

Protokoll i sak 870/2017

for

Boligtvistnemnda

02.02.2017

Saken gjelder:

Krav om prisavslag for tap av utsikt og ugunstig utsikt

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 30. mai 2013 "*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*". Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er et rekkehus over to plan på et område bestående av flere tilsvarende boliger som skal bygges ut i flere byggetrinn.

Til rekkehuset følger det med en parkeringsplass og en sportsbod. Rekkehuset får tinglyst bruksrett til biloppstillingsplass i carport eller i parkeringshus. Terrasse på bakkeplan og hageparsell vil bli tinglyst som tilleggsdel til eierseksjonen. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesarealer.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 2 990 000.

I avtalens pkt. 18 vises det til vedlegg nr. 2 – 9 og til vedlegg A – L som blant annet inneholder salgsoppgave /prospekt (J7) fra megler. Som vedlegg B vises det til «*Leveringsbeskrivelse*», men den er ikke fremlagt for nemnda.

Prospektets side 6 viser «*Områdeplan*» og det er inntatt en tekst på denne siden i prospektet hvor det heter det at:

«Der gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, gangveier, belysning, fordeler skap, trafoer, kummer, renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan og det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er naturtomt»

Videre er det i salgsprospektets side 25 og 26 inntatt en tekst hvor det under overskriften «*VIKTIG INFORMASJON*» heter at:

«Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv før et eventuelt bud inngis.

Spørsmålet som nemnda må ta stilling til er også her om forbrukeren har reklamert på mangelen i tide, og det vises til synspunktene under pkt. 2.3 a) ovenfor.

Som nevnt i foregående punktum, må mangelsspørsmålet avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...*». Det må først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hva man kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser til prospektets side 25, «*Viktig informasjon*» der følgende fremgår:

«Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse».

Vider viser nemnda til side 26 i salgsprospektet, «*Særlige forbehold*» annet avsnitt, annet punkt der følgende fremgår:

«Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse...»

Avtalen forstås slik at endring av carportens plassering skal underligges en hensiktsmessighetsvurdering. Der tiltaket ikke er hensiktsmessig, vil ytelsen være mangelfull, jf. buofl. § 25. Også når det gjelder carporten, er det tvil med hensyn til om entreprenøren har holdt seg innenfor de rammer som er streket opp foran. Denne problemstillingen kom imidlertid ikke opp i den parallelle tvisten som er omtalt tidligere. Nemda står derfor fritt til å foreta en konkret skjønnsmessig vurdering.

Områdeplanen og perspektivtegningen i prospektet viser ingen carport der hvor denne nå er plassert. Entreprenøren har allikevel valgt å endre plasseringen av carporten. Slik carporten var plassert på utomhusplanen gav ingen grunn til bekymring, men da denne flyttes slik som beskrevet over griper det inn i forbrukerens berettigede forventning.

Konklusjon: Plasseringen av carporten utgjør en mangel etter buofl § 25 første ledd.

Når det gjelder prisavslaget, er det lite aktuelt å reetablere carporten et annet sted. Prisavslag må derfor utmåles etter buofl. § 33 andre ledd andre punktum som fastslår at prisavslaget skal sette til den verdireduksjonen som mangelen medfører. På et rent skjønnsmessig grunnlag finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til 100 000 kroner.

Konklusjon: Forbrukeren får rett til et prisavslag på 50 000 kroner.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold i krav om prisavslag for ulempe og verdiforringelse som skjønnsmessig settes til kr. 100 000,-.
- Forbrukeren gis medhold i krav om prisavslag for ulempe og verdiforringelse som skjønnsmessig settes til kr. 50 000,-.

Det gjøres oppmerksom på at husfargene i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse.

Ved eventuell motstrid i salgsmaterialet vil kontraktstegninger ha forrang. Forbehold inntatt i prospekt gjelder også for kontraktstegninger.

Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet.

Vindusplasser ingen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, trafoer, kummer, plassering renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan og det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er naturtomt.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

Prosjektet skal utvikles i flere byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkksomhet kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn».

Før kjøpekontrakten blir undertegnet opplyser forbrukeren i klagen for nemnda at han besøkte utbyggingsområdet sammen med en representant fra entreprenøren. Han skriver at han valgte dette rekkehuset fordi det ble fremstilt som om det var utsikt til et åpent grønt areal foran terrassen.

Da han senere overtok leiligheten skriver forbrukeren i klagen at denne utsikten var «*halvdekket med muren og gjerde som vi ikke fikk opplysninger om før overtagelse*».

Videre skriver forbrukeren i klagen for nemnda at han ved overtagelsen fant ut at carporten er feilplassert i forhold til salgsprospektet. Han ble ikke informert om at carporten skulle bygges foran inngangen til leiligheten og på den måten hindre utsikten fra kjøkkenvinduet.

Dersom disse endringen hadde vært kjent før kontraktsinngåelsen skriver han at han hadde valgt et annet rekkehus på samme byggetrinn.

Det gjennomføres en ferdigbefaring den 12. januar 2016. I protokollen fra denne befaringen fremkommer det at carportplass, postkasse, bod, fellesbod og sykkelparkering ikke er påvist og at terrasse og privat hage ikke er befart på grunn av snø.

Boligen overleveres den 2. februar 2016 og protokollen som ikke har noen merknader knyttet til de omtvistede forhold, er undertegnet av begge parter.

Den 23. februar sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han reklamerer «*på to forhold*»:

1. «*Muren som vi nå har foran vår terrasse var ikke i prospektet da vi undertegnet kjøpekontrakten på rekkehuset. Vi valgte dette rekkehuset på grunn av at vi fikk åpen utsikt og grøntareal. Dette fremgår av dokumenter som er en del av kjøpekontrakten.*
2. «*Disse manglene er vesentlige og har forringet rekkehuset i forhold til kontrakten. Jeg krever med dette prisavslag og kommer tilbake til erstatningens størrelse etter at jeg har innhentet vurdering fra eiendomsmegler eller takstmann*»

Nemnda kan ikke se annet enn at reklamasjonen dreier seg om ett forhold selv om forbrukeren skriver at det er to forhold, men legger allikevel til grunn at det også reklameres på plassering av carporten. Dette bekreftes senere av entreprenøren.

Samme dag bekrefter entreprenøren at han har mottatt reklamasjonene som nå blir oversendt og behandlet en og en av hans reklamasjonsavdeling.

Den 26. februar avviser entreprenøren reklamasjonene og kravet om prisavslag. Han begrunner avvisningen med at rekkehuset med tilhørende uteareal er bygget i henhold til kontrakt med de forbehold som fremkommer der. Entreprenøren viser spesielt til områdeplanen på side 6 i salgsprospektet og til punktet «*Viktig informasjon*» på sidene 25 og 26 i salgsprospektet.

Partene kommer ikke til enighet og den 14. mars 2016 sender derfor forbrukeren klage til Boligtvistnemnda hvor han reklamerer på kjøpet og krever et prisavslag på kr 400 000. Han skriver at det her er snakk om en vesentlig endring i kontrakten som han ikke på noe tidspunkt er blitt informert om.

Entreprenøren gir tilsvaer 6. april 2016 og skriver at det hverken i protokollen fra ferdigbefaringen den 12. januar 2016 eller i overtagelsesprotokollen datert den 2. februar 2016, er det anført noen merknader om muren eller carportplassene. Han skriver at de påberopte manglene først ble reklamert pr. e-post den 23. februar 2016. Dette er tre uker etter overtagelsen og således er det reklamert for sent. Jfr. buofl § 30 og forarbeidene til bestemmelsen, NOU 1992:9 s. 77.

Entreprenøren skriver at manglene knyttet til fellesarealene ikke kan få betydning for reklamasjonsfristen, jfr. buofl § 30, annet ledd. Det er ikke anført mangler ved fellesarealene som sådan, men på den konsekvens endringene i fellesarealene har for boligen. Det må derfor være tidspunktet for overtagelsen av boligen som danner utgangspunktet for når reklamasjonsfristene i denne saken begynner å løpe. Ikke tidspunktet for sameiets overtagelse av fellesarealene.

Entreprenøren skriver at han heller ikke ble kjent med forbrukerens vurdering av hva som var avgjørende ved valg av bolig før han mottok klagen. Forbrukeren har heller ikke tatt inn forbehold om dette i kjøpekontrakten eller satt dette som betingelser for sitt kjøp.

Entreprenøren skriver at han derfor legger til grunn at kjøpsbeslutningen i all hovedsak beror på informasjon gitt i salgsprospektet.

Spesielt Områdeplanen å side 6 og «*VIKTIG INFORMASJON*» på sidene 25 og 26.

Entreprenøren skriver videre at det av områdeplanen fremkommer at angjeldende bolig har platting/hagefleck tilstøtende til fellesarealene og at det var tiltenkt vegetasjon i form av busker mellom plattingen og fellesarealet. Det opprinnelige forslaget jfr. utomhusplanen/områdeplanen, innebar fyllingsfot fra toppen av fellesarealet og ned mot husrekken.

Denne endringen av utomhusplanen/områdeplanen har medført at terrengopptaket som følge av at forstøtningsmuren er flyttet ca. 1,5 m lenger vekk fra boligens uteplass enn det som var forutsatt på avtaletidspunktet. Dette medfører at uteområdet ved plattingen/terrassen nå er blitt mer anvendbart og bedre enn opprinnelig planlagt fordi det er større og flatere.

Denne endringen av utomhusplanen medfører at uteområdet ved plattingen/terrassen nå er blitt mer anvendbart og bedre enn opprinnelig planlagt fordi det er større og flatere. Dette skyldes at terrengopptaket som følge av at forstøtningsmuren er flyttet ca. 1,5 m lenger vekk fra boligens uteplass enn det som var forutsatt på avtaletidspunktet

Entreprenøren kan heller ikke se at endringen av terrengopptaket fra fellesarealene til boligens uteplass har påvirket boligens utsiktsforhold negativt da nivåforskjellene er uendret.

Han viser igjen til områdeplanen i salgsprospektets side 6 der det fremgår uttrykkelig at denne ikke er ferdig detaljprosjektert. Blant annet forstøtningsmurer og fallsikringer ikke er endelig inntegnet, men vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

Han skriver at han har tatt et uttrykkelig forbehold om at det kunne forekomme endringer til planen da utbyggingstomten var en naturtomt med «*mye terreng*» der tomtearrangeringer nødvendigvis må tilpasses underveis i prosessen. Han gjør gjeldende at de utførte endringene er innenfor entreprenørens handlingsrom i henhold til avtalen.

Når det gjelder reklamasjonen på plassering carporten som forbrukeren anfører tar utsikt, skriver entreprenøren i sitt tilsvarende at det på salgsprospektets side 21 under punktet «*Parkering/sportsboder*» fremkommer at rekkehusene får tinglyst bruksrett til biloppstillingsplass i carport eller i parkeringsbygg på Velforeningens eiendom. Entreprenøren erkjenner at det ikke fremgår tydelig av utomhusplanen, men det fremkommer av salgsprospektet at planen ikke er ferdig detaljprosjektert. Derfor avviser han også denne reklamasjonen.

Kravet om prisavslag på kr 400 000 er udokumentert og ute av proporsjoner.

Han skriver at det er den som retter krav mot den annen som har dokumentasjonsbyrden for alle sider av kravet. Så langt er dette ikke gjort av forbrukeren.

Entreprenøren skriver at boligen er levert kontraktsmessig og at det ikke foreligger noen mangler samt at reklamasjonene under enhver omstendighet er fremsatt for sent.

Den 28. april 2016 inngir forbrukeren tilsvarende.

Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 20. mai 2016 inngir entreprenøren nytt tilsvarende.

Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 11. juni 2016 inngir forbrukeren et siste tilsvarende.

Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 8. juli 2016 inngir entreprenøren et siste tilsvarende.

Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 14. mars 2016. Hun fremlegger fotografier som viser det omtvistede forholdet og fremsetter krav om prisavslag på kr 400 000,-.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen

2.1 Innledning

Partene inngår 30. mai 2013 "*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*". Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er et rekkehus over to plan inkludert en parkeringsplass og en sportsbod, på et område bestående av flere tilsvarende boliger som skal bygges ut i flere byggetrinn.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 2 990 000.

Før kontrakten ble undertegnet var forbrukeren på befaring på utbyggingsområdet sammen med en representant for entreprenøren hvor han ble *«presentert byggeplaner og vist et prosjektoppsett der man visuelt kunne se hvordan rekkehusene i prosjektet skulle plasseres»*. Da han senere overtok leiligheten skriver forbrukeren i klagen at utsikten fra boligen var *«halvdekket med muren og gjerde som vi ikke fikk opplysninger om før overtagelse»*.

Forbrukeren oppdager ved overtagelsen at også carporten etter hans oppfatning, er feilplassert i forhold til salgsprospektet. Han ble ikke informert om at carporten skulle bygges foran inngangen til leiligheten og på den måten hindre utsikten fra kjøkkenvinduet.

Det gjennomføres en ferdigbefaring den 12. januar 2016. I protokollen fra denne befaringen fremkommer det at carportplass, postkasse, bod, fellesbod og sykkelparkering ikke er påvist og at terrasse og privat hage ikke er befart på grunn av snø.

Boligen overleveres den 2. februar 2016 og protokollen som ikke har noen merknader knyttet til de omtvistede forhold, er undertegnet av begge parter.

Den 23. februar sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han reklamerer på forholdene og krever prisavslag.

Den 26. februar avviser entreprenøren reklamasjonene og kravet om prisavslag. Han begrunner avvisningen med at rekkehuset med tilhørende uteareal er bygget i henhold til kontrakt med de forbehold som fremkommer der. Entreprenøren viser spesielt til områdeplanen på side 6 i salgsprospektet og til punktet *«Viktig informasjon»* på sidene 25 og 26 i salgsprospektet.

Partene kommer ikke til enighet og den 14. mars 2016 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda hvor han reklamerer på kjøpet og krever et prisavslag på kr 400 000. Han skriver at det her er snakk om en vesentlig endring i kontrakten som han ikke på noe tidspunkt er blitt informert om.

2.2 Partenes anførsler

a) Forstøtningsmur med gjerde

Forbrukeren påpeker at han før kontrakten ble undertegnet var på befaring på utbyggingsområdet sammen med en representant for entreprenøren hvor han ble *«presentert byggeplaner og vist et prosjektoppsett der man visuelt kunne se hvordan rekkehusene i prosjektet skulle plasseres»*.

Da han senere overtok leiligheten var utsikten fra boligen *«halvdekket med muren og gjerde som vi ikke fikk opplysninger om før overtagelse»*.

Boligen ble overtatt den 2. februar 2016 og forbrukeren påpeker at han på grunn av snø ikke har befart den private hagen. Dette fremkommer av protokollen fra ferdigbefaringen.

Forbrukeren sender den 23. februar en e-post til entreprenøren hvor han reklamerer på forholdet.

I tilsvaret den 28. april 2016 fastholder han at han har reklamert rettidig og at anførslene i ferdigbefaringsprotokollen om at *«carportplass, postkasse, bod, fellesbod og sykkelparkering ikke er påvist og at terrasse og privat hage ikke er befart på grunn av snø»* bekrefter at

overtagelsen skulle utsettes til etter at snøen smeltet. Han påpeker at entreprenøren i løpet av de påfølgende ukene etter overtakelsen skulle komme tilbake med en dato for befaring av uteområdene, hvilket han ikke gjorde.

Videre skriver forbrukeren i tilsvaret at det aldri har vært kommunisert fra entreprenøren at angjeldende husrekke skulle ligge på et annet terrengnivå en fellesarealet. Derimot anføres det at det på visningen ble sagt at boligen skulle ha tilgang til en felles og tilnærmet plan gressplen. Hvis det var slik at entreprenøren visste om nivåforskjellen som er en følge av at tomten heller nedover, burde han ha opplyst om dette på forhånd. Tilsvarende anføres det at entreprenøren skulle ha opplyst om oppføring av en blokkerende steinmur. Forbrukeren hevder at denne manglende informasjonen strider imot buofl §26.

Entreprenøren skriver i sitt tilsvar den 20. mai at hverken muren eller carporten er å betrakte som terrasse eller privat hage tilhørende boligen. Han påpeker at det ikke er utformingen av fellesarealene som sådan det reklameres på, men forbrukerens opplevde konsekvenser av disse. Dette er forhold forbrukeren burde ha reklamert på ved overtakelse av boligen da de var synlige på dette tidspunktet. Etter hva entreprenøren kan forstå er det konsekvenser ift. utsyn og solforhold som er hovedankepunktet for forbrukeren. Entreprenøren kan ikke se at det skulle være noen grunn til å utsette reklamasjonsfristens oppstartstidspunkt for disse forholdene.

Forbrukeren hevder at det er uttalt fra entreprenørens prosjektselger at det ville bli tilgang til en felles og tilnærmet plan gressplen. Entreprenøren er ikke kjent med at det er avgitt noen slik uttalelse. Slik den er referert kan det også være uklart hva som eventuelt faktisk var ment. Entreprenøren betviler at det fra prosjektselger er gitt informasjon som tilsier at tomteområdet skulle være tilnærmet flatt.

Entreprenøren framholder å ha opplyst tilstrekkelig om de topografiske forhold på tomten ut fra den kunnskap han hadde om dette på salgstidspunktet. Utomhusområdet var ikke ferdig prosjektert på salgstidspunktet derfor er det tatt uttrykkelig forbehold i utomhusplanen/områdeplanen vedrørende plassering av forstøtningsmurer, fallsikringer ol. Videre påpeker entreprenøren at det i planen er angitt cotehøyder som indikerer terrengforskjellene og han viser til tegnforklaringen som har markeringer for eksisterende og nye koter. Han avviser reklamasjonen.

I tilsvaret datert den 11. juni opprettholder forbrukeren at han har reklamert rettidig.

I tilsvaret datert den 8. juli 2016 påpeker entreprenøren at muren ligger på sameiets fellesareal og at den uansett ikke vil være gjenstand for befaring i forbindelse med befaring av boligens terrasse.

Entreprenøren gjentar anførselen om at han oppfatter saken til ikke å være en reklamasjon på muren i seg selv, men den konsekvens den har for forbrukerens bolig i form av utsiktsforhold. Derfor er det vanskelig å se forbrukerens påståtte behov for å befare terrassen for å kunne reklamere på muren.

Under enhver omstendighet påpeker entreprenøren at det er på det rene at boligen, herunder terrassen, var ferdigstilt og tatt i bruk ved overtakelse den 2. februar 2016. Det er ikke krav til at det avholdes overtakelsesforretning for at eiendommen skal anses som overtatt. Det vises til buol. § 14. Det følger av samme bestemmelse tredje ledd bokstav b) at reklamasjonsfristene etter buofl § 30 begynner å løpe fra det tidspunkt eiendommen tas i bruk. Reklamasjonen ble

fremsatt ca. tre uker etter dette tidspunktet. Entreprenøren framholder derfor at reklamasjonsfristen for de forhold forbrukeren mener har sammenheng med terrassen eller uteområdene, løper fra overtakelsestidspunktet den 2. februar 2016.

Entreprenøren fastholder etter dette at det er reklamert for sent jfr. buol § 30.

Entreprenøren anfører også at det etter hans oppfatning, ikke er påkrevet noen egen søknadsprosess for oppføring av forstøtningsmuren.

b) Feilplassert carport

Etter forbrukerens oppfatning er carporten feilplassert i forhold til salgsprospektet og hindre på den måten utsikten fra kjøkkenvinduet. Han viser til billedokumentasjon og påpeker at han ikke ble informert om at carporten skulle bygges foran inngangen til leiligheten.

Boligen ble overtatt den 2. februar 2016 og forbrukeren anfører at han på grunn av snø ikke fikk påvist carportplassen. Dette fremkommer av protokollen fra ferdigbefaringen den 12. januar.

Forbrukeren sender den 23. februar en e-post til entreprenøren hvor han reklamerer på forholdet.

I tilsvaret den 28. april 2016 har forbrukeren de samme anførsler når det gjelder rettidig fremsatt reklamasjon vedr. feilplassert carport som beskrevet ovenfor under pkt. a).

Forbrukeren påpeker at det i salgsprospektets side 3 tydelig fremkommer hvor carport skal plasseres og at gjesteparkeringen på forsiden av hans husrekke vil være åpen slik at uteområdet med benker og lekestativer kan være godt synlig fra kjøkkenvinduet. Han mener at dette også fremkom tydelig av områdemodellen som var utstilt i visningsleiligheten under visning.

I tilsvaret den 20. mai har entreprenøren de samme anførsler når det gjelder rettidig fremsatt reklamasjon vedr. feilplassert carport som beskrevet ovenfor under pkt. a).

Når det gjelder plassering av carporten fastholder entreprenøren at det fremkommer på prospektets side 3 at det er en illustrasjon som ikke kan legges til grunn for den endelige leveranse. Dette fremgår uttrykkelig nederst i venstre hjørne på side 3.

Det vises videre til prospektets side 25, «Viktig informasjon» der følgende fremgår:

«Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse».

Videre følger det av side 26 i salgsprospektet, «Særlige forbehold» annet avsnitt, annet punkt:

«Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse...»

Entreprenøren påpeker derfor at han med dette har tatt tilstrekkelig forbehold om endring av plassering av carportene i prosjektet. Han har heller ikke vært kjent med at plasseringen av carporten lå til grunn for forbrukerens valg av bolig i prosjektet.

Han avviser reklamasjonen og gjentar anførselen om at hverken muren eller carporten er å betrakte som terrasse eller privat hage tilhørende boligen. Han hevder at det ikke er utformingen av fellesarealene som sådan det reklameres på, men forbrukerens opplevde konsekvenser av disse.

I tilsvaret datert den 11. juni opprettholder forbrukeren anførselen om at han har reklamert rettidig.

Han påpeker videre at det av Plan- og bygningsetatens godkjente tegninger (saksnummer xxxxxxxxx) fremkommer at carporten er tydelig tegnet inn på siden av rekkehusene slik det fremkommer av kartutsnitt. Forbrukeren fastholder derfor at entreprenøren presenterte ham prosjektet på bakgrunn av disse godkjente tegninger.

Videre søkte entreprenøren under saksnummer yyyyyyyyyy om å flytte carporten til en plassering foran forbrukerens rekkehus.

Under signering av kontrakten, i byggeprosessen og senere ved overtakelsen fikk ikke forbrukeren noen opplysninger om dette og anfører derfor at entreprenøren skjulte informasjon fra ham som kunne påvirke hans beslutning om å kjøpe boligen. Tilbakeholdelse av informasjon gjelder også muren med gjerde foran terrassen.

Avslutningsvis skriver forbrukeren i tilsvaret at det er ikke carporten som lå til grunn for vårt valg av rekkehus, men utsikten fra kjøkken og stue. På tidspunktet han kjøpte rekkehuset var det flere enheter ledig (som alle var identiske) så det er selvfølgelig utsikt og beliggenhet i forhold til uteområdet som lå til grunn for hans valg.

Entreprenøren fastholder i sitt tilsvaret den 8. juli som tidligere, at det er tatt uttrykkelig forbehold om endringer i prosjektet av denne karakter. Det foreligger således ikke noe kontraktsbrudd og derved heller ikke grunnlag for å kreve misligholdsbeføyelser overfor ham. Dermed avviser han forbrukerens krav om prisavslag.

2.3 Nemndas synspunkter

a) Forstøtningsmur med gjerde

Forbrukeren krever et vesentlig prisavslag som følge av mangler ved eiendommen når det gjelder plassering av forstøtningsmur med gjerde. Forbrukeren mener at forstøtningsmuren med gjerde som står utenfor stuevinduet ikke er i tråd med hans berettigede forventning til utomhusarealet.

Spørsmålet som denne saken reiser, er om forbrukeren har reklamert på mangelen i tide. Det følger av buofl § 30 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.

Det er på det rene at det i forbindelse med ferdigbefaringen den 12. januar 2016 er nedtegnet i protokollen at carportplass, postkasse, bod, fellesbod og sykkelparkering ikke ble påvist og at terrasse og privat hage ikke ble befart på grunn av snø.

Reklamasjonen skjedde først de 23. februar, tre uker etter overtagelsen den 2. februar. Når forbrukeren hevder at protokollen fra ferdigbefaringen klart uttrykker at han kunne vente med evt. reklamasjon i forbindelse med carportplassering og utomhusarealer og ikke fikk noen

signaler fra entreprenøren om at så ikke var tilfelle, kommer nemnda til at reklamasjonen er fremmet innenfor fristen i henhold buofl § 30. Det er kun entreprenørens plikt til *utbedring* som eventuelt kunne utsettes, jfr. buofl § 32 tredje ledd.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren reklamerte i tide.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...»*. Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hva man kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser til salgsprospektets side 6, der følgende avsnitter er tatt inn:

«Der gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, gangveier, belysning, fordeler skap, trafoer, kummer, renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan og det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er naturtomt»

Avtalen forstås slik at endringer, som etablering av forstøtningsmuren, skal underligges en hensiktsmessighetsvurdering. Der tiltaket ikke er hensiktsmessig, vil ytelsen være mangelfull, jf. buofl. § 25. Det kan være tvil om hvor langt entreprenørens forbehold rekker. I en tidligere sak for nemnda som er en parallell til denne saken, delte nemnda seg i to hvor flertallet mente at entreprenøren gikk utover det han hadde anledning til mens mindretallet mente endringene lå innenfor de endringer entreprenøren kunne gjøre. Nemnda finner det da riktig å bygge på flertallets synspunkt.

Områdeplanen i prospektet viser ingen forstøtningsmur med gjerde men en skråning mot fellesarealet i det aktuelle området. Entreprenøren har allikevel valgt å etablere en forstøtningsmur for ta opp høydeforskjellen mellom boligens uteareal på stuesiden og felles uteareal/lekeareal. Da det ikke var tegnet inn noen forstøtningsmur på utomhusplanen gav det ingen grunn til bekymring fra forbrukerens side, men da entreprenøren valgte å sette opp forstøtningsmur med gjerde slik som beskrevet over, griper det inn i forbrukerens forventning.

Konklusjon: Plasseringen av forstøtningsmuren utgjør en mangel etter buofl § 25 første ledd.

Når det gjelder prisavslaget, er det lite aktuelt å reetablere en gressbakke i skråningen. Prisavslag må derfor utmåles etter buofl. § 33 andre ledd andre punktum som fastslår at prisavslaget skal sette til den verdireduksjonen som mangelen medfører. På et rent skjønnsmessig grunnlag finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til 100 000 kroner.

Konklusjon: Forbrukeren får rett til et prisavslag på 100 000 kroner.

b) Feilplassert carport

Forbrukeren krever også et prisavslag som følge av mangler ved eiendommen når det gjelder plassering av carport. Etter hans oppfatning er plasseringen av carporten utenfor kjøkkenvinduet ikke i tråd med hans berettigede forventning slik det er fremstilt i salgsprospektet. Han viser også til billedokumentasjon for å dokumentere saken.