

Protokoll i sak 811/2015

for

Boligtvistnemnda

17.06.15

Saken gjelder:

Krav om heving og kompensasjon for foretatt oppgradering.
Erstatning for støy og støv. Erstatning for plunder, heft og
verdiforringelse, samt tappt verdistigning.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren har lagt leiligheter i en boligblokk ut for salg på finn.no. Han reklamerer med at de har en «rolig beliggenhet i etablert boligområde», og «skjermet for trafikkstøy». Det oppgis også at prosjektet vil bli ferdigstilt lenge før en storstilt utbygging av et nabo-område, og at man ved å velge å kjøpe får en leilighet i et «rolig, naturskjønt område» og slipper å bo på en byggeplass i årevis.

I et udatert reklamasjonsbrev til entreprenøren (fremkommer at dette ble sendt 19. februar 2015) opplyser forbrukerne at de mottok den første e-posten fra entreprenøren 8. mars 2011. (Ikke fremlagt for nemnda) Der opplyses det at han hele 3 ganger gjentar budskapet om bl.a. overnevnte rolige beliggenhet, samt «solrike balkonger og høy standard».

Ny e-post opplyses mottatt 28. mai 2011 (ikke fremlagt for nemnda) der det hevdes at «entreprenøren gjentar budskapet om at det dreier seg om et «boligområde uten store utbygninger» med bl.a. «nærhet til alle servicetilbud», og fremdeles «skjermet for den store utbyggingen» på nabo-området.

Forbrukerne opplyser at de ble overbevist at dette var «midt i blinken» for dem, ved at de var i ferd med å etablere seg som en småbarnsfamilie. Det førte så til at partene 20. desember 2011 inngikk «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført», der forbrukerne kjøper eierseksjon nr 7. I pkt 5.1 avtales vederlaget til kr 4 990 000.

Blant vedleggene oppgis «Reg.kart m/vedtektene». Reguleringsbestemmelsene er datert godkjent av kommunen 25. april 2007, mens reguleringsplanen er datert 8. juni 2006. Bestemmelsene oppgis å gjelde for et oppgitt område «med omgivelser».

Et fremlagt kart benevnt «Meglerrapport» er datert 26. mars 2010.

Forbrukerne bestrider at de har reklamert for sent ved å anføre at det er en rekke prosjekter som pågår i området, og at det derfor ikke er en enkelt sak som bestemmer reklamasjonsfristen.

Entreprenøren viser til gitt informasjon i informasjonsmøter, og spesielt til at han i et møte 3. mai 2012 informerte seksjonskjøperne om det store utbyggingsområdet i nærheten, men en oppfordring til de som ønsket mer detaljert informasjon om planprosessen å følge den på kommunens hjemmeside under «Innsyn og Postlister». Det vises til at forbrukerne overtok sin leilighet 3. september 2013, mens deres reklamasjon først ble mottatt 19. februar 2015.08.24

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det vises til buofl § 30 første ledd:

Forbrukaren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

De anførte manglene forbrukerne hevder hefter ved entreprenørens ytelse må bli å anse som skjulte på overtakelsestidspunktet.

Det følger av overnevnte at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for *”å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg”*, se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Nemnda legger til grunn at forbrukernes kunnskap om planene for utbyggingen av nærområdene forelå vesentlig tidligere enn da de reklamerte 19. februar 2015, og at et eventuelt ønske om tilleggsopplysninger relativt enkelt kunne vært innhentet fra kommunens hjemmesider som anvist av entreprenøren i møtet 3. mai 2012. Det vises også til informasjonsmøtene 18. oktober 2012 og 13. mars 2013 der entreprenøren ga informasjon om status, med anledning til spørsmålsstillelse fra salen. Det fremgår av referatene at det forelå vesentlige usikkerhetsmomenter med hensyn til hva som ville bli endelig vedtatt å skulle bygges i nabo-området, både med hensyn til omfang og tid, og at dette lå utenfor det entreprenøren hadde ansvar for og styring med.

Nemnda gir forbrukerne medhold i at entreprenørens opplysninger i sin markedsføring var vel «rosenrød». På den annen side tok han forbehold i kontrakt om at videre utbygging i nærområdet måtte påregnes, med en «avkrevd» aksept for ulempene. Dessuten var det etter nemndas syn allment kjent at hele området etter hvert skulle utvikles til en egen ny bydel med kombinert næringsvirksomhet og boliger. Entreprenøren har etter nemndas vurdering ikke brudt sin lojalitetsplikt ved bevisst å holde tilbake vesentlig informasjon, eller ved å ha «fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles», jfr buofl § 30 siste ledd.

Forbrukernes egne erfaringer fikk de kontinuerlig etter overtakelsen, mens det gikk ca 1½ år før det ble reklamert.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne reklamerte for sent. De gis dermed ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold

En «Leveransebeskrivelse» datert sist 9. august 2011 er vedlegg til kontrakten. Der opplyses det bl.a. at utbyggingen er planlagt å skulle skje i 2 byggetrinn med 2 boligblokker i det første og 3 i det andre. For hvert byggetrinn er det planlagt opprettet et boligsameie. Forbrukernes leilighet befinner seg i en blokk i byggetrinn 2. Under et pkt benevnt «Generelt» opplyses det i første ledd at:

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i nærområdet i hht «entreprenøren» sin plan samt reguleringsplanen. Kjøper er inneforstått med og aksepterer de ulempene som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet også etter at innflytting har funnet sted

I et skriv benevnt «Prisliste» og «Betingelser per salgsstart 31.08.11» opplyses det på side 2 i 4. ledd under «Forbehold» at:

Det foreligger utbyggingsplaner for heleområdet. For detaljert informasjon ta kontakt plan- og bygningsetaten i «kommunen»

Entreprenøren avholder 3. mai 2012 informasjonsmøte for kjøperne av leiligheter i byggetrinn 2. Det oppgis hvilke seksjonsnummer som stilte med representanter. Nummeret på forbrukernes eierseksjon i hht kontrakten er ikke blant disse. (I tilsvar 14. august 2015 opplyser entreprenøren at forbrukerne ikke var til stede, men han hevder at de fikk tilsendt referatet) Det fremgår at entreprenøren ga en orientering om prosjektet, noe om hva det ville inneholde av kvaliteter, og nåværende status.

I tillegg orienterer han om prosjekter som er på gang i «Nærmiljøet». 2 av disse har entreprenøren hånd om selv, mens det største oppgis «eid» av andre. For dette opplyses det at planarbeidet ble varslet startet 30. januar 2012, og at hensikten «ifølge varslingen» er «å tilrettelegge for omrokering og endring av formål i gjeldende regulering for en mer helhetlig utnyttelse av tomten». Dersom leilighetseierne ønsker mer detaljert informasjon oppfordres de å følge planprosessen på kommunens hjemmeside under «Innsyn og Postlister».

I et pkt fremgår det at en av leilighetseierne spurte hvem som er eier av et friområde som befinner seg nedenfor prosjektområdet. Entreprenøren svarer at det er Statsbygg som er eier, og at tomta er regulert til friområde. Han poengterer imidlertid at han ikke kan garantere hva som skjer med tomta i fremtiden.

Det opplyses at det vil bli innkalt til et nytt informasjonsmøte i god tid før leilighetene blir ferdigstilt.

I e-post 2. oktober 2012 inviterer entreprenøren sine «fremtidige beboere» i leiligheter i byggetrinn 2, samt sameiestyret for byggetrinn 1 til et ekstra informasjonsmøte 18. oktober. Bakgrunnen opplyses å være flere mottatte spørsmål knyttet til utbyggingen av et stort nabo-område. Forbrukerne svarer at de kommer. Det fremgår av referatet at det ble orientert spesielt om den store planlagte utbyggingen, og at det ble stilt en rekke spørsmål fra salen omring dette, bl.a. om endrede planer knyttet til oppføring av høyhus. Entreprenøren opplyser at han har fremmet innsigelser til planene da han ikke har hånd om området. På spørsmål fra salen om ikke «dette (informasjonsmøtet) kommer litt sent» svarer entreprenøren at han ikke har noe problem med å innrømme det. Han påpeker imidlertid at det er stor politisk vilje til utbygging av området, og at det er vanskelig å få det endret. Referatet avsluttes med en informasjon om at det ryktes at en nabotomt som er eid av Statsbygg, og regulert til friområde, nå skal legges «med den hensikt at den kan utvikles som boligeiendom». Det

hevdes imidlertid at det fremgår av salgsoppgaven at tomten er «båndlagt» pga T-bane, og at det ikke kan bygges på den før tidligst i 2019 – 2020.

Det avholdes nytt møte 13. mars 2013, i referatet benevnt «Informasjonsmøte nr. 2». Det fremgår at forbrukerne var til stede ved at nummeret på deres eierseksjon er nevnt blant de opplistede i blokk C.

Det oppgis at entreprenøren på ny orienterte om prosjektet og dets fremdrift, i tillegg til en rekke andre forhold. Eierne av leiligheter inviteres til egen «byggeplassbefaring» 5. juni. I et pkt merket «Spørsmål fra salen» fremgår det at det ble stilt spørsmål om hva som skjer med «Trekanttomba foran hus B». Entreprenøren svarer i referatet at den etter møtet ble solgt til et annet selskap, men at kommunen bekrefter at den er regulert til friområde. Det vises til en egen utsendt e-post om dette tidligere. (Ikke fremlagt for nemnda)

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de overtok sin leilighet med overtakelsesforretning 3. september 2013.

Forbrukerne har kontaktet eiendomsmegler for å innhente en prisvurdering for leiligheten. Denne mottas 24. oktober 2014 med en prisvurdering stor kr 5 500 000. Det oppgis at leilighetens bruksareal (BA) er 88 m², mens bruksarealet er 90 m².

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de fremsatte sin klage for entreprenøren i brev 19. februar 2015. De har som vedlegg 1 til klagen fremlagt et udatert reklamasjonsbrev. Det antas at det er dette som ble sendt entreprenøren 19. februar. Som oppgitt overfor omtaler forbrukerne entreprenørens markedsføring av prosjektet og de opplysningene han der ga, samt de vurderingene de selv gjorde med grunnlag i disse, som førte frem til deres beslutning om kjøp.

Til tross for utsagn som prosjektets «rolige beliggenhet i etablert boligområde», skjermet for den store utbyggingen av et område i nærheten, og et «rolig, naturskjønt område», anfører de at de «bor kloss opptil Norges største byggeplass», og at det nettopp har gått opp for dem at den vil vedvare «i all overskuelig fremtid». Også på nabotomtene hevdes det å ville være betydelig byggeaktivitet i årene fremover. Forbrukerne oppgir hva de har funnet ut om hva som planlegges. Oversiktsillustrasjoner vedlegges. De anfører at det blir mer utbygging enn tidligere planlagt, samt mulig oppføring av høyhus og kontorbygg, samt en planlagt T-baneoppgang. Sistnevnte hevdes å måtte sprenges ned i fjell, noe som anføres å ville medføre en «åpen grop» som vil føre til en ytterligere belastning på nabo-området. Enkelte deler av de opplistede prosjektene opplyses allerede påstartet, mens andre hevdes å ville bli igangsatt i løpet av 5 – 10 år.

Forbrukerne viser til at entreprenøren markedsfører seg som spesielt stor innen boligbygging, også på verdensbasis, og at han dessuten gir sine kunder 10-års garanti. (Ikke garanti – kun reklamasjonsrett) De anfører at de måtte kunne stole på at opplysningene i den markedsføringen som ble gjort i salgsprospekt og salgsannonse var troverdig, og at spesielt aktsomhetsplikten ved utformingen av innholdet i prospektet hadde vært høy. Forbrukerne stiller seg tvilende til at entreprenøren, som er stor markedsaktør, ikke på avtaletidspunktet var klar over eller ikke kunne forutse risikoen for den utbyggingen som nå er i gang på prosjektets nabotomter og i nabo-området.

Forbrukerne viser til at behovet for at deres barn skulle få oppleve trivelige oppvekstvilkår i et «rolig naturskjønt område» som er «skjermet mot trafikkstøy», og ikke «preget av byggeaktiviteter» som oppgitt i markedsføringen, var vesentlig da de valgte bolig. Dessuten viser de til at de kjøpte en bolig med uteplass som de planla å benytte i store deler av året. Slik det nå er hevdes det nesten å være umulig å bruke plassen på grunn av støy og bråk fra nabotomtene, noe som også vil fortsette fremover. De anfører i tillegg at det er viktig for dem at deres små barn får vokse opp i et område der de slipper å måtte dra med seg «en haug med byggestøv ned i lungene».

Med overnevnte som bakgrunn krever de å få hevet kjøpet av leiligheten, og at de i tillegg får erstatning for det tapet de hevder å ha lidt. Dette opplyses å inkludere erstatning for «plunder og heft» ved å bo i nærheten av omfattende byggeaktiviteter på nabotomtene, samt tapt verdistigning i tidsperioden etter overtakelsen av leiligheten.

Et skjema benevnt «Oppgjørsoppstilling kjøper», utarbeidet av det meglerfirmaet som stod for salget av leiligheten, viser at forbrukerne pr 30. august 2013 hadde innbetalt kr 5 395 549. (529 000 + 4 866 549)

Subsidiært kreves erstatning for «plunder og heft», samt for tapt verdistigning, da den omfattende byggevirksomheten anføres å utgjøre en betydelig ulempe for de fleste potensielle kjøpere.

Det anmodes om at entreprenøren tar stilling til kravene snarest mulig og innen 14 dager. Dersom ikke det skjer, varsles det at det vil bli fremmet sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenørens advokat svarer på overnevnte i brev 19. mars 2015. Det anføres innledningsvis at forbrukernes reklamasjon er for sent fremsatt, og at «all videre korrespondanse gjøres med dette forbehold». Videre anføres det at det kun foreligger mangel dersom det er et avvik mellom det partene har avtalt og det forbrukerne har fått, eller dersom de ikke fikk opplysninger om forhold som entreprenøren kjente til, eller måtte kjenne til, og som de hadde grunn til å regne med å få. Det påpekes imidlertid at dette kun gjelder dersom man kan gå ut i fra at det har hatt innvirkning på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. Advokaten opplyser at entreprenøren ikke vurderer de påberopte forholdene som en mangel i forholdet mellom partene.

Det vises til opplysningen i leveransebeskrivelsen om at:

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i nærområdet i hht «entreprenøren» sin plan samt reguleringsplanen. Kjøper er inneforstått med og aksepterer de ulempene som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet også etter at innflytting har funnet sted

og i «Prisliste» der det i 4. ledd under «Forbehold» opplyses at:

Det foreligger utbyggingsplaner for heleområdet. For detaljert informasjon ta kontakt plan- og bygningsetaten i «kommunen»

I tillegg vises det til at reguleringsbestemmelsene for området og reguleringsplanen er vedlegg til kontrakten.

Basert på overnevnte hevdes det at alle kjøperne av leiligheter, allerede før de inngikk sine avtaler, var kjent med at det ville foregå byggeaktiviteter i området, og at de dermed

aksepterte konsekvensene. Det anføres at det også må legges til grunn at det var allment kjent at det ville skje en betydelig utbygging for øvrig i hele området. Dette hevdes å medføre at forbrukernes undersøkelsesplikt var skjerpet dersom de hadde særlige preferanser knyttet til eventuell byggeaktivitet og regulering i området. Det anføres at dermed de selv må bære risikoen for ikke å ha foretatt nærmere undersøkelser i nærområdet, dersom dette var av betydning for kjøpet.

Entreprenørens advokat viser videre til den orienteringen som ble gitt om planene for utbygging av det store nabo-områdene i informasjonsmøtet 18. oktober 2012, og at dette området ble regulert i forbindelse med en hovedregulering i 2005. Det hevdes å ha vært allment kjent. I tillegg anføres det at det ble informerte om dette da leiligheten ble solgt. Eiendommen opplyses imidlertid solgt til ny eier i 2011, med en derpå følgende omregulering til endret bruk.

For en «trekant-tomt» som befinner seg øst/sør for den entreprenøren oppfører sine boligblokker på, opplyses det at entreprenøren først høsten 2014 ble kjent med ny eiers planer om å søke omregulering av tomten etter at Statsbygg solgte den i 2012. Det vises til at forbrukerne har anført at tomten grenser inntil deres leilighet, og at det medfører at de vil få «en byggeplass et par meter fra husveggen/terrasse og hage». Advokaten opplyser at flere av eierne av leiligheter i blokka har engasjert seg i den planlagte omreguleringen, og at entreprenøren har bistått dem med å utarbeide et merknadsbrev vedrørende denne.

Et annet område opplyses ferdigstilt før jul 2014. Dette hevdes informert om i informasjonsmøtene i mai og oktober 2012, og i mars 2013.

Vedrørende forbrukernes anmerkninger knyttet til planlagt nedgang til T-banestasjon vises det til pkt 9.5 i reguleringsbestemmelsene der det fremgår at det kan komme en kulvert for en T-bane dersom planene for en slik realiseres, men at det er uklart om så vil skje.

Da det hevdes ikke å foreligge mangel, opplyser advokaten at han ikke finner det nødvendig å gå nærmere inn på spørsmålet om heving. Det bemerkes i tillegg at selv om de aktuelle forholdene hadde representert en mangel, så ville de uansett ikke gitt grunnlag for heving eller erstatning som krevd. I tillegg konkluderes det igjen med at det er reklamert for sent. Dermed anses saken som avsluttet.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda. Klagen er datert 5. mai 2015, registrert mottatt 18. mai. De opplyser at de ikke ville kjøpt leiligheten dersom de hadde fått den informasjonen de har i dag. De anfører at de opplysningene entreprenøren ga dem i salgsbrev, prospekt og igjennom annen markedsføring står i sterk kontrast til virkeligheten, og at det synes klart at entreprenøren bevist holdt tilbake informasjon som skulle vært gitt, eller som skulle vært korrigert før kontraktsinngåelsen. Dermed fremsettes krav om at kjøpet heves. Videre kreves erstatning stor kr 250 000 for «plunder og heft», og erstatning for tapte verdistigning fordi uteområdet ikke kan benyttes, og fordi det ikke er mulig å sove med vinduer opp, eller å lufte ut leiligheten gjennom vinduer pga store mengder byggestøv. Verditapet oppgis til kr 1 061 266, basert på innbetalt kr 5 395 894 (egentlig 5 395 549) + kr 84 000 for nødvendig oppgradering med markiser som hevdes ikke å la seg fjerne, slik at totalsummen oppgis å bli kr 5 479 894. Normal prisstigning, basert på en SSB-indeks for det aktuelle området hevdes i 2012 å ha vært 8,3 %, mens den i 2013 var minus 1,2 % og pluss 11,9 % i 2014. Det anføres at boligen med dette som grunnlag kunne vært solgt for kr 6 561 266, mens fremlagt verdivurdering fra megler viser kr 5 500 000.

Ved en eventuell aksept for kravet om heving kreves også erstatning stor kr 84 000 for markisene.

Forbrukerne vedlegger et eget notat der de kommenterer innholdet i overnevnte brevet fra entreprenørens advokat datert 19. mars 2015. De bestrider at de har reklamert for sent ved å anføre at det er en rekke prosjekter som pågår i området, og at det derfor ikke er en enkelt sak som bestemmer reklamasjonsfristen. Det understrekes at det fremsatte kravet om heving «kommer som en helhet av samtlige byggeprosjekter, og ikke en og en hendelse». Hadde det kun dreid seg om ett prosjekt erkjennes det at det hadde vært noe man kunne leve med over en kort periode, men ikke som i angjeldende tilfelle med flere. Forbrukerne hevder at det ikke er urealistisk å anta at massive utbygninger vil foregå i 20 år frem i tid. Når der gjelder entreprenørens opplysning i leveransebeskrivelsen om at:

... det må påregnes videre utbygging i nærområdet i hht «entreprenøren» sin plan samt reguleringsplanen. Kjøper er inneforstått med og aksepterer de ulempene som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet også etter at innflytting har funnet sted

anføres det at dette må forstås som en henvisning til selve det byggeprosjektet der entreprenøren oppfører 5 boligblokker. Det vises til at blokkene ble ferdigstilt til forskjellige tidspunkt, med derpå følgende innflytting i ulike faser over flere måneder, og ikke slik at det dreide seg om flere byggeprosjekter i nabo-området. Dette hevdes også å fremgå ved at entreprenøren bruker betegnelsen «byggeprosjektet» og ikke skriver «byggeprosjekter».

Forbrukerne viser til entreprenørens henvisning til at de kunne tatt kontakt med kommunen dersom de ønsket ytterligere detaljert informasjon om områdets utbyggingsplaner. De anfører imidlertid at entreprenøren burde ha kjent til de «massive» planene for bygging, og sørget for å rette opp i de opplysningene han ga i salgsprospekt, annonser og i salgsbrev som ble utsendt. Dette isteden for bare å ta inn et par setninger i kontraktens beskrivelse på et tidspunkt der man er i «kjøpemodus», påvirket at slagsopplysningene. Det vises dessuten til entreprenørens markedsførte «Trygghetsgaranti», bl.a. vist som et symbol med tekst «Trygg handel» på en internettside på finn.no.

Det vises videre til entreprenørens opplysning om at det store angitt nabo-området ble regulert i forbindelse med en hovedregulering i 2005, og at det var «allment kjent». De hevder at dette viser at entreprenøren bevist har drevet med villedende markedsføring ved at han var klar over at det med stor sannsynlighet ville komme omfattende byggearbeider på nabotomta. De spør hvorfor entreprenøren informerer om dette prosjektet i møtet 18. oktober 2012, dersom han mente forbrukerne allerede i 2005 burde forstått omfanget av kommende utbygging.

Forbrukerne peker spesielt på planlagte konkrete prosjekter i nærområdet, og viser til illustrasjoner for disse.

Entreprenørens opplysning om at han har bistått flere av leilighetseierne med å få utarbeidet et merknadsbrev vedrørende en planlagte omregulering av en nabotomt betegnes som «uetisk». Det anføres igjen at entreprenøren åpenbart ikke har gitt den forhåndsinformasjonen til kjøperne som han burde ha gitt, og at dette strider mot den «lojalitetsplikten» han har og hadde over for dem da kontakten ble inngått. Det anføres at den betalte prisen på kr 61 313 pr m² må anses som særdeles høy, og at det da kunne forventes kvaliteter som angitt i markedsføringen. Også betalt pris for tilgang til et privat uteområde hevdes å ha vært høy. Da anføres det som lite gunstig at man nå og i mange år fremover «stenges inne av byggeplasser

på alle sider», i skarp kontrast til det som ble lovet i markedsføringen, med spesiell henvisning til utsagnene om å «slippe å bo på en byggeplass i årevis» og at området har en «rolig beliggenhet i et etablert boligområde».

Forbrukerne anfører at det tydelig fremgår at entreprenøren mener at de burde forstått at det ville komme en massiv utbygging i området, og at en slik utbygging var hans begrunnelse for forbeholdet inntatt i leveransebeskrivelsen. De hevder at det viser at markedsføringen var villedende, uten at entreprenøren på noe tidspunkt gjorde noe forsøk på å rette opp de opplysningene han hadde gitt og fortsatt ga. Rettingen hevdes å skulle skjedd før kontraktsinngåelsen.

Forbrukerne hevder at en heving av kontakten ikke vil medføre mye heft for entreprenøren siden han opplyses å ha egne meglere. Hans kostnader ved ny omsetning hevdes dermed å bli minimale.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 15. juni 2015. Redegjørelse og standpunkt er omtrent identisk med det som anføres i overnevnte brev til forbrukerne 19. mars 2015.

Forbrukerne gir tilsvaer 10. juli 2015. De har på et kartutsnitt ringet inn det området de mener reguleringsbestemmelsene som er vedlegg til kontrakten gjelder for. Området ligger utenfor angjeldende prosjektområde. De understreker imidlertid at de ikke har klaget på bestemmelsene, men de spør hvorfor entreprenøren da ikke også vedlegger reguleringsbestemmelsene for det store utbyggingsområdet som ble hovedregulert i 2005, og bl.a. inneholder en rekke næringsbygg. Det anføres at det er åpenbart at byggeaktivitetene på dette området er mer til ulempe enn aktivitetene på det området fremlagte reguleringsbestemmelser gjelder for, og at bestemmelsene for det andre området derfor inngår i det «kjøpere hadde grunn til å regne med å få». For øvrig bemerkes det at den siden i betingelsene til «Prisliste» som inneholder forbeholdet om:

Det foreligger utbyggingsplaner for heleområdet. For detaljert informasjon ta kontakt plan- og bygningsetaten i «kommunen»

ikke er signert av partene. (Kun første side signert)

Det anføres igjen at entreprenøren bevist har tilbakeholdt viktig informasjon, og at de burde ha reservert seg mot kjøpet om de hadde fått dette.

Forbrukerne anfører videre til at entreprenøren, slik det hevdes å fremgå av referatet etter informasjonsmøtet 18. oktober 2012, erkjente at informasjonen om det store utbyggingsområdet ble gitt for sent, og at de som boligeiere ikke nå ville nå frem med en eventuell klage. De viser dessuten til at entreprenøren i møtet ga uttrykk for at «om 3 år vil mye være ferdig», mens det nå snart har gått 3 år, og det eneste som står ferdig er første fase av utbyggingsprosjektet, mens en rekke bygg «fortsett er på tegnestadiet». Disse er markert på et oversiktsbildet. Vedrørende T-banen opplyses det at det nå er bestemt at det vil komme en oppgang på «Trekant-tomten» i nærheten av forbrukernes leilighet. Det anføres å ville medføre ytterligere støy både i byggefasen og etter på.

Vedrørende kravet om erstatning for «plunder og heft» kr 250 000 påpekes det at dette også kreves ved heving.

Entreprenøren gir tilsvarende 14. august 2015. Han anfører at det er betenkelig at forbrukerne ikke deltok i informasjonsmøtet 3. mai 2012 der bl.a. planene for det store nabo-området var tema, dersom utviklingen av dette var så viktig for dem. Han finner det også underlig at de ikke har etterlyst møtetreferatet dersom det ikke er mottatt. Det hevdes sendt til alle boligkjøperne.

Vedrørende reguleringsbestemmelsene som er vedlegg til kontrakt, opplyses det at disse også var gjeldende for det området der forbrukernes leilighet befinner seg. Entreprenøren har på et kartutsnitt vist området. For øvrig vises det til kontraktens (leveransebeskrivelsens) forbehold, samt forbrukernes undersøkelsesplikt.

Vedrørende forbeholdet i betingelsene til «Prisliste» om:

Det foreligger utbyggingsplaner for heleområdet. For detaljert informasjon ta kontakt plan- og bygningsetaten i «kommunen»

anføres det at dette må anses som godtatt ved at side 1 er signert. En mulig årsak til at ikke også side 2 er det, hevdes å være at man ville spare tid i signeringsmøtet.

Entreprenøren viser videre til teksten under oppstillingen av vedlegg i kontrakten:

Forbrukeren har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse

Han anfører at forbrukerne ved signering bekreftet at så var tilfelle.

Det hevdes igjen at forbrukerne uansett har reklamert for sent, siden leiligheten ble overtatt i september 2013, mens det først ble reklamert 19. februar 2015. Dessuten anføres det at det er vanskelig å forstå at utbyggingen av det store nabo-området kan ha kommet overraskende på forbrukerne. Entreprenøren påpeker at han har solgt mange boliger i området, men at han aldri har mottatt klager basert på samme grunnlag som forbrukerne forfekter. Når man velger å kjøpe bolig i et område som utbygges til en helt ny bydel, hevdes det at «den beskrevne utvikling av området er innenfor hva kjøper må regne med».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Entreprenøren har lagt leiligheter i en boligblokk ut for salg. Han reklamerer med at de har en «rolig beliggenhet i etablert boligområde», og «skjermet for trafikkstøy». Det oppgis også at prosjektet vil bli ferdigstilt lenge før en storstilt utbygging av et nabo-område, og at man ved å velge å kjøpe får en leilighet i et «rolig, naturskjønt område» og slipper å bo på en byggeplass i årevis.

Entreprenørens utbyggingsområde befinner seg i utkanten av en større ny bydel som etter hvert vil bli etablert etter at et stort område er frigjort for utbygging etter avvikling av tidligere bruk.

Partene inngår 20. desember 2011 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». I pkt 5.1 avtales vederlaget til kr 4 990 000.

Overtakelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukerne opplyser at overtakelsen fant sted 3. september 2013.

Forbrukerne sender reklamasjonsbrev til entreprenøren 19. februar 2015. De viser til de opplysningene entreprenøren ga i sin markedsføring, og anfører at deres beslutning om kjøp var basert på disse. Slik det nå er hevder de imidlertid at de «bor kloss opptil Norges største byggeplass», og at det nettopp har gått opp for dem at den vil vedvare «i all overskuelig fremtid». I den anledning viser de konkret til hva som er under planlegging. Forbrukerne stiller seg tvilende til at entreprenøren, som er stor markedsaktør, ikke på avtaletidspunktet var klar over eller ikke kunne forutse risikoen for den utbyggingen som nå er i gang. Dermed hevder de at han holdt tilbake vesentlig informasjon. De viser til at behovet for at deres barn skulle få oppleve trivelige oppvekstvilkår i et «rolig naturskjønt område» som er «skjermet mot trafikkstøy», og ikke «preget av byggeaktiviteter» som oppgitt i markedsføringen, var vesentlig da de valgte bolig. Dessuten viser de til at de kjøpte en bolig med uteplass som de planla å benytte i store deler av året. Slik det nå er hevdes det nesten å være umulig å bruke plassen på grunn av støy og bråk fra nabotomtene, noe som også vil fortsette fremover. De anfører i tillegg at det er viktig for dem at deres små barn får vokse opp i et område der de slipper å måtte dra med seg «en haug med byggestøv ned i lungene».

Med overnevnte som bakgrunn krever de å få hevet kjøpet av leiligheten, og at de i tillegg får erstatning for det tapet de hevder å ha lidt. Dette opplyses å inkludere erstatning for «plunder og heft» ved å bo i nærheten av omfattende byggeaktiviteter på nabotomtene, samt tapt verdistigning i tidsperioden etter overtakelsen av leiligheten.

Entreprenøren avviser kravene. Dermed fremmer forbrukerne sak for Boligtvistnemnda. Klagen er datert 5. mai 2015, registrert mottatt 18. mai. De anfører at entreprenøren har drevet villedende markedsføring, og brutt lojalitetsplikten overfor dem, ved å holde tilbake vesentlig informasjon. De gjentar overnevnte krav og begrunnelse for at kjøpet heves. Videre kreves erstatning stor kr 250 000 for «plunder og heft», og erstatning for tapt verdistigning fordi uteområdet ikke kan benyttes, og fordi det ikke er mulig å sove med vinduer opp, eller å lufte ut leiligheten gjennom vinduer pga store mengder byggestøv. Verditapet oppgis til kr 1 061 266, basert på innbetalt kr 5 395 894 (egentlig 5 395 549) + kr 84 000 for nødvendig oppgradering med markiser som hevdes ikke å la seg fjerne, slik at totalsummen oppgis å bli kr 5 479 894. Normal prisstigning, basert på en SSB-indeks for det aktuelle området hevdes i 2012 å ha vært 8,3 %, mens den i 2013 var minus 1,2 % og pluss 11,9 % i 2014. Det anføres at boligen med dette som grunnlag kunne vært solgt for kr 6 561 266, mens fremlagt verdivurdering fra megler viser kr 5 500 000.

Ved en eventuell aksept for kravet om heving kreves også erstatning stor kr 84 000 for kjøpte og monterte markiser som ikke lar seg fjerne.

Entreprenøren avviser kravene. Han bestrider at han har gitt misvisende informasjon eller holdt tilbake vesentlig informasjon. Dessuten viser han til forbehold tatt i leveransebeskrivelsen og et forbehold tatt i prisliste om at det foreligger utbyggingsplaner for hele området, og at videre utbygging i nærområdet må påregnes. Uansett hevder han at forbrukerne har reklamert for sent.

2.2 Hvorvidt det er reklamert for sent

2.2.1 Partenes anførsler