

## Protokoll i sak 964/2017

for

### Boligtvistnemnda

07.12.2017

**Saken gjelder:** Krav om prisavslag på grunn av manglende opplysninger om naboforhold.

---

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 24. mars 2017 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Byggblankett 3427.

Forbrukeren kjøper en selveierleilighet i en firemannsbolig på et område bestående av totalt 27 leiligheter som skal bygges ut i flere byggetrinn/salgstrinn.

Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn tomten (for eksempel andel av lekeplasser på annen eiendom).

I avtalens pkt. 3.3 og pkt. 17.25 er det inntatt at «Førstegangskjøpere forutsetter å bebo eiendommen og kan ikke selge eller leie den ut før det er gått tre år regnet fra dato for brukstillatelse, uten skriftlig samtykke fra tomteselskapet»

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 2 275 000.

I avtalens pkt. 18 vises det til vedlegg K som er Salgsoppgave /Prospekt fra megler og til vedlegg M som er Generelle betingelser.

I salgsoppgaven er det inntatt samme bestemmelse som i kjøpekontraktens pkt. 3.3 og pkt. 17.25. Videre står det på prospektets side 4 at hver enkelt forbruker «kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig».

Videre står det på side 5 i salgsprospektet at «Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk».

Forbrukeren opplyser i klagen at da hun var med entreprenøren på visning før kontraktsinngåelsen spurte ham om hvem det var som hadde kjøpt de andre leilighetene i firemannsboligen. Entreprenøren svarte da at naboene stort sett var personer i samme situasjon som forbrukeren, dvs. unge førstegangskjøpere.

Da forbrukeren senere og fortsatt før overtagelsen den 31. juli 2017, fikk vite at to av leilighetene i firemannsboligen allerede var solgt som kommunale leiligheter, mener hun at entreprenøren har ikke har gitt henne tilstrekkelige opplysninger og at disse manglende opplysningene ville ha påvirket avtalen, jfr. buofl § 26 om «Manglende opplysninger».

Hun sender derfor et brev til entreprenøren den 15. juni og fastholder at entreprenøren ikke har overholdt opplysningsplikten i henhold til buofl § 25. Det faktum at to av leilighetene i firemannsboligene er kommunale leiligheter, mener hun har redusert verdien på hennes leilighet og hun krever derfor kr 275 000.

Entreprenøren avviser den 19. juni at det er grunnlag for å kreve heving eller prisavslag. Han presiserer at feltet består av 27 boliger som stort sett er solgt til unge førstegangskjøpere. Fire av leilighetene er solgt til kommunen men entreprenøren så ingen grunn til å presisere det ovenfor forbrukeren fordi det ikke er vanlig å opplyse om hvem de andre kjøperne er. Entreprenøren er heller ikke enige i at selv om 4 av 27 boliger eies av kommunen vil dette vanskeliggjøre et eventuelt videresalg eller redusere prisen på de øvrige leilighetene. Entreprenøren understreker at kommunen som eier og utleier, har det samme ansvaret for at leietakerne følger sameiets regler på samme måte som de andre sameierne. Han kan derfor ikke se at forbrukeren er lurt eller feilinformert og avviser at det er grunnlag for å kreve heving eller prisavslag.

Partene kommer ikke til enighet og den 28. juni sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om kr 275 000 i prisavslag.

Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon for nemnda enn at det i klagen opplyses at boligen ble overlevert den 31. juli 2017.

Entreprenøren inngir tilsvarende den 23. august 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Partene inngår 24. mars 2017 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Byggblankett 3427.

Forbrukeren kjøper en selveierleilighet i en firemannsbolig på et område bestående av totalt 27 leiligheter som skal bygges ut i flere byggetrinn/salgstrinn.

I avtalens pkt. 3.3 og pkt. 17.25 er det inntatt at «Førstegangskjøpere forutsetter å bebo eiendommen og kan ikke selge eller leie den ut før det er gått tre år regnet fra dato for brukstillatelse, uten skriftlig samtykke fra tomteselskapet».

Vider er står det på prospektets side 4 at hver enkelt forbruker «kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig».

På side 5 i salgsprospektet står det at «Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk».

Forbrukeren opplyser at entreprenøren på hennes forespørsel før kontraktsinngåelsen, opplyste at naboene stort sett var personer i samme situasjon som forbrukeren selv, dvs. unge førstegangskjøpere.

Da forbrukeren senere men før overtagelsen, fikk vite at to av leilighetene i firemannsboligen før kontraktsinngåelsen var solgt som kommunale leiligheter, uten at entreprenøren hadde gitt henne opplysninger om dette, krever hun den 15. juni kr 275 000 i prisavslag, jfr. buofl § 26.

Entreprenøren presiserer i et brev til forbrukeren den 19. juni at det ikke er vanlig å opplyse om hvem de andre kjøperne er.

Han er ikke enige i at kommunal eie av 4 av 27 boliger vil vanskeliggjøre et eventuelt videresalg eller redusere prisen på de øvrige leilighetene.

Entreprenøren kan derfor ikke se at forbrukeren er lurt eller feilinformert og avviser at det er grunnlag for å kreve heving eller prisavslag.

Partene kommer ikke til enighet og den 28. juni sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om kr 275 000 i prisavslag.

Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon for nemnda enn at det i klagen opplyses at boligen ble overlevert den 31. juli 2017.

## *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren påpeker at hun på en visning sammen med entreprenøren før kontraktsinngåelsen spurte ham om hvem det var som hadde kjøpt de andre leilighetene i firemannsboligen.

Entreprenøren svarte ifølge forbrukeren da at naboene stort sett var personer i samme situasjon som forbrukeren, dvs. unge førstegangskjøpere.

Da forbrukeren senere fikk vite at to av leilighetene i firemannsboligen før kontraktsignering den 24. mars 2017 var solgt som kommunale leiligheter, anfører hun at entreprenøren ikke har gitt henne tilstrekkelige opplysninger og at disse manglende opplysningene ville ha påvirket avtalen, jfr. buofl § 26.

Hun sender derfor et brev til entreprenøren den 15. juni og påpeker at entreprenøren ikke har overholdt opplysningsplikten i henhold til buofl § 25. Det faktum at to av leilighetene i firemannsboligene er kommunale leiligheter, mener hun har redusert verdien på hennes leilighet og hun krever derfor kr 275 000 i prisavslag.

Den 28. juni sender hun klage til Boligtvistnemnda og fastholder kravet om kr 275 000 i prisavslag.

Etter at entreprenøren har mottatt klagen skriver han i sitt tilsvarende den 23. august at han ikke har så mye å tilføye ut over svaret som han ga den 19. juni 2017.

Her presiserte han at det ikke er vanlig å opplyse om hvem de andre kjøperne er. I tilsvaret vedlegger han en e-post fra eiendomsmegleren om taushetsplikt i forbindelse med eiendomsmegling.

Entreprenøren gjentar at selv om 4 av 27 boliger eies av kommunen vil ikke dette vanskeliggjøre et eventuelt videresalg eller redusere prisen på de øvrige leilighetene.

Entreprenøren understreker at kommunen som eier og utleier, har det samme ansvaret for at leietakerne følger sameiets regler på samme måte som de andre sameierne.

Han kan derfor ikke se at forbrukeren er lurt eller feilinformert og avviser at det er grunnlag for å kreve heving eller prisavslag. Entreprenøren kan heller ikke se at det skal være opp til ham eller andre å sette verdi på boligprosjektene ut fra hvilke naboer forbrukeren vil få.

## *2.3 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever et betydelig prisavslag som følge av entreprenørens manglende opplysninger om at to av nabo-leilighetene i firemannsboligen er kommunale utleieleiligheter.

Etter hennes oppfatning er kommunale utleieleiligheter som naboer ikke i tråd med hennes berettigede forventning. Forbrukeren påpeker at hun spesielt spurte entreprenøren om hvem de andre kjøperne var før kontrakten ble underskrevet, og da fikk opplyst at naboene stort sett var personer i samme situasjon som forbrukeren, dvs. unge førstegangskjøpere. Forbrukeren viser også til den informasjon om eierforhold som er gitt i kontrakten med vedlegg.

Det første spørsmålet som nemnda må ta stilling til er hvorvidt det foreligger en mangel.

Dette spørsmålet må avgjøres etter buofl §§ 26 og 27 som omhandler manglende og uriktige opplysninger.

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 skjønnstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene. Nemnda viser til avtalens pkt. 3.3 og pkt. 17.25 der det er inntatt at:

*«Førstegangskjøpere forutsetter å bebo eiendommen og kan ikke selge eller leie den ut før det er gått tre år regnet fra dato for brukstillatelse, uten skriftlig samtykke fra tomteselskapet».*

Vider er står det på side 5 i salgsprospektet at *«Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk».*

Når det gjelder informasjonen i avtalen og i salgsprospektet som er referert ovenfor, er denne informasjonen etter nemndas oppfatning forpliktende. Forbrukeren hadde derfor grunn til å forvente at ingen av leilighetene i firemannsboligen var solgt som kommunale utleieleiligheter.

Da entreprenøren på forbrukerens forespørsel heller ikke opplyste om dette, men snarere bekreftet at naboene stort sett var personer i samme situasjon som forbrukeren, dvs. unge førstegangskjøpere, har ikke entreprenøren etter nemndas syn overholdt opplysningsplikten i henhold til buofl §§ 26 og 27. Det foreligger derfor en mangel.

Mangelen kan ikke utbedres, og forbrukeren har da krav på et prisavslag som er lik den verdireduksjonen som mangelen medfører.

Prisavslag må 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 150 000 kroner.

### **3. Konklusjon**

- Forbrukeren få medhold og et prisavslag på 150 000 kroner.