

Protokoll i sak 621/2011

for

Boligtvistnemnda

31.01.12

Saken gjelder:

Krav om prisavslag for tap av utnyttbart tomteareal og tapt markedsverdi

1. Sakens faktiske sider

En eiendomsutvikler markedsfører boliger i et prosjekt ved hjelp av prospekt. I et punkt om *"Uteområder"* opplyses det for *"2-mannsboligene"* at *"hagen vil bli planert med stedlige masser...."* Under *"Reguleringsbestemmelser"* opplyses det bl.a. at *"områdene syd for boligområdet er regulert til landbruksformål – med høy landbruksinteresse"*.

Forbrukerne inngir *"kjøpstilbud"* på den ene halvdelen av en 2-mannsbolig 30. desember 2009. Vedståelsesfristen er 4. januar 2010. Som en del av den fortrykte teksten på blanketten opplyses det at:

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen

Forbrukerne og eiendomsutviklingsfirmaet inngår *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig/andel i borettslag som ikke er fullført, herunder fritidshus"*. Forbrukerne signerer 7. januar, og firmaet 15. januar 2010 Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 690 000, hvorav tomten utgjør kr 447 000. I en beskrivelse datert 8. oktober 2008 opplyses det at *"tomannboligtomtene leveres grovplanert"*.

Eiendomsutviklingsfirmaet eier innklaget entreprenør.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 8. mars 2010, vedrørende et tegneoppdrag for garasje. Han opplyser samtidig at:

Vi har ingen mulighet til å samordne kontroll på byggeplassen med kundene. Men i vårt system ligger det at bygget kontrolleres og det føres sjekklister

Forbrukerne fremmer klage for Boligtvistnemnda 21. juli 2011. De anfører at tomta ikke er utformet i hht tegninger, prospekt og bebyggelsesplan, og slik de ble forespeilt ved kontraktsinngåelse. Det vises til at overnevnte dokumenter ikke indikerer at det går en bekk

langs tomtegrensa mot jordet i retning syd, og at entreprenøren heller ikke informerte om dette. Forbrukerne anfører at tegningene viser at tomten i sin helhet er flat, mens det nå er etablert en skråning ned mot bekken og nabogrensa som befinner seg midt i denne. Det opplyses at det tomtearealet som befinner seg utenfor et oppsatt gjerde utgjør 30 m². Med en oppgitt tomtepris stor kr 1 354 pr m², betyr det at tomtas totale størrelse er ca 330 m². Dermed hevdes det at det ubrukelige arealet utgjør en relativt stor del av tomta.

Forbrukerne hevder at de ikke ble invitert på befaring før byggingen startet i begynnelsen av januar 2010, og at området i store perioden var inngjerdet og avsperrert for uvedkommende. Området mot bekken hevdes dessuten å ha vært gjenvokst av buskas slik at bekken ikke var lett synlig. Det anføres for øvrig at det ikke var vist på området nøyaktig hvor boligene ville stå. Da kontrakten ble signert hevdes det at det var spesielt mye snø, og at det dermed ikke var mulig å oppdage bekkens størrelse. Forbrukerne hevder at de flere ganger underveis i prosjektet forsøkte å få til en befaring med entreprenøren, men at dette *”ble sterkt motargumentert av entreprenøren”*.

Det erkjennes at entreprenøren har etablert en steinfylling i ettertid, slik at tomtas bruksareal har økt i forhold til slik den var i første omgang, men det anføres at dette ikke er tilstrekkelig for full utnyttelse av hele tomta. Fyllingen opplyses for øvrig å ha rast ut i bekken i løpet av vinteren. Etter *det* opplyses det at entreprenøren *”har lagt etter en rad med steiner på toppen av steinfyllingen”*, men det hevdes at *”denne i løpet av våren har beveget seg en hel del”*, og at man frykter for at den vil rase på ny kommende vinter.

Forbrukerne hevder at entreprenøren ikke har vist noen interesse for dialog rundt forholdet. Det anføres at tomtestørrelse og løsning for utnyttelse av tomta har stor betydning for markedsverdien for boligen. Dermed kreves prisavslag stort kr 37 385 for redusert bruksutnyttelse, men forbrukerne opplyser at de, dersom deres klage fører frem, vil fremskaffe en uavhengig vurdering av redusert markedsverdi, slik at krav om denne også vil bli fremmet over for entreprenøren. I tillegg til overnevnte, kreves det at entreprenøren skal erstatte eksisterende steinfylling med *”en mur av betydelig bedre kvalitet og holdbarhet når den raser igjen”*. Forbrukerne opplyser at de holder tilbake kr 37 385 av vederlaget.

Entreprenøren gir tilsvaer 19. august 2011. Han viser til at forbrukerne i kjøpstilbudet fra 30. desember 2009 signerte på at de hadde besikket eierdommen, og hevder at bekken var godt synlig både sommer som vinter. Fotografier vedlegges. Det opplyses at tomtene enda ikke var målt opp på salgstidspunktet, men det vises til at det i prospektet er opplyst at *”områdene syd for boligområdet er regulert til landbruksformål”*. Dermed anføres det at det var lett å se områdets avgrensning, spesielt for de som kjøpte boligene nærmest allerede eksisterende bebyggelse i vest. Entreprenøren hevder videre at forbrukerne hadde full anledning til å ta husets beliggenhet opp med megleren, dersom de var i tvil om denne. Den oppsatte steinmuren opplyses etablert for å *”få fornøyde kunder”*, og for å få til en brattere fylling, men det poengteres at dette ble gjort til tross for at tomtene kun ble solgt som grovplanerte. Entreprenøren bestrider at tomta har blitt mindre. Han anfører at det dessuten ofte vil være slik at *”deler av tomter ikke er egnet til utomhusareal”*, men at krav til areal i hht plan- og bygningslov er dekket. Dermed avvises alle fremsatte krav.

Forbrukerne gir tilsvaer 13. september 2011. De opplyser at de besikket tomta etter beste evne, men at området var sperret for adgang. Dessuten viser de igjen til at de uten hell forsøkte å få til en befaring med entreprenøren. Overnevnte e-post fra 8. mars 2010 vedlegges. De fotografiene som entreprenøren har fremlagt anføres ikke å være representative for deres

sak, da de er tatt høsten 2009 før snøfall, og før de kom i kontakt med prosjektet med inngitt bud 30. desember 2009. Det opplyses igjen at vinteren var særdeles snørik, og at boligens nøyaktige plassering ikke var vist. Den kunne uansett ikke ses utenfor sperringen.

Det vedlegges et fotografi som hevdes å vise en annen avstand mellom hus og gjerde, samt plassering av gjerde og bekkekanter, enn det fotografiet som viser dagens situasjon.

Forbrukerne erkjenner at entreprenøren informerte dem om at det ikke var mulig for han å vise boligens nøyaktige plassering, da den enda ikke var endelig bestemt. Han hevdes å ha forklart at de endelige tomteavgrensninger først skulle fastsettes etter at boligene var bygd. Dermed anfører forbrukerne at *de* ikke hadde noen mulighet til å se om det ville bli *"et avvik på 2-5 meter i noen retning"*.

Forbrukerne opplyser at de tok kontakt med entreprenøren da de oppdaget bekkens omfang, men at de først fikk gehør etter at de gikk sammen med naboene og krevde dialog. Entreprenøren hevdes da å ha opplyst at han hadde planer om å legge bekken i rør. En slik løsning hevdes imidlertid aldri å ha vært aktuell for godkjenning i kommunen. Det hevdes at entreprenøren i et møte aksepterte å etablere en *"steinkant"* for å bedre brukbarheten av tomta, men at han brøt avtalen med isteden å sette opp nettinggjerdet, og kun rettet av skråningen ned mot bekken med gravemaskin. Løsningen med steinsetting opplyses først etablert etter overtakelsen, og etter at flere hadde holdt tilbake vederlag knyttet til forholdet. Steinsettingen hevdes ikke å være god nok, og det opplyses at entreprenøren allerede har måttet *"etterfylle steinkanten en gang"*. Dermed gjentas kravet om ny sterkere mur, som *"tåler de vannmengdene og værforholdene den blir utsatt for"*.

Når det gjelder tomtas totale størrelse, så erkjennes det at denne er som vist i prospektet. Det hevdes imidlertid igjen at utformingen ikke er som forevist, da grensa går midt i bekken som opplyses å være 2 meter dyp. Dermed anføres det at ikke *hele* tomta (utenfor bygninger) kan anses som *"grovplanert"*.

Entreprenøren gir tilsva 29. september 2011. Han bemerker at den fremlagte e-posten fra 8. mars 2010 ikke har noe med tomta å gjøre, da den dreide seg om en forespørsel knyttet til eventuell kontroll av selve byggearbeidene.

Det bestrides at bygningens endelige plassering ikke var bestemt da kontrakten ble inngått, men det hevdes at alle ble informert om at *"delesakene ikke var ferdig"*. Årsaken opplyses bl.a. å ha vært at kommunen ville sikre seg at tomtegrensene kom midt i skillet mellom 2-mannsboligene. Dette hevdes også å være årsaken til at det på situasjonskartet bare angis at: *"Kartet illustrerer tomter for 2-mannsboligene"*.

Vedrørende steinsettingen, erkjennes det at denne har blitt reparert en gang etter vårflommen, da *en* stor stein ble undergravd.

For øvrig intet nytt.

Forbrukerne gir tilsva 26. oktober 2011. Alle krav og tidligere utsagn opprettholdes. Det opplyses at man sist høst også engasjerte en takstmann til å se på forholdet rundt bekken. Hans rapport fra 25. oktober 2011 vedlegges. Han skriver bl.a.:

Maskinføreren som har utført jobben med oppstabling av blokkene kan ha liten kunnskap om hvordan en slik mur må bygges.

For det første må steinblokkene sorteres ut og blokkene må ha tilnærmet parallelle sider. Det må etableres et solid fundament i bunn. Bak blokkene må det tilbakefylles med drenerende masser samt legges en fiberduk for å skille stedlige masser fra tilbakefyllingen.

Slik muren er oppført vil den når is og tele har virket noen vintre, gradvis deformeres og sige sammen. Til slutt vil den tette bekkefare og demme opp for oversvømmelse

Det vedlegges fotografier, samt et utdrag fra et NBI Byggdetaljblad, som viser hvordan ”*store støttemurer*” anbefales bygget opp.

Forbrukerne vedlegger også et innhentet anbud for etablering av steinmur. Det opplyses at dette ble innhentet før entreprenøren etablerte muren, men det vises til at nødvendig oppbygning, og hvordan arbeidet burde vært utført, der beskrives i detalj. Tilbudet som gjelder *alle* tomtene mot bekken er på kr 499 987,50. I beskrivelsen opplyses det bl.a. at:

Dersom det viser seg at massene under dette nivået er for dårlige eks jord leirgrunn, må disse massene gaves ut og bærelag må opparbeides

Entreprenøren gir tilsvarende 8. november 2011. Han bemerker at han mener nemnda kun skal behandle tvisten vedrørende en eventuell redusert bruksnytte av tomte. En eventuell reklamasjon knyttet til steinsettingen opplyses å ville bli behandlet ”*seriøst*”.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukerne kjøper 15. januar 2010 den ene halvdel av en 2-mannsbolig som skal oppføres i et prosjekt. I prospektet opplyses det at ”*hagen vil bli planert med stedlige masser...*”, og under et punkt om ”*Reguleringsbestemmelser*” opplyses det bl.a. at ”*områdene syd for boligområdet er regulert til landbruksformål – med høy landbruksinteresse*”. Forbrukernes tomt grenser til dette området på en slik måte at tomtegrensen ligger midt i en bekk, men dette fremkommer verken i prospektet eller andre steder i kontraktsdokumentene.

Før kontrakten ble inngått i januar 2010, ga forbrukerne 30. desember 2009 et ”*kjøpstilbud*” til megler. I dette signerer de bl.a. at på at:

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen

I en beskrivelse datert 8. oktober 2008 opplyses det at ”*tomannboligtomtene leveres grovplanert*”.

Forbrukerne hevder at den etablerte løsningen av tomt mot bekk, med oppsatt nettinggjerde og steinsatt skråning, ikke er tilfredsstillende. De anfører at en vesentlig del av tomtearealet ikke er anvendelig, og at det dermed gir grunnlag for prisreduksjon. De hevder også at løsningen representerer en redusert markedsverdi. Dessuten krever de at den etablerte steinsettingen mot bekken må forsterkes/utbedres.

2.2 Redusert bruksmulighet

(1) Forbrukerne hevder at tomte ikke er utformet i hht tegninger, prospekt og bebyggelsesplan, og slik de ble forespeilt ved kontraktsinngåelse. Det vises til at overnevnte dokumenter ikke indikerer at det går en bekk langs tomtegrensa mot jorden i retning syd, og at

entreprenøren heller ikke informerte om dette. Forbrukerne anfører at tegningene viser at tomten i sin helhet er flat, mens det nå er etablert en skråning ned mot bekken og nabogrensa, som befinner seg midt i denne. De opplyser at det tomtearealet som befinner seg utenfor et oppsatt gjerde utgjør 30 m². Med en oppgitt tomtepris stor kr 1 354 pr m², betyr det at tomtas totale størrelse er ca 330 m². Dermed hevdes det at det ubrukelige arealet utgjør en relativt stor del av tomta.

Forbrukerne hevder at de ikke ble invitert på befaring før byggingen startet i begynnelsen av januar 2010, og at området i store perioden var inngjerdet og avsperrert for uvedkommende. Området mot bekken hevdes dessuten å ha vært gjenvokst av buskas slik at bekken ikke var lett synlig. Det anføres for øvrig at det ikke var vist på området nøyaktig hvor boligene ville stå. Da kontrakten ble signert, hevdes det at det var spesielt mye snø, og at det dermed ikke var mulig å oppdage bekkens størrelse. Forbrukerne hevder at de flere ganger underveis i prosjektet forsøkte å få til en befaring med entreprenøren, men at dette *"ble sterkt motargumentert av entreprenøren"*.

Det erkjennes at entreprenøren har etablert en steinfylling i ettertid, slik at tomtas bruksareal har økt i forhold til slik den var i første omgang, men det anføres at dette ikke er tilstrekkelig for full utnyttelse av *hele* tomta. Dermed kreves prisavslag stort kr 37 385 for redusert bruksutnyttelse, men forbrukerne opplyser at de, dersom deres klage fører frem, vil fremskaffe en uavhengig vurdering av redusert markedsverdi, slik at krav om dette også vil bli fremmet over for entreprenøren.

(2) Entreprenøren viser til at forbrukerne i kjøpstilbudet fra 30. desember 2009 signerte på at de hadde besikket eiendommen, og han hevder at bekken var godt synlig både sommer som vinter. Fotografier vedlegges. Det opplyses at tomtene enda ikke var målt opp på salgstidspunktet, men det vises til at det i prospektet er opplyst at *"områdene syd for boligområdet er regulert til landbruksformål"*. Dermed anføres det at det var lett å se områdets avgrensning, spesielt for de som kjøpte boligene nærmest allerede eksisterende bebyggelse i vest. Entreprenøren hevder videre at forbrukerne hadde full anledning til å ta husets beliggenhet opp med megleren, dersom de var i tvil om denne. Den oppsatte steinmuren opplyses etablert for å *"få fornøyde kunder"*, og for å få til en brattere fylling, men det poengteres at dette ble gjort til tross for at tomtene kun ble solgt som grovplanerte. Entreprenøren anfører at tomta ikke har blitt mindre. Han hevder dessuten at det ofte vil være slik at *"deler av tomter ikke er egnet til utomhusareal"*, men at krav til areal i hht plan- og bygningslov er dekket. Dermed avvises forbrukernes krav.

Forbrukerne erkjenner at tomtestørrelsen er som vist i prospektet, men de påpeker at ikke *hele* tomta kan anses som *"grovplanert"*. I tilsvaret fra 13. september 2011 erkjenner de også at de på kjøpstidspunktet ble informert om at det ikke var mulig å vise nøyaktig plassering av boligene fordi denne ikke endelig var bestemt.

(3) Nemnda legger til grunn at forbrukerne i sitt pristilbud fra 30. desember 2009 signerte på at:

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besikket eiendommen

Forbrukerne har ikke bestridt at de foretok en slik besiktigelse, selv om de anfører at de ikke fikk full tilgang til området da dette var inngjerdet, og det i tillegg var vanskelig å danne seg et klart nok bilde av bekken og dens omfang på grunn av mye snø. Nemnda er enig med

forbrukerne i at situasjonskartet i prospektet ikke gir et godt nok ”bilde” av tomta, og dens grense mot landbrukseiendommen. På den annen side kommer nemnda til at forbrukerne, ved sin ”begrensende” befaring, burde tatt i betraktning at det ville komme en skråning ned mot bekken. Uansett kunne de ha krevd nærmere opplysninger av megler, og gjerne satt en betingelse om en mer ”detaljert” befaring før de signerte kontrakten. Forbrukerne har for øvrig ikke bestridt at de fikk opplysninger om at endelig husplassering og oppmåling av tomt først skulle skje senere. Nemnda vil bemerke at det ikke er uvanlig at man ikke kan utnytte hele tomtearealet. Forbrukerne burde etter sin befaring ha forstått at det ville bli en skråning og en tomteavgrensning mot bekken, og at ikke hele tomta ville bli flat. Nemnda kommer etter dette til at den leverte løsningen, med hensyn til brukbart tomteareal, ikke utgjør noen mangel i hht buofl § 25. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.3 Utførelse steinsetting/steinmur

(1) Forbrukerne hevder at den etablerte steinsettingen av skråningen ned mot bekken ikke er tilfredsstillende utført, da den *”i løpet av våren (2011) har beveget seg en hel del”*. De viser til at en del av den har rast ut *en* gang, og opplyser at de frykter for at den vil rase på ny. De fremlegger rapport fra en takstmann som 25. oktober 2011 skriver at:

Maskinføreren som har utført jobben med oppstabling av blokkene kan ha liten kunnskap om hvordan en slik mur må bygges.

For det første må steinblokkene sorteres ut og blokkene må ha tilnærmet parallelle sider. Det må etableres et solid fundament i bunn. Bak blokkene må det tilbakefylles med drenerende masser samt legges en fiberduk for å skille stedlige masser fra tilbakefyllingen.

Slik muren er oppført vil den når is og tele har virket noen vintre, gradvis deformeres og sige sammen. Til slutt vil den tette bekketaket og demme opp for oversvømmelse

De har også fremlagt et utdrag fra et NBI Byggdetaljblad, som viser hvordan *”store støttemurer”* anbefales bygget opp, samt et innhentet tilbud for etablering av steinmur, innhentet *før* entreprenøren etablerte muren. De anfører at dette viser hvordan arbeidet burde vært utført. Dermed kreves det i klagen for nemnda at entreprenøren skal erstatte eksisterende steinfylling med *”en mur av betydelig bedre kvalitet og holdbarhet når den raser igjen”*. I tilsvaret fra 26. oktober 2011 kreves det imidlertid at forsterkningen utføres omgående.

(2) Entreprenøren anfører at han i utgangspunktet ikke hadde behovd å etablere noen steinmur, men at han gjorde det for å sikre seg fornøyde kunder, og for å øke tomtas anvendelighet. Han erkjenner *ikke* at den etablerte løsningen ikke er god nok. I sitt siste tilsvare opplyser han at han uansett vil behandle en eventuell reklamasjon på muren *”seriøst”*.

(3) Entreprenøren har ikke redegjort for hvordan steinmuren i detalj er etablert. *Det* har heller ikke forbrukerne gjort. Ved at entreprenøren etablerte muren må han imidlertid uansett innestå for kvaliteten og holdbarheten av denne. Nemnda har for øvrig merket seg entreprenørens opplysning om at han vil behandle en eventuell reklamasjon på muren på vanlig måte, dersom muren viser seg ikke å holde mål. Selv om muren ikke fullt ut er utført i hht de anbefalingene som forbrukerne har fremlagt, kommer nemnda til at de ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at den ikke vil oppfylle sin tiltenkte funksjon, og at det således ikke foreligger en mangel. Forbrukerne gis dermed ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold

