

Protokoll i sak 1171/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2020

Saken gjelder: Spørsmål om forbrukerens rett til å heve kjøpekontrakten.

1. Sakens faktiske sider

I begynnelsen av september 2016 noen dager før kontrakten ble undertegnet, utvekslet partene e-post hvor forbrukeren ga uttrykk for at han ønsket en leilighet i 1. etg med «*litt lys og fritt utsyn foran seg*» i tillegg til den han allerede hadde kjøp i det samme prosjektet.

Entreprenøren svarte at «*om du foretrekker 1. etg., så ville jeg sett på leil. 36 (samme som du allerede har kjøp – ikke optimale solforhold) og 136 (3-roms med greie solforhold)*».

Forbrukeren oppgir til entreprenøren at han har ca. 5 mill. til disposisjon og spør om hvilken av de to som er «*best buy*».

Den 27. september 2016 inngår partene «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*» - Byggblankett 3427 - som gjelder kjøp av en leilighet (eierseksjon nr. 136) i 1. etg. i en boligblokk på et område med flere blokker og totalt 158 leiligheter. Forbrukeren har før kontrakten ble undertegnet, gitt uttrykk for at denne leiligheten kunne passe veldig bra for hans mor.

Den 31. oktober 2017 mottok forbrukeren et brev fra entreprenøren (brevet er ikke fremlagt for nemnda) med varsel om at bla. et stort gulv-til-tak-vindu på hjørnet av stuen og som fremgikk av prospekttegningene, var fjernet. Dette vinduet var forutsatt å slippe inn mye lys i stue/kjøkken og forbrukeren anfører at det var en av kjøpsforutsetningene fordi det var antatt å ville gi nettopp en slik lys og åpen leilighet som han hadde forutsatt. Forbrukeren anfører også at han fikk bekreftet dette av entreprenøren før kjøpet. Forbrukeren påpekte til entreprenøren at denne endringen «*[.....] fremstår ikke umiddelbart for meg som kulant[.....]*».

Den 5. desember 2017 foreslo entreprenøren et lite vindu på endeveggen høyt oppe, som kompensasjon for et helt glasshjørne fra gulv til tak i denne leiligheten.

Forbrukeren godtok ikke dette forslaget, og påpekte ovenfor entreprenøren samme dag at endringen ville innebære en vesentlig forringet bokvalitet og økonomisk verdi av leiligheten. Forbrukeren foreslo i samme e-post at entreprenøren eventuelt kunne tilby ham en annen leilighet.

Etter å ha foreslått flere ulike byttealternativer som alle ble avslått av entreprenøren, inngår partene den 4. januar 2018 en forliksavtale vedlagt ny plantegning dater 19. desember 2017, hvor forbrukeren får et prisavslag på kr. 150 000.

Forbrukeren var usikker på hvordan lysforholdene ville bli i leiligheten når den ble ferdig og besøkt derfor leiligheten i byggeperioden våren og sommeren 2018. Situasjonen privat

Når forbruker i denne saken unnlater å benytte denne muligheten, må han selv bære risikoen ved å bli skuffet over lysforholdene. For øvrig vil nemnda nevne at støttemuren er vist på tegningen som er vedlagt forliksavtalen. Hvorvidt denne dermed må anses omfattet av forliket, er det likevel unødvendig å ta standpunkt til.

Når det gjelder den *hekken* som er plantet i front av leiligheten, viser nemnda til den fotodokumentasjon som er fremlagt og kommer etter beste skjønn til at denne ikke reduserer leilighetens lysforhold i særlig grad. Hekken er ment som innsynsvern og det er regler som sameie er forpliktet til å følge som angir for hvor høy denne hekken kan bli. For øvrig er det vist beplantning foran leiligheten både i salgsprospektet og på «*boligvelgeren*». Det foreligger derfor ingen mangel.

På bakgrunn av dette finner nemnda at det ikke var grunnlag for å heve kjøpet.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får ikke medhold i at han kunne heve kjøpet.

hadde også endret seg for forbrukeren og hans familie da han hadde blitt skilt og hans mor var blitt syk. Forbrukeren valgte derfor å legge eiendommen ut for salg før den var ferdigstilt og forsøkte å oppnå en salgssum tilnærmet lik kontraktssummen selv om eiendomsprisene etter forbrukerens oppfatning hadde steget 15-20% på de to årene som var gått siden avtalen med entreprenøren ble inngått. Det kom imidlertid ikke inn noen bud på leiligheten og forbrukeren anførte at dette underbygger hans oppfatning av at leiligheten ikke oppfyller de berettigede forventninger som prisen, prospektet og entreprenørens (selgers) opplysninger ga som grunnlag for hans kjøpsbeslutning. Det foreligger derfor en mangel, jf. buofl § 25 første ledd.

Da leiligheten etter ca. to år var ferdigstilt, oppdaget forbrukeren at leiligheten så vesentlig mørkere ut fra utsiden og var mer innestengt enn det han hadde forutsatt på kjøpstidspunktet. Han reklamerte umiddelbart og ba om at entreprenøren dokumenterte at leiligheten overholdt minstekravet til dagslys på 10% i henhold til TEK10 § 13-12. Denne dokumentasjonen mottok forbrukeren den 5. desember 2018, dagen før overtagelsen. Daglysberegningen viste at stue og kjøkken ville få en dagslysgrad på 11,3 %. Dette var overraskende for forbrukeren som spesifikt hadde bedt om en «*litt lys*» leilighet i første etasje. Han tilskrev derfor entreprenøren samme dag og påpekte at entreprenøren ikke hadde oppfylt sin opplysningsplikt, jf. buofl §§ 26-27. Dersom forbrukeren i forbindelse med overtagelsesbefaringen dagen etter fikk bekreftet at leiligheten var langt mørkere enn han hadde en berettiget forventning om, ville han ikke overta leiligheten og eventuelt vurdere å heve kontrakten.

Etter overtagelsesbefaringen den 6. desember 2018 nekter forbrukeren å overta leiligheten på grunn av ovennevnte forhold. Han viser til buofl § 15 tredje ledd og anfører at «*det ligg føre mangel som gjev rimelig grunn til nekting*». Forbrukeren har fremlagt foto som dokumentasjon.

Dagen etter bestrider entreprenøren mangelskravet og varsler krav om forsinkelsesrenter og erstatning.

Som følge av at entreprenøren bestrider mangelskravet og avviser å utbedre lysforholdene, hever forbrukeren kjøpet den 7. desember 2018.

Entreprenøren beholdt deretter det forskuddet forbrukeren hadde innbetalt ved kontraktsinngåelsen, og gjennomførte et dekningssalg i januar/februar 2019. Entreprenøren tilbakebetalte i etterkant av dekningssalget deler av forskuddet, men beholdt fortsatt ca. kr 50 000 pluss renter, som han mente å ha tapt på hevingen og dekningssalget. Entreprenøren anså seg etter dette ferdig med saken.

Leiligheten ble ved dekningssalget i januar/februar 2019 solgt for kr 4 900 000 som er bare ca. kr 87 000 mer enn den reduserte kjøpesum forbrukeren hadde avtale om etter forliksavtalen i januar 2018, og en lavere kjøpesum enn avtalt på kjøpstidspunktet i september 2016. At entreprenøren ved dekningssalg av leiligheten ikke klarte å oppnå en høyere kjøpesum underbygger etter forbrukerens oppfatning, at leiligheten da den var ferdig bygget ble vesentlig mørkere enn han hadde grunn til å forutse på kjøpstidspunktet. Forbrukeren påpeker dette i en e-post til entreprenøren den 10. januar 2019 og foreslår som «*en fair mellomløsning*» at han innrømmes en kompensasjon på kr 400 000 – kr 600 000 som tilsvarende verdistigningen på ca. 15-20%. Forbrukeren påpeker også at entreprenøren ikke har overholdt sin skadebegrensningsplikt da han inngikk avtale med en eiendomsmegler om et honorar på kr 128 000 for å selge leiligheten. Selv skulle han betale kr 60 000 da han forsøkte å selge leiligheten før ferdigstillelse.

Siden partene ikke kommer til enighet fremmer forbrukeren den 1. oktober 2019 saken for Boligtvistnemnda og vil ha avgjort om han hadde rett til å heve kontrakten på grunn av mangelfulle lysforhold mm.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 8. november 2019. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 16. desember 2019. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 8. november 2019. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngår den 27. september 2016. Forbrukeren kjøper da en leilighet i 1. etg. i en boligblokk på et område med totalt 158 leiligheter i flere blokker. Tidligere i 2016 har forbrukeren kjøpt en annen leiligheten i prosjektet som han har solgt. Før denne kontrakten ble undertegnet har forbrukeren gitt uttrykk for at han nå ønsket en leilighet i 1. etg med *«litt lys og fritt utsyn foran seg»*. Etter råd fra entreprenøren velger forbrukeren leilighet nr. 136 som entreprenøren beskriver som *«3-roms med greie solforhold»*. Den 31. oktober 2017 mottok forbrukeren et brev fra entreprenøren (brevet er ikke fremlagt for nemnda) med varsel om at bla. et stort gulv-til-tak-vindu på hjørnet i stuen var fjernet. Forbrukeren anfører at dette store vinduet var en av kjøpsforutsetningene fordi det var antatt å ville gi den lyse og åpne leilighet som han hadde forutsatt. Forbrukeren påpekte derfor at endringen ville innebære en vesentlig forringet bokvalitet og økonomisk verdi av leiligheten. Han foreslo at entreprenøren eventuelt kunne tilby ham en annen leilighet, men dette ble avslått av entreprenøren. Den 4. januar 2018 inngår partene en forliksavtale, hvor forbrukeren får et prisavslag på kr. 150 000 på grunn av at vinduet i stua ikke vil bli levert som forutsatt. Forbrukeren var allikevel usikker på hvordan lysforholdene ville bli i leiligheten etter vindusendringen samtidig som situasjonen privat hadde endret seg. Forbrukeren valgte derfor å legge leiligheten ut for salg før den var ferdigstilt. Han forsøkte å oppnå en salgssum tilnærmet lik kontraktssummen selv om eiendomsprisene etter forbrukerens oppfatning, hadde steget 15-20% på de to årene som var gått siden avtalen ble inngått. Det kom imidlertid ikke inn noen bud og forbrukeren anførte at dette underbygger hans oppfatning om at leiligheten ikke oppfyller de berettigede forventninger han hadde til en leilighet i 1. etg. med *«litt lys og fritt utsyn foran seg»* og som var grunnlag for kjøpsbeslutningen. Da leiligheten var ferdigstilt fikk forbrukeren bekreftet at den så vesentlig mørkere ut fra utsiden og var mer innestengt enn det han hadde forutsatt på kjøpstidspunktet. Daglysberegningen som entreprenøren fremla viste at stue og kjøkken ville få en dagslysgrad på 11,3 %. Da kravet i TEK10 § 13-12 er 10%, var dette overraskende liten margin for forbrukeren som spesifikt hadde bedt om en *«litt lys»* leilighet i første etasje. Forbrukeren nektet derfor å overta leiligheten den 6. desember 2018 på grunn av mangelfulle lysforhold og har fremlagt foto som dokumentasjon for nemnda. Dagen etter bestrider entreprenøren mangelskravet og varsler krav om forsinkelsesrenter og erstatning. Som følge av at entreprenøren bestrider mangelskravet og avviser å utbedre lysforholdene, hever forbrukeren kjøpet den 7. desember 2018. Leiligheten ble ved dekningsalget vinteren 2019 solgt for kr 4 900 000 og underbygger etter forbrukerens oppfatning, at leiligheten ble vesentlig mørkere og derfor ikke så attraktiv, som han hadde grunn til å forutse på kjøpstidspunktet. Forbrukeren foreslår derfor som *«en fair mellomløsning»* at han innrømmes

en kompensasjon på kr 400 000 – kr 600 000 som tilsvarer verdistigningen i perioden fra avtalen ble undertegnet og frem til entreprenørens dekningsalg.

Siden partene ikke kommer til enighet fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 1. oktober 2019 og vil ha avgjort om han hadde rett til å heve kontrakten på grunn av mangelfulle lysforhold mm.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren fremhevet i en e-post til entreprenøren noen dager før kontrakten ble undertegnet den 27. september 2016, at han ønsket en leilighet i 1. etg med «*litt lys og fritt utsyn foran seg*». Entreprenøren anbefalte da leilighet nr. 136 «*med greie solforhold*», som forbrukeren deretter kjøpte.

Den 31. oktober 2017 mottok forbrukeren et brev fra entreprenøren (brevet er ikke fremlagt for nemnda) med varsel om at bla. et stort gulv-til-tak-vindu på hjørnet av stuen og som fremgikk av prospekttegningene, var fjernet. Forbrukeren påpekte at denne endringen «*[.....] fremstår ikke umiddelbart for meg som kulant[.....]*» da den vil innebære en vesentlig forringet bokvalitet og økonomisk verdi av leiligheten. Gulv-til-tak-vinduet var en av forbrukerens kjøpsforutsetninger, noe som forbrukeren anfører at entreprenøren også bekreftet før kjøpet.

Forbrukeren godtok ikke entreprenørens forslag om et lite vindu høyt oppe på endeveggen i stua, som kompensasjon for et glasshjørne fra gulv til tak. Han foreslo derfor at entreprenøren tilbød en annen leilighet. Etter å ha kommet med flere ulike byttealternativer som alle ble avslått av entreprenøren, inngår partene den 4. januar 2018 en forliksavtale. Forbrukeren får da et prisavslag på kr. 150 000 på grunn av at vinduet i stua ikke vil bli levert som forutsatt.

Forbrukeren var fortsatt usikker på hvordan lysforholdene ville bli i leiligheten når den ble ferdig. Samtidig hadde også situasjonen privat endret seg da forbrukeren hadde blitt skilt og hans mor var blitt syk. Forbrukeren la derfor leiligheten ut for salg før den var ferdigstilt med en prisantydning tilnærmet lik kontraktssummen selv om eiendomsprisene etter forbrukerens oppfatning, hadde steget 15-20% på de to årene som var gått siden avtalen med entreprenøren ble inngått. Det kom imidlertid ikke inn noen bud og forbrukeren anfører at dette bekrefter hans oppfatning av at leiligheten ikke oppfyller de berettigede forventninger som prisen, prospektet og entreprenørens (selgers) opplysninger ga som grunnlag for hans kjøpsbeslutning. Det foreligger derfor en mangel, jf. buofl § 25 første ledd. Da leiligheten etter ca. to år var ferdigstilt, fikk forbrukeren bekreftet at leiligheten så vesentlig mørkere ut fra utsiden og var mer innestengt enn det han hadde forutsatt på kjøpstidspunktet. Daglysberegningen viste at stue og kjøkken ville få en dagslysgrad på 11,3 %. Kravet i TEK10 § 13-12 er 10% og 1,3% mer dagslys var overraskende lite for forbrukeren som spesifikt hadde bedt om en «*litt lys*» leilighet i første etasje. Forbrukeren nektet derfor å overta leiligheten den 6. desember 2018 på grunn av mangelfulle lysforhold, jf. buofl § 15 tredje ledd. Han har fremlagt foto som dokumentasjon.

Som følge av at entreprenøren bestrider mangelskravet og avviser å utbedre lysforholdene, hever forbrukeren kjøpet den 7. desember 2018.

Forbrukeren påpeker videre at prisen på kr 4 900 000, som entreprenøren fikk for leiligheten ved dekningsalget også underbygger hans oppfatning om at leiligheten ble vesentlig mørkere og derfor ikke så attraktiv, som han hadde grunn til å forutse på kjøpstidspunktet. Som «*en*

fair mellomløsning» foreslår forbrukeren til entreprenøren at han innrømmes en kompensasjon på kr 400 000 – kr 600 000 som tilsvarer verdistigningen i perioden fra avtalen ble undertegnet og frem til entreprenørens dekningsalg.

Siden partene ikke kommer til enighet fremmer forbrukeren den 1. oktober 2019 saken for Boligtvistnemnda og vil ha avgjort om han hadde rett til å heve kontrakten på grunn av mangelfulle lysforhold mm.

I tilsvaret den 16. desember 2019 anfører forbrukeren at entreprenøren ikke har forholdt seg til Bustadoppføringslova og de forpliktelser den pålegger entreprenøren og de rettigheter den gir forbrukeren. Som eksempel nevner han entreprenørens plikt til å betale forsinkelsesrenter av for mye tilbakeholdt forskudd på ca. kr 430 000, når forbrukeren har hevet kontrakten. Jf. buofl §49 og juridisk teori, særlig til prof. dr. juris Lasse Simonsens bok fra 2017, der det fremgår: «*Er det entreprenøren som har krevd for mye, kan forbrukeren kreve renter og erstatning for rentetap.....*». Lovens forsinkelsesrenter av ca. kr. 430 000 utgjorde i dette tilfellet ca. kr 7 - 8 000 som er et betydelig beløp for de fleste forbrukere.

Videre framholder forbrukeren at han er å anse som forbruker etter Bustadoppføringslova selv om han arbeider som advokat og kjøpte to leiligheter i prosjektet samme året.

Forbrukeren påpeker også at det var entreprenøren som utformet avtalen som er en helt standardisert kjøpsavtale, selv om en viktig kjøpsforutsetning var en «*litt lys leilighet med fritt utsyn foran seg selv om den lå i 1. etasje*». Det kan imidlertid ikke endre det grunnleggende prinsipp om at en avtale må suppleres med partenes uttalte og synlige forutsetninger, tydelig tilkjennegitt av partene i forkant av avtaleinngåelsen. Det er også forutsatt i buofl §27 at markedsføring fra entreprenøren, supplerer avtalen og feil eller mangelfulle opplysninger i slik markedsføring, medfører mangelsansvar for entreprenøren. At entreprenøren faktisk responderte med å anbefale forbrukeren denne leiligheten som svar på hans spørsmål, innebærer at forbrukeren må være berettiget til å forvente at den oppfyller de egenskaper han har bedt om, og som dermed må anses som en del av avtalen.

Forbrukeren er for øvrig ikke enig i entreprenørens anførsel om at han angivelig skal ha erkjent at det ikke var samsvar mellom hans uttrykkelige forutsetninger om lysforhold og åpent utsyn og entreprenørens svar på denne.

Forbrukeren fremhever videre at entreprenøren ikke har erkjent noe ansvar eller noen ulemper for ham i forbindelse med fjerning av det store gulv-til-tak-vinduet, hverken ved inngåelsen av forliksavtalen i januar 2017 eller senere. Han opplevde seg derfor maktesløs og ønsket å bytte leiligheten til annen leilighet, men entreprenøren avviste alle forbrukerens forslag. Til slutt ble det diskusjon om prisavslag der entreprenøren uten å opplyse og enda mindre erkjenne noen ulemper, skrev at han «*ønsker å gi deg et tilbud om kompensasjon for feil prosjektert vindu mot støttemur*».

Forbrukeren bestrider også entreprenørens anførsel om at han ikke har hatt noen plikt til å opplyse om at forstøtningsmuren vil ligge tett inn til leilighetens gavlvegg og skygge for mye daglys og utsyn for leiligheten. Det er urimelig at forbrukeren angivelig skal ha skjønt og sett dette på entreprenørens nettside. Forbrukeren anfører at entreprenøren med dette utsagnet bagatelliserer egen opplysningsplikt etter Bustadoppføringslova når han pålegger ham som forbruker å oppdage alle slike forhold selv. Dette er verken i tråd med buofl §§26 og 27, eller forbrukermyndighetenes anbefalinger og normer for hvordan man markedsfører boliger under

oppføring. Forbrukeren anfører at entreprenøren ikke bare kan overlate til forbrukeren selv vurdere om en leilighet blir mørk eller lys på bakgrunn av markedsføringen. Entreprenøren må pålegges og faktisk opplyse uttrykkelig at denne hjørneleiligheten i 1. etasje blir mørk, blant annet som følge av en høy støttemur langs hele leilighetens endevegg, eller liknende formulering. Forbrukeren anfører derfor at leiligheten har mangel fordi resultatet ikke samsvarer med avtalen, jf. buofl §25. Det er denne vurdering forbrukeren vil at nemnda skal foreta og som er avgjørende for hans krav om heving.

Selv om erstatningsutmålingen ikke er brakt inn til behandling for nemnda, påpeker forbrukeren at entreprenørens gjengivelse av hva han angivelig skal ha krevd er misvisende. Forbrukeren viser til at han i januar 2019 foreslo et møte der partene kunne diskutere økonomisk oppgjør for hevingen i et forsøk på å unngå tvist. Forbrukeren fremhever at han da ga uttrykk for at han ville være pragmatisk og vurdere et hvert konstruktivt tilbud om erstatningsoppgjør forutsatt at tilbudet er seriøst. Forbrukeren signaliserte at han kunne gå med på en halvering av kravet på kr. 400 000 - kr. 500 000, avhengig av hva prisstigningen hadde vært i forbrukerens eiertid fra september 2016 til desember 2018 og av hvor raskt entreprenøren kan tilby oppgjør.

Avslutningsvis i tilsvaret fremsetter forbrukeren krav om å få dekket egne saksomkostninger for arbeid med klagesaken som han oppgir til kr 25 000.

Entreprenøren hadde samtaler med forbrukeren før avtalen ble inngått og anfører at kommunikasjonen mellom partene da bar preg av at formålet med kjøpet var spekulasjon. Forbrukeren hadde tidligere samme år tjent ca. kr 700 000 på videresalg av en annen leilighet i prosjektet og ga uttrykk for at han nå hadde ca. kr 5 millioner til disposisjon for en ny investering. Forbrukeren spør derfor entreprenøren om hvilken leilighet som er «*best buy*».

Etter at kontrakten var undertegnet varslet entreprenøren i oktober 2017 (s. 59) forbrukeren om at et gulv-til-tak-vindu på hjørnet av stuen som fremgikk av kontrakten med bilag, måtte fjernes på grunn av en forstøtningsmur tett inntil vinduet. Den 4. januar 2018 kom partene til enighet om en forliksavtale, hvor forbrukeren får et prisavslag på kr. 150 000 på grunn av denne endringen. Forliksavtalen innebærer at saken anses «... *som opp og avgjort mellom partene, som ikke kan gjøre ytterligere krav gjeldende mot hverandre vedrørende samme sak*».

Entreprenøren framhever at han i forbindelse med overtagelsen fremla daglysberegninger som viste at stue og kjøkken ville få en dagslysgrad på 11,3 %. Minstekravet til dagslys i henhold til TEK10 § 13-12 er 10%. Entreprenøren bestrider derfor forbrukerens mangelskrav og avviser å utbedre lysforholdet. Videre varsler entreprenøren forbrukeren om at han vil kreve forsinkelsesrenter og erstatning. Da forbrukeren velger å heve kontrakten den 7. desember 2018, foretar entreprenøren dekningssalg i januar/februar 2019. Deretter tilbakebetaler han deler av forskuddet, men beholdt fortsatt ca. kr 50 000 pluss renter, som han mente å ha tapt på hevingen og dekningssalget.

I tilsvaret den 8. november 2019 gjentar entreprenøren at kommunikasjonen mellom partene i forkant av kjøpet bærer preg av at formålet med kjøpet var spekulasjon. Det er imidlertid åpenbart at det da også foreligger risiko for tap. Entreprenøren bestrider imidlertid ikke at forbrukeren har rettigheter etter Bustadoppføringslova og at han således beskyttes av lovens forbrukervern. Det skal imidlertid bemerkes at forbrukerens virke er advokat/partner med boligjus som spesialfelt i et av Oslos større advokatfirmaer, i tillegg til at han opererer som boliginvestor. Entreprenøren legger til grunn at forbrukeren besitter høy kompetanse om

boligmarkedet generelt og om boligjus spesielt, herunder om henholdsvis selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt. Han mener dette har betydning for saksbehandlingen i nemnda og viser samtidig til at Finanstilsynet tolker forbrukerbegrepet strengere enn tolkningen i Bustadoppføringslova.

Forbrukeren baserer sin hevingsrett på at leiligheten er mørkere enn det han kunne forvente, og at avviket forutsetningsvis utgjør vesentlig avtalebrudd jf. buofl § 34. Bakgrunnen for anførselen synes være det som fremholdes som en klar avtaleforutsetning satt av forbrukeren og som entreprenøren hevdes å ha akseptert. Forutsetningen skal ha kommet fram i e-post korrespondansen mellom partene før avtalen ble inngått. Dette bestrides av entreprenøren som anfører at nevnte e-postkorrespondanse ikke representerer noen avtaleforutsetning som forbrukeren i ettertid kan bygge rett på. Det dreier seg i høyden om vage og skjønnspregede formuleringer. Hva som oppfattes som «*litt lys*» må nødvendigvis være svært subjektivt. De påberopte avtaleforutsetningene er ikke gjentatt hverken i bud eller kjøpekontrakt. Dersom det var avgjørende for forbrukeren at leilighetene hadde helt konkrete kvaliteter skulle man forvente at dette som minimum ble konkretisert og inntatt som forutsetning for budet, særlig med tanke på forbrukerens profesjonelle bakgrunn.

Forbrukeren hevder i klagen for nemnda at han la til grunn at hans forutsetninger var oppfylt fra entreprenørens side. Han erkjenner samtidig at «*greie solforhold*» ikke er det samme som «*dagslys*». Ordet dagslys nevnes for øvrig ikke i forbindelse med de påståtte avtaleforutsetningene. Under enhver omstendighet erkjenner forbrukeren at det ikke er samsvar mellom den avtaleforutsetning han mente å formidle og det svaret han får fra entreprenøren. Forbrukeren måtte derfor ha en klar oppfordring om å avklare forholdet med entreprenøren. Som nevnt gjorde ikke forbrukeren noen ytterligere forsøk på å oppklare situasjonen og entreprenøren gjør derfor gjeldende at risikoen for en eventuell feiltolkning av egne avtaleforutsetninger påhviler forbrukeren alene.

Videre påpeker entreprenøren at en effektiv og mye brukt tjeneste i forbindelse med markedsføring er en interaktiv modellering av det enkelte bygg og den enkelte leilighet kalt «*Boligvelger*». Denne tjenesten ble benyttet på prosjektets hjemmeside og lar en dreie bygget rundt 360 grader slik at man kan se leiligheten fra alle vinkler. Forstøtningsmuren kommer klart fram på modellen fra Boligvelgeren og forbrukeren var godt kjent med tjenesten og entreprenøren legger til grunn at han sjekket denne før han foretok sin kjøpsbeslutning. Entreprenøren gjentar at minstekravet til dagslys i henhold til TEK10 § 13-12 på 10% er oppfylt da det foreligger dagslysregninger som viser en dagslysgrad på 11,3 %. Det foreligger derfor ingen mangel. Hekken som er plantet foran leiligheten bestrider entreprenøren at reduserer leilighetens opplevde lysforhold. Han har vedlagt foto som dokumentasjon.

Når det gjelder forliksavtalen om en passende kompensasjon for den ulempen som vindusendringen representerte og som partene inngikk den 4. januar 2018, bestrider ikke entreprenøren at endringen kunne ha betydning for leilighetens verdi. Partene er dog uenige om i hvilken grad endringen påvirket verdien negativt. Forliksavtalen innebærer etter entreprenørens oppfatning, at de negative konsekvenser av endringen av leiligheten er utlignet, og som det fremkommer av avtalens punkt 2. annet avsnitt skal saken anses «... *som opp og avgjort mellom partene, som ikke kan gjøre ytterligere krav gjeldende mot hverandre vedrørende samme sak.*»

Entreprenøren fremhever også at forbrukeren under forhandlingene om minnelig løsning fikk tilbud om å fraga avtalen uten økonomisk konsekvens, men avslo dette tilbudet. Ettersom alle

forhold forbrukeren nå anfører som grunnlag for hevingsadgang var synlige på forlikstidspunktet, i tillegg til at han samtidig fikk tilbud om å heve kjøpet, kommer hevingsanførselen i klagen for nemnda i et pussig lys. Dersom entreprenøren mente forholdene utgjorde en vesentlig mangel er det liten grunn til å avslå et hevingstilbud på dette tidspunktet, men vente til ferdigstillelse.

Det fremkommer også noe uklart for entreprenøren hva som er grunnen til at klagen for nemnda kun gjelder retten til å heve avtalen og ikke også det økonomiske krav. Forbrukeren har jo gjennomgående antatt at han har rett på erstatning tilsvarende en gevinst på 15 - 20% av kjøpesummen, det vil si ca. kr 700 000 til kr 900 000. Videre er det uklart på hvilket grunnlag forbrukeren konkluderer med en slik markedsutvikling da dette er tall entreprenøren ikke kjenner seg igjen i. Påstanden synes imidlertid å basere seg på en oppfatning om at alle leiligheter, uavhengig av egenskaper og beskaffenhet, følger samme gjennomsnittlige markedsutvikling. Dette er naturligvis ikke tilfelle. Det er store forskjeller i de enkelte objekters prisutvikling, regionalt, lokalt, og internt i det enkelte prosjekt. Særlig gir dette seg utslag i markeder som er ustabile slik det var mellom 2016 og 2019. Forbrukeren synes å se helt bort fra at boligprisene i 2017 var utsatt for en relativt markant korreksjon. Mange investorer har opplevd null gevinst eller tap etter investorkjøp i 2016 da markedet og prisene nådde toppen etter en nærmest ukontrollert prisstigning. Den generelle pristoppen sies å ha vært vinteren 2017, men store deler av markedet var allerede «ferdig priset» høsten 2016. Forbrukeren kjøpte angjeldende leilighet da markedet var kommet til, eller var nær toppen. I løpet av 2018 stabiliserte markedet seg igjen, men markedet var og er fremdeles selektivt. Enkelte leiligheter selges lett og til høyere priser enn i 2016. Andre opplever det motsatte. Høstmånedene er tradisjonelt tunge, og det var intet unntak i 2018. Interessen for leilighet forbrukerens leilighet var laber og det er entreprenørens klare oppfatning at den manglende interessen for leiligheten ikke hadde noen sammenheng med at den var mørkere enn det forbrukeren mener å kunne forvente, men snarere som følge av et selektivt marked som ikke responderte positivt på en førsteetasjeleilighet til en relativt høy pris. Entreprenøren har oppfattet de fremsatte erstatningskrav grunnløse og ute av proporsjoner, hvorefter de er avvist.

I tilsvar den 8. november 2019 fremhever entreprenøren at han ikke er enig i forbrukerens anførsel om at han har anvendt Bustadoppføringslova feil ved å tilbakeholde forskuddsbeløpet som sikkerhet for et mulig betydelig økonomisk tap. Entreprenøren hevet avtalen og varslet dekningsalg som følge av at forbrukeren gjorde det klart at han ikke ville oppfylle avtalen basert på det entreprenøren mente var uholdbare mangelspåstander jf. buofl § 57, første ledd annet punkt. Det følger av buofl § 58 at entreprenøren da har krav på oppgjør som om forbrukeren hadde avbestilt, jf. § 53. Rutinemessig utføres dekningsalg av ekstern megler da man søker å ivareta et «*armlengdes avstands-prinsipp*» i slike saker. I den konkrete situasjonen man stod i var det risiko for at entreprenøren ville lide betydelig økonomisk tap, særlig som følge av markedssituasjonen. I svake markeder er det ikke uvanlig at et spesifikt objekt kan oppleve verdireduksjon på opp mot, og over 10%. Det er på det rene at forbrukeren over lengre tid hadde forsøkt å selge leiligheten uten resultat. Risikoen for tap fremstod derfor som svært reell på dekningsalgstidspunktet. I tillegg til risikoen for lavere salgssum kan en rekke andre kostnader også påløpe, eksempelvis: salgskostnader, markedsføringskostnader, felleskostnader til sameiet, kapitalkostnader, interne kostnader mm, som forbrukeren er ansvarlig for. Entreprenøren vurderte situasjonen dithen at tilbakehold av forskuddsbeløpet, inklusive et slingringsmonn, inntil dekningsalg var gjennomført var forholdsmessig og rettmessig. For øvrig gjentar entreprenøren sine tidligere anførsler og fastholder at det ikke foreligger mangler ved leiligheten som rettferdiggjør forbrukerens krav om retten til å heve kjøpekontrakten.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har hevet kontrakten med entreprenøren som følge av at leiligheten han kjøpte, har fått vesentlig dårlige lysforhold enn det han så for seg ved avtaleinngåelsen. Det er anført flere rettslige begrunnelser for kravet om heving, se klagens punkt 12. Entreprenøren bestrider hevingskravet.

Nemnda vil innledningsvis påpeke at partene den 4. januar 2018 inngikk en *forliksavtale* vedlagt ny plantegning dater 19. desember 2017 som viser vindusendringen. Forbrukeren får da et prisavslag på kr. 150 000 på grunn av at et stort hjørnevindu i stua er erstattet med et mindre vindu. Forliksavtalen innebærer at saken anses «... *som opp og avgjort mellom partene, som ikke kan gjøre ytterligere krav gjeldende mot hverandre vedrørende samme sak*». Dette innebærer at forhold som kan anses omfattet av forliket, ikke på ny kan påberopes av forbruker. Et av de forholdene som åpenbart faller innenfor forliket, er lysforholdene i leiligheten som følge av vindusendringen. At leiligheten er blitt mørkere ved at det store vinduet er byttet ut med et mindre, kan derfor ikke trekkes inn som grunnlag for å heve kontrakten.

Videre vil nemnda bemerke at påstanden om at leiligheten er i strid med kravene i *TEK 10 § 13-12*, ikke er understøttet av noen dokumentasjon. Tvert om har entreprenøren foretatt målinger som viser at man ligger innenfor forskriftens krav.

Slik nemnda forstår forbrukeren er det faktiske grunnlaget for hevingskravet først og fremst støttemuren som står tett inntil leilighetens gavlvegg, samt en hekk som er plantet foran leiligheten. Forbrukeren anfører at det ikke ble opplyst om noen av disse to forholdene på kjøpstidspunktet.

Når det gjelder *støttemuren*, så vil nemnda minne om at ved fjerning av det store vinduet i stua som det ble inngått en forliksavtale om, vil ikke forstøtningsmuren ved gavlveggen synes innenfra. Problemet synes da å være at leiligheten sett utenfra, har et annet og mer innelukket uttrykk enn det forbrukeren forestilte seg.

Det er korrekt at støttemuren ikke er (klart) angitt eller inntegnet i salgsprospektet; den er bare antydnet på utomhusplanen inntatt i prospektet. På den andre siden framkommer muren meget tydelig ved bruk av boligvelgeren utarbeidet for prosjektet. Et utklipp fra boligvelgeren for angjeldende leilighet som er vedlagt klagen som dokumentasjon, viser at det var planlagt med en støttemur tett inntil leilighetens gavlvegg.

I markedsføring av de fleste boliger i dag brukes boligvelgeren systematisk for at forbrukere skal kunne orientere seg om detaljer knyttet til den leiligheten de ønsker å kjøpe. Nemnda ønsker ikke å ta standpunkt til om forbrukeren på helt generelt grunnlag forventes å skaffe seg kunnskap om boligen ved bruk av denne tjenesten. I foreliggende sak finner imidlertid nemnda at det hadde vært naturlig for forbrukeren å utnytte denne muligheten. Ikke minst gjelder det ved kjøp av en leilighet plassert i første etasje hvor tilstøtende omgivelser vil være av stor betydning, og hvor det er antydnet en konstruksjon (støttemur) på utomhusplanen inn mot bygningskroppen. I denne sammenhengen skal nevnes at forbruker allerede hadde investert i en bolig i prosjektet, og at han for øvrig må antas å ha gode kunnskaper om rettsforholdene ved kjøp og salg av bolig. Det er ikke reist tvil i saken om at informasjonen i boligvelgeren på noen måte har blitt endret for så vidt gjelder støttemuren. Hvis en slik problemstilling skulle oppstå, vil det være entreprenøren som har bevisbyrden for hvilken informasjon som var tilgjengelig på avtaletidspunktet.