bolig 5B. Forbrukerne opplever dette som frustrerende da de har inngått avtalen på bakgrunn av salgsoppgaven der det står «**TO UNIKE ENEBOLIGER MED SPENNENDE ARKITEKTUR**». I møte med entreprenøren før kontrakten ble undertegnet, ga forbrukerne uttrykk for at det var svært viktig for dem å få en «*unik*» bolig slik som beskrevet i salgsoppgaven. Derfor var de først på banen for å sikre seg akkurat hus 5B, siden det skulle bygges to forskjellige hus.

Forbrukerne påpeker også entreprenørens usedvanlig dårlige kundebehandling i forbindelse med endringer/tilvalg. Søndag den 25. november 2018 fikk forbrukerne beskjed om at alle tilvalgene måtte være bestemt innen fredag 30. november 2018 og at byggestart var mandag 3. desember 2018. På disse fem dagene måtte forbrukerne få tegnet kjøkken, velge utstyr til to bad og ett wc og det måtte også avklares med elektriker om de skulle ha downlights, ekstra varmekabler osv. Forbrukerne fikk beskjed om at det måtte avholdes et kundemøte så fort som mulig. Forbrukeren fikk derfor ikke den tiden de hadde sagt at de hadde behov for da kundemøtet ble avholdt 21. desember 2018. Etter dette var det en diskusjon om prising av enkelte endringer og gjennomgående følte forbrukerne seg tilsidesatt i prosessen samt at kommunikasjon og informasjon var svært fraværende. I forbindelse med oppføringen av boligen var det også flere forhold som forbrukerne var misfornøyd med. De er derfor usikre på om de nå får levert boligen med den standarden som er avtalt.

Den 11. januar 2019 svarer entreprenøren at han har hatt fokus på å gjøre det beste for alle parter og at han forsøkte å selge bolig 5C slik det opprinnelig var prosjektert og hadde ingen tanker om omprosjektering da avtalen med kjøperne ble undertegnet. Da omprosjektering og salg av bolig 5C førte til oppstart av begge boligen, mente entreprenøren at dette var en fordel for alle parter. Han tar selvkritikk på grunn av manglende kommunikasjon og til dels for sen informasjon om endringene på hus 5C, men avviser at forbrukerne har rett på prisavslag.

Den 11. mars 2018 påpeker forbrukerne i en e-post til entreprenøren at begrepet «unik» defineres som «den eneste av sitt slag». Når begrepet blir brukt i salgsoppgaven der to helt ulike boliger fremvises, anfører forbrukerne at de ikke lenger får en «unik» bolig, da det nå blir bygget to identiske boliger. Entreprenøren har derfor gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salget/markedsføringen, jf. buofl § 27 og det foreligger en mangel. Forbrukerne krever derfor kr 100 000 i prisavslag på grunn av at boligen har fått en redusert verdi. Forbrukerne fremhever at de ikke hadde betalt samme pris for boligen dersom det i utgangspunktet skulle bygges to identiske hus.

Den 4. april 2019 avviser entreprenøren (eiendomsmegleren) forbrukerens krav om prisavslag.

Partene kommer ikke til enighet og den 25. juli 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 100 000.

Hus 5B overtas den 12. desember 2019 uten at tvistepunktet er nevnt i overtagelsesprotokollen.

Entreprenøren inngir tilsvaer den 4. september 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer den 10. oktober 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer den 19. november 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer den 3. desember 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir nytt tilsvarende den 8. januar 2020. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen (Byggblankett 3427) som partene inngår den 31. august 2018. Forbrukerne kjøper da en enebolig (5B) på en tomt hvor entreprenøren skal oppføre to eneboliger (5B og 5C). Vedlegg K til avtalen er en salgsoppgave og megleropplysninger hvor det på forsiden står «**TO UNIKE ENEBOLIGER MED SPENNENDE ARKITEKTUR**». Etter forbrukernes oppfatning blir boligene her presentert som to ulike eneboliger som på hver sin måte fremstår som «unik». Blant annet har boligene forskjellige planløsninger og ulik størrelse. Hus 5C er $(154 - 128) \text{ m}^2 = 26 \text{ m}^2$ mindre enn hus B, men prisen er den samme; kr 4 250 000. Det er en forutsetning at begge boligene må være solgt før byggestart og entreprenøren har sagt at han vil informere forbrukerne når den andre boligen (5C) blir solgt. Forbrukerne hørte ikke noe fra entreprenøren om dette, men i begynnelsen av august 2018 oppdaget de at annonsen for prosjektet var fjernet fra finn.no. Entreprenøren bekreftet da at hus 5C var solgt og opplyste samtidig at kjøperne skal gjøre noen endringer. Entreprenøren opplyste ikke om hvilke endringer som skulle gjøres, men via bekjente får forbrukerne vite at hus 5C etter endringene vil bli identisk med deres hus 5B. Senere i august og september 2018 reklamerer forbrukerne og krever kr 100 000 i prisavslag fordi hus 5C som for øvrig har bedre beliggenhet, nå er blitt identisk med deres hus 5B som derfor ikke lenger er unikt. Entreprenøren har således gitt forbrukerne uriktige opplysninger i forbindelse med salget/markedsføringen av hus 5B, jf. buofl § 27, og det foreligger derfor en mangel.

Forbrukerne anfører også at entreprenøren har utvist usedvanlig dårlig kundebehandling og mangelfull kommunikasjon, bla. i forbindelse med tilvalgsprosessen. Dette tar entreprenøren selvkritikk på, men avviser i april 2019 at forbrukerne har rett på prisavslag.

Partene kommer ikke til enighet og den 25. juli 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 100 000.

Hus 5B overtas den 12. desember 2019 uten at tvistepunktet er nevnt i overtagelsesprotokollen.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker at de to boligene (5B og 5C) blir presentert som to eneboliger som er helt forskjellige. Dette fremkommer tydelig både i annonsen på www.finn.no og i salgsoppgaven hvor det på forsiden står «**TO UNIKE ENEBOLIGER MED SPENNENDE ARKITEKTUR**». Forbrukerne tolker salgsoppgaven dithen at bolig 5B er unik i sitt utseende og planløsning, og at bolig 5C har kvaliteter og utforming som gjør den unik på sin måte. Dermed er det to ulike eneboliger som på hvert sitt område betegnes som «unik».

Forbrukerne påpeker at entreprenøren ikke informerte dem om når den andre boligen (5C) var solgt, slik han hadde lovet. Via bekjente fikk de vite at bolig 5C var solgt og ville bli endret slik at den ble identisk med deres bolig 5B. Den 29. august 2018 påpeker forbrukerne i en e-post til entreprenøren at de valgte hus 5B fordi dette huset var «unikt» i forhold til hus 5C. Hus 5C lå på en mer attraktiv del av tomta, men var mindre enn hus 5B. Dersom forbrukerne hadde fått muligheten til å velge hustype 5B på tomt 5C mot et pristillegg på kr 100 000, ville

de ha valgt dette. Forbrukerne fremhever at de ikke hadde betalt samme pris for boligen dersom det i utgangspunktet skulle bygges to identiske hus.

I en e-post den 30. november 2018 krever forbrukerne kr 100 000 i prisavslag fordi deres hus ikke lenger er unikt.

Forbrukerne anfører også at entreprenøren har utvist usedvanlig dårlig kundebehandling og mangelfull kommunikasjon, bla. i forbindelse med tilvalgsprosessen. Dette tar entreprenøren selvkritikk på, men avviser i april 2019 at forbrukerne har rett på prisavslag.

Den 11. mars 2018 gjentar forbrukerne sine anførsler i en e-post til entreprenøren og fastholder kravet om prisavslag. Forbrukerne anfører at entreprenøren har gitt uriktige opplysninger i forbindelse med markedsføringen, jf. buofl §27 og det foreligger derfor en mangel.

Partene kommer ikke til enighet og den 25. juli 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 100 000.

I tilsvar den 10. oktober 2019 fremhever forbrukerne at hus 5B's planløsning og «*kropp*» var utslagsgivende da de kjøpte boligen. Entreprenøren opplyste også at interessen for hus 5B var langt større enn for hus 5C. Hus 5B var 24 m² større, men hadde samme prisantydning som hus 5C. For øvrig gjentar forbrukerne tidligere anførsler og fastholder at begge husene nå er like og ikke lenger fremstår som unike slik som forutsatt ved kontraktsinngåelsen. Kravet om prisavslag på kr 100 000 opprettholdes.

I tilsvar den 3. desember 2019 påpeker forbrukerne som et nytt forhold som bør hensyntas, at entreprenøren har unnlatt å stille garanti i deler av byggeperioden (3. desember 2018 til 24. oktober 2019).

Entreprenøren skriver i en e-post til forbrukerne den 11. januar 2019 at han har hatt fokus på å gjøre det beste for alle parter og at han forsøkte å selge hus 5C slik det opprinnelig var prosjektert og hadde ingen tanker om omprosjektering da avtalen med disse forbrukerne ble undertegnet. Da omprosjektering og salg av hus 5C førte til oppstart av begge boligen, mente entreprenøren at dette var en fordel for alle parter. Han tar selvkritikk på grunn av manglende kommunikasjon og til dels for sen informasjon om endringene på hus 5C, men avviser at forbrukerne har rett på prisavslag.

Den 4. april 2019 fastholder entreprenøren (eiendomsmegleren) at forbrukerens krav om prisavslag skal avvises.

I tilsvar den 4. september 2019 påpeker entreprenøren at begge boligene fortsatt er under oppføring og derfor ikke overlevert. Videre fremhever entreprenøren at kundebehandling og informasjon er vanskelig. Muntlige utsagn som ikke er dokumentert er det vanskelig å forholde seg til. Spørsmålet som denne tvisten dreier seg om er hva en «*unik*» bolig er. Ved gjennomgang av saken finner ikke entreprenøren noe som indikerer at boligens «*unikhet*» har vært avgjørende for forbrukerne i forbindelse med at avtalen ble inngått. Boligene som ligger på samme tomt, men på forskjellig cotehøyder, fremstår i dag med individuelle forskjeller selv om de tilsynelatende ser like ut. Entreprenøren har vedlagt tegninger av de to husene for å dokumentere dette og nevner bla.:

- Hus 5C har en balkong som hus 5B ikke har.
- Vinduene er noe forskjellige
- Tomtene er på grunn av topografi forskjellig opparbeidet
- Kjellerstuene er forskjellig i størrelse og har forskjellig alternativ opsjon
- I første etg. er ingen rom helt like i de to husene.
- Hus 5B har romsligere carport enn hus 5C

Entreprenøren anfører at forbrukerne tolker ordet «unik» alt for strengt i denne sammenheng. Det kan heller ikke vær slik at forbrukeren kan avskjære entreprenøren fra å tilpasse boligen på nabotomten (5C) slik at begge hus får samme uttrykk. Med forbrukerens forståelse av ordet unik vil entreprenøren da være i en umulig situasjon ved at hus 5C har rett til å få endringen utført, jf. buofl § 9, mens hus 5B vil ha rett til å nekte.

Entreprenøren anfører at det er umulig å dokumentere at hus 5B har fått redusert verdi på grunn av at nabohuset nå blir «nesten likt». Begge boligene ble solgt relativt fort i et veldig tungt marked. Dette tyder på at det var tomtenes beliggenhet som var utslagsgivende. Det kan like god være at hus 5B har steget i verdi nettopp fordi boligene nå framstår som mer harmonisert, og ikke som to ulike boliger lik som det i utgangspunktet var prosjektert. Entreprenøren fastholder derfor at kravet om prisavslag skal avvises.

I tilsvar den 19. november 2019 anfører entreprenøren at det ikke var stor etterspørsel etter angjeldende boliger. Forbrukerne som en av to, fikk muligheten til å inngå avtale på grunn av at den første interessenten hadde forbehold om en lang reservasjonsperiode som entreprenøren ikke aksepterte.

I tilsvar den 8. januar 2020 fremhever entreprenøren at han den 20. oktober 2019 stilte garanti i henhold til avtalens pkt. 6.1. Dette forholdet skal ikke ha noen innvirkning på angjeldende tvist.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerens krav om et prisavslag på 100 000 kroner, forutsetter at entreprenørens endring av Hus C's utforming representerte et kontraktsbrudd overfor ham. Det grunnleggende spørsmålet er derfor om kontrakten som forbrukeren inngikk med entreprenøren, gav ham en kontraktuell beskyttelse mot den type endringer av Hus C som senere ble gjennomført. I så fall vil den informasjonen som forbrukeren fikk ved inngåelse av kontrakten, representere uriktige opplysninger etter buofl § 27 første ledd: «Mangel ligg òg føre dersom resultatet [ved overtakelsen] ikkje svarer til opplysningar om eigenskaper eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring ...».

Entreprenøren har påpekt at husene ikke har blitt identiske, og framhevet følgende:

- Hus 5C har en balkong som hus 5B ikke har.
- Vinduene er noe forskjellige
- Tomtene er på grunn av topografi forskjellig opparbeidet
- Kjellerstuene er forskjellig i størrelse og har forskjellig alternativ opsjon
- I første etg. er ingen rom helt like i de to husene.
- Hus 5B har romsligere carport enn hus 5C

Selv om dette legges til grunn, er det på det rene at hovedutformingen av de to husene har blitt lik etter omprosjekteringen.

Kjerneområdet for beskyttelsen mot uriktige opplysninger er feilinformasjon om den eiendommen man kjøper, jf uttrykksmåten «*opplysninger om eigenskapar eller bruk*». Nemnda legger likevel til grunn at buofl § 27 rekker videre. Også opplysninger om omkringliggende eiendommer og annet i nabolaget, vil etter omstendighetene kunne rammes av buofl § 27. Her må det likevel settes en grense. Ikke en hvilken som helst informasjon som entreprenøren lar tilflyte markedet om slike forhold, vil være kontraktuelt beskyttet.

Når det gjelder den aktuelle problemstillingen, har nemnda vært i tvil. Uten framhevelse av det unike ved boligene, er det vanskelig å se at forbrukeren kunne sette seg mot en forandring av nabobygget, i det minste så lenge det ikke er tale om direkte negative konsekvenser som at ombyggingen forringer lys og utsikt. Videre er teksten i markedsføringen ikke entydig. Den kan forstås slik at de to boligene er unike i forhold til andre boliger, men ikke nødvendigvis i forhold til hverandre. Dessuten kan begrepet «unike» sies å ha et noe vagt innhold. Hva slags grad av særpreg skal til for at et bygg fortjener denne etiketten? Er det for eksempel tilstrekkelig at boligene er arkitekttegnet?

På den andre siden har nemnda forståelse for at forbrukeren er skuffet i den foreliggende situasjon når det føres opp et nabobygg med samme hovedutforming som egen bolig. Det var ikke dette man så for seg. Eneboligen oppleves nok ikke lenger som «unik».

Nemnda finner imidlertid ikke grunn til å ta et endelig standpunkt til denne problemstillingen. Grunnen til det er at nemnda ikke kan se at de øvrige betingelsene for å kreve prisavslag er til stede.

Et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter buofl § 27, er at opplysningssvikten har virket inn på avtalen. (Skuffelsen over at man ikke finn anledning til selv å by på den omprosjekterte boligen, er ikke relevant i denne sammenhengen.) Den innvirkningen som det her er tale om, er den som beskrives i buofl § 33 andre ledd om utmålingen av et prisavslag. Når en mangel ikke kan rettes, skal prisavslaget svare til «*den verdireksjonen som mangelen medfører*». Som hovedregel er det tale om antatt reduksjon av markedsverdien som følge av mangelen. I foreliggende sak finner ikke nemnda at det er sannsynliggjort noe slikt fall i markedsverdien av bolig B. Trolig har bolig C fått en heldigere utforming etter endringen enn før, noe også forbruker selv har gitt uttrykk for. Som nevnt ovenfor er det heller ikke påstått at utformingen har hatt negativ innvirkning på bolig B's lys- og siktforhold.

I HR-2018-392-A åpnet imidlertid Høyesterett for å kompensere såkalt ikke-økonomisk tap, det vil si at man gir et prisavslag for den opplevde ulempe ved ikke å få avtalt ytelse. I dommen presiseres det at det bare unntaksvis er adgang til en slik kompensasjonsform. Det forutsettes i dommen at forbrukeren kan vise til konkrete ulemper. I den aktuelle saken ble forbruker blant annet forhindret fra å plassere garasjen der han opprinnelig hadde planlagt den.

Etter en samlet betraktning finner nemnda at en eventuell ulempe ved endringen av hus C (under enhver omstendighet) ikke er av det slag at det bør tilkjennes prisavslag for et ikke-økonomisk tap.

Forbrukeren får etter dette ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får ikke medhold.