

Protokoll i sak 722/2013

for

Boligtvistnemnda

02.04.14

Saken gjelder:

Krav om prisavslag for tap av utsikt og ugunstig utsikt

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 5. januar 2011 "*Kjøpekontrakt – Eierseksjon under oppføring*". Forbrukeren kjøper leilighet med "*tilhørende balkong/terrasse/uteareal*" i 1. etasje i en boligblokk. Vederlaget er i pkt 1.2 oppgitt til kr 2 450 000. I første prikkpunkt i pkt 14 "*Særlige bestemmelser*" heter det at:

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, ute av Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

I pkt 15 vises det til "*Leveringsbeskrivelse datert 01.10.2010*", men den er ikke fremlagt for nemnda.

Under oppføringen av boligblokka bygges det også en trafokiosk på utsiden. Denne er plassert utenfor forbrukerens terrasse, anslagsvis 4-5 meter fra rekkverket. Forbrukeren reklamerer over for entreprenøren i e-post 10. februar 2013. Han anfører at forholdet med bl.a. tap av utsikt utgjør en mangel. Plasseringen hevdes fastsatt uten at det ble tatt noe hensyn til de som skal bo i leiligheten. Forbrukeren gir dessuten uttrykk for at han mener en annen plassering kunne vært valgt. Han viser for øvrig til en uttalelse fra en advokat om at "*Manglende utsikt og opplysninger om dette kan være en mangel*". Dermed kreves det at trafokiosken flyttes til et annet sted så snart som mulig, med henvisning til avhl § 4-10. Det anmodes om snarlig kontakt vedrørende avtale om gjennomføring.

Entreprenøren svarer i brev 13. februar. (*Brevet er datert 13. februar 2012, men det fremgår at årstallet må være 2013*) Han opplyser at "*ikke alle tekniske anlegg og utomhusarealer var ferdig prosjektert*" da kontrakten ble inngått. Tekniske anlegg opplyses plassert i et samarbeid

med strømleverandøren, ut i fra *”hva som fremstår som det mest naturlige plasseringspunktet”*. I overnevnte leveringsbeskrivelse opplyses teksten å være:

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig

Dessuten vises det til overnevnte tekst i kontraktens pkt 14. Dermed anføres det at forholdet *”under ingen omstendigheter”* utgjør noen mangel. Det beklages at forbrukeren mener at trafoplasseringen utgjør tap av utsikt, men det understrekes at det ikke vil være aktuelt eller mulig å endre kioskens plassering.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han overtok leiligheten med overtakelsesforretning 12. mars 2013, men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren søker juridisk hjelp, og oversender overnevnte brev fra entreprenøren 21. mars 2013.

Forbrukerens advokat sender e-post til entreprenøren 19. april 2013 med beskjed om at forbrukeren opprettholder krav om prisavslag/erstatning med referanse til buofl §§ 25 og 27. Han vil senere komme tilbake til saken.

Forbrukerens advokat sender brev til entreprenøren 17. juni 2013. Han anfører igjen at det foreligger mangel med henvisning til buofl §§ 25 og 27. Entreprenørens henvisning til forbehold i teksten i pkt 14 i kontrakten, hevdes ikke å omfatte plassering av trafokiosk da kiosken *”ikke kan falle inn under ordet fellesarealer”*. Heller ikke ordet *”utomhusarealer”* hevdes å kunne omfatte trafokiosken. Det anføres for øvrig at resten av teksten i overnevnte kontraktspunkt klart viser at det her dreier seg om arealer knyttet til beplantning og uteplassområder og lignende. Videre anføres det at det fremgår *”av den ulovfestede uklarhetsreglen som gjelder i kontraktsforhold, at eventuelle uklarheter går ut over den som har utformet dem”*. Dersom teksten i kontrakten også var ment å regulere plassering av trafokiosk, hevdes det at den uklarheten som har oppstått må gå ut over entreprenøren og ikke forbrukeren.

Når det gjelder overnevnte tekst fra leveringsbeskrivelsen vises det til at det der ikke opplyses noe om at kjøper ikke gis rett til prisavslag.

Advokaten viser videre til andre ledd i første prikkpunkt i kontraktens pkt 14, og anfører at entreprenøren *”ikke kan fri seg fra ansvar dersom endringer medfører at boligens standard objektivt sett forringes”*. Det viser til at trafokioskens plassering, 4 – 5 m foran forbrukerens leilighet, ikke fremgikk av det illustrasjonsmateriellet som forbrukeren fikk før kontrakten ble inngått. Tvert i mot opplyses det at *det* viste at området skulle opparbeides til en grøntareal. Slik kiosken nå står, anføres den å hindre utsikt, samt at den avgir lyd. Dermed hevdes det å foreligge mangel, og spesielt med henvisning til buofl § 27 ved at entreprenøren ga *”objektivt uriktige eller misvisende opplysninger”*. Det poengteres at bestemmelsen er *”objektiv”*, og at *det* betyr at det ikke er noe vilkår at selger kan bebreides for å ha gitt uriktige opplysninger.

Det fremsettes krav om prisavslag, med henvisning til buofl § 33, men beløp oppgis ikke.

Entreprenøren svarer 1. juli 2013. Han viser til sitt brev til forbrukeren 13. februar, og opplyser at trafokioskens plassering ikke var bestemt da kontrakten ble inngått. Teksten i leveransebeskrivelsen opplyses inntatt for å fange opp at kiosken ville bli plassert på egnet

sted på tomte. Teksten hevdes å gi en dekkende beskrivelse av de faktiske forhold i saken, og det anføres at forbrukeren fikk *"oppgitt korrekte og dekkende opplysninger i så henseende"*. Dermed avvises det at det foreligger mangel.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 22. august 2013. Han fremlegger fotografier som viser situasjonen, og fremsetter krav om prisavslag etter nemndas skjønn.

Entreprenøren gir tilsvaer 10. september 2013. Tidligere refererte utsagn gjentas. Det erkjennes at trafokioskens plassering får en viss betydning for de som har kjøpt leilighet i 1. etasje, men det hevdes igjen at det er tatt høyde for dette i kontrakten med teksten i leveringsbeskrivelsen om at:

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig

Entreprenøren anfører at han egentlig ikke kunne formulert seg så mye tydeligere. Det opplyses for øvrig at det skal oppføres ytterligere bebyggelse foran trafoen, der det på de fremlagte fotografiene viser at gravearbeidet har startet. Dermed anføres det at det tapet av utsikt som forbrukeren påberoper seg egentlig dreier seg om utsikt inn mot en ny boligblokk som vil komme ikke langt foran kiosken.

Forbrukeren svarer 2. oktober 2013. Han viser igjen spesielt til kontraktens pkt 14 andre ledd i første prikkpunkt om selgers rett til å foreta endringer. Han anfører at trafokiosken er så stor at entreprenøren ikke kunne ta forbehold om den, og at forbeholdet kun gjaldt for mindre forhold som ikke ville påvirke leiligheten og utsikten fra denne. Forbrukeren vedlegger for øvrig en situasjonsplan der han har markert hvor trafokiosken står. Han påpeker at hans klage *kun* gjelder trafokiosken, og ikke eventuelle blokker som skal bygges foran denne senere.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen

2.1 Innledning

Partene inngår 5. januar 2011 *"Kjøpekontrakt – Eierseksjon under oppføring"*. Forbrukeren kjøper leilighet med *"tilhørende balkong/terrasse/uteareal"* i 1. etasje i en boligblokk. Vederlaget er i pkt 1.2 oppgitt til kr 2 450 000.

Under oppføringen av boligblokka bygges det også en trafokiosk på utsiden. Denne er plassert utenfor forbrukerens terrasse, anslagsvis 4-5 meter fra rekkverket. Forbrukeren reklamerer over for entreprenøren i e-post 10. februar 2013. Han krever at kiosken flyttes. entreprenøren avviser kravet 13. februar.

Det avholdes overtakelsesforretning 12. mars 2013.

Forbrukeren aksepterer ikke entreprenørens avslag. Han søker juridisk hjelp, men da det ikke fører til løsning fremmer han sak for Boligtvistnemnda 22. august 2013 med krav om prisavslag etter nemndas skjønn.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at trafokiosken ikke var vist i det salgsmateriellet som han fikk før kontrakten ble inngått, og at entreprenøren bestemte plasseringen uten å ta hensyn til de som skal bo i leiligheten. Han fremlegger fotografier og anfører at han nå har fått en ulempe både med hensyn til tapt utsikt og til lyd som avgis fra trafoen.

Entreprenøren hevder at trafoplasseringen ikke utgjør noen mangel. Han viser til at ikke alle tekniske anlegg og utomhusarealer var ferdig prosjektert da kontrakten med forbrukeren ble inngått. Tekniske anlegg hevdes plassert i et samarbeid med strømleverandøren, ut i fra hva som fremsto som det mest naturlige plasseringspunktet. Han refererer til et punkt i leveringsbeskrivelsen der det opplyses å stå at:

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig

Entreprenøren erkjenner at trafokioskens plassering får en viss betydning for de som har kjøpt leilighet i 1. etasje, men han anfører at han har tatt tilstrekkelig høyde for dette i kontrakten med henvisning til overnevnte tekst. Han hevder at han egentlig ikke kunne formulert seg så mye tydeligere. Dessuten viser han til første ledd i første prikkpunkt i kontraktens pkt 14 "*Særlige bestemmelser*" om at:

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, ute av Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris

Entreprenøren opplyser for øvrig at det skal oppføres ytterligere bebyggelse foran trafoen, der det på de fremlagte fotografiene viser at gravearbeidet har startet. Dermed anføres det at det tapet av utsikt som forbrukeren påberoper seg egentlig dreier seg om utsikt inn mot en ny boligblokk som vil komme ikke langt foran kiosken.

Dermed avvises kravet om prisavslag.

Forbrukerens advokat anfører imidlertid at det foreligger mangel med henvisning til buofl §§ 25 og 27. Entreprenørens henvisning til forbehold i overnevnte tekst i kontraktens pkt 14 hevdes ikke å omfatte plassering av trafokiosk da kiosken "*ikke kan falle inn under ordet fellesarealer*". Heller ikke ordet "*utomhusarealer*" hevdes å kunne omfatte trafokiosken. Det anføres for øvrig at resten av teksten i overnevnte kontraktspunkt klart viser at det her dreier seg om arealer knyttet til beplantning og uteplassområder og lignende. Videre anføres det at det fremgår "*av den ulovfestede uklarhetsreglen som gjelder i kontraktsforhold, at eventuelle uklarheter går ut over den som har utformet dem*". Dersom teksten i kontrakten også var ment å regulere plassering av trafokiosk, hevdes det at den uklarheten som har oppstått må gå ut over entreprenøren og ikke forbrukeren.

Når det gjelder overnevnte tekst fra leveringsbeskrivelsen vises det til at det der ikke opplyses noe om at kjøper ikke gis rett til prisavslag.

Advokaten viser videre til andre ledd i første prikkpunkt i kontraktens pkt 14, der det heter at:

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det anføres at entreprenøren *"ikke kan fri seg fra ansvar dersom endringer medfører at boligens standard objektivt sett forringes"*. Det viser til at trafokioskens plassering, 4 – 5 m foran forbrukerens leilighet, ikke fremgikk av det illustrasjonsmateriellet som forbrukeren fikk før kontrakten ble inngått. Tvert i mot opplyses det ubestridt at *det* viste at området skulle opparbeides til en grøntareal. Dermed hevdes det å foreligge mangel, og spesielt med henvisning til buofl § 27 ved at entreprenøren ga *"objektivt uriktige eller misvisende opplysninger"*. Det poengteres at bestemmelsen er *"objektiv"*, og at *det* betyr at det ikke er noe vilkår at selger kan bebreides for å ha gitt uriktige opplysninger.

Det fremsettes krav om prisavslag, med henvisning til buofl § 33, men beløp oppgis ikke.

2.3 Nemndas synspunkter

De tegningene som lå ved kontrakten, viste ikke trafoen. Når entreprenøren i ettertid likevel setter opp en trafo rett foran terrassen, må dette betraktes å være i strid med avtalen mellom partene, noe som utgjør en mangel etter buofl § 25. En alternativ betraktningssmåte, som fører til samme resultat, er å si at entreprenøren har gitt uriktige opplysninger om kontraktsytelsen, jf buofl § 27.

Nemnda kommer til at entreprenøren ikke skal høres med at hans forbehold, tatt i kontraktens pkt 14 og i referert tekst fra leveringsbeskrivelsen, var tilstrekkelige til at forbrukeren måtte påregne å kunne få en relativt stor og dominerende trafokiosk plassert rett utenfor sin terrasse. Det er ingen selvfølge at begrep som *"tekniske anlegg"*, eller tekstene om *"utforming av utomhusarealer"* og *"utvendige fellesarealer"* måtte forstås slik. I den grad entreprenøren ønsket å ta forbehold om trafokiosken, måtte han gjort det vesentlig tydeligere, og nemnda velger å gå ut i fra at en slik informasjon ville hatt betydning for avtalen. Den usikkerheten som her har oppstått må gå ut over entreprenøren. Nemnda bedømmer ulempene for forbrukeren som relativt store, ikke minst fordi det ubestridt er opplyst at trafokiosken også avgir lyd. Det legges derfor til grunn at leilighetens verdi har blitt redusert i forhold til om trafokiosken ikke hadde vært der. Entreprenøren skal gi prisavslag, jf buofl § 33 andre ledd, skjønnsmessig fastsatt til kr 200 000.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal gi prisavslag for ulempe og verdiforringelse skjønnsmessig fastsatt til kr 200 000