

Protokoll i sak 1100/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. desember 2019

Saken gjelder:

Krav om prisavslag pga. entreprenørens manglende og uriktige opplysninger om leiligheten.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren har lagt leiligheter i en boligblokk på et utbyggingsområde bestående av flere blokker som skal bygges ut i ulike byggetrinn, ut for salg på sin hjemmeside. Han har også utarbeidet et salgsprospekt hvor det bla. står at du kan *«bo midt i smørøyet uten å bo midt i trafikken»*. Forbrukerne har gjennomgått salgsprospektet, informasjon på entreprenørens hjemmeside og annen salgsdokumentasjon. Etter dette var de av den klare oppfatning at T-banen skulle legges under torget slik at den ikke ville være synlig fra leiligheten med tilhørende balkong, som forbrukerne den 8. august 2016 la inn kjøpstilbud på. Entreprenøren aksepterte kjøpstilbudet samme dag og partene inngår den 30. august 2016 *«Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført»* - NS3427.

Vederlaget for leiligheten i fjerde etasje i byggetrinn 1 er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 5 650 000.

I kontraktens pkt. 3.3 *«Heftelser»* står det at følgende tinglyste servitutter bemerkes særskilt:

«Det er tinglyst en avtale med Sporveien Oslo AS om bla. grensesnitt mellom sameiets tomt g.nr. 133/b.nr.14 og den underliggende T-banestasjonen [.....]»

I kontraktens pkt. 17 *«Særlige bestemmelser»* står det:

«Som følge av at T-banen går under Ensjø Torg 1/felt S1 er det planlagt støydempingstiltak med støyskjerm og demping av banelegemet [.....]»

Vedlegg til kontrakten er bla. en leveransebeskrivelse, tegninger, situasjonsplan, salgsprospekt og reguleringsbestemmelser med tilhørende reguleringskart.

I reguleringsbestemmelsen pkt. 3.1.5 står det bla at *«minst 60% av uteoppholdsarealene skal være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-bane [.....]»* og i reguleringsbestemmelsen pkt. 6.8 BG8 henvises det til *«....lokk over T-banen.»*

Den 30. august 2016 (etter kontraktsmøte samme dag) mottar forbrukerne en e-post fra entreprenøren med informasjon om T-banen og forbrukernes mulige ansvar i forhold til vedlikehold av membranen som ligger mellom bygget og T-banen. Forbrukerne antok at dette gjaldt membranen på lokket over den underliggende T-banen.

Deretter der det ikke fremlagt dokumentasjon på at det er kontakt mellom partene før entreprenøren den 15. august 2018 inviterer forbrukerne til et byggeplassbesøk/visning av leiligheten som er gjennomføres den 14. september 2018.

Senere samme dag sender forbrukerne en e-post til entreprenøren og reklamerer på at T-banen ikke går under torget som forutsatt i salgsinformasjonen og i kontrakten med bilag. Dette er ikke i tråd med forbrukernes forventninger og fører til støy, forstyrrelser og vil ha (negative) økonomiske konsekvenser for leiligheten. Forbrukerne påpeker at entreprenørens anførsel om at en modell av prosjektet som står på visningssenteret viser en modul med synlig T-bane, ikke kan tilleggs avgjørende betydning fordi forbrukerne ikke har noen plikt til å dra innom visningssenteret og gjøre seg kjent med modellen.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 21. september 2018. Han viser til at T-banestasjonen ble åpnet allerede i 2013 og det har aldri vært planen at den ikke skulle være oppe i dagen. I alle illustrasjoner som er benytte i markedsføringen av torget er det opplyst at disse kun er ment å være av illustrativ karakter og at avvik kan forekomme. Vedleggene til kontrakten samt omtale av en støyskjerm tydeliggjør at T-banen ikke ligger under bakken. Entreprenøren anfører at forbrukerne i kontraktsmøte hadde gitt uttrykk for at de var godt orientert om forholdet rundt T-banens plassering. Entreprenøren oversendte også avtalen med Kollektivtransportproduksjon AS som er grunnlag for tinglysningen. Her fremkommer T-banens plassering.

Samme dag svarer forbrukerne at de er uenige i entreprenørens vurdering (avvisning) og vil komme tilbake med en nærmere begrunnelse senere. Forbrukerne opplyser samtidig at de har registrert at entreprenøren etter deres henvendelse, har fjernet et bilde fra salgstrinn 1 på prosjektets hjemmeside. Dette må oppfattes som en erkjennelse av at bildet er sterkt misvisende.

Atter samme dag svarer entreprenøren at han har fjernet en illustrasjon på hjemmesiden som følge av forbrukernes tilbakemelding, men at det ikke er rettslig grunnlag for å hevde at dette innebærer en erkjennelse av ansvar. Forbrukerne svarer at angjeldende bilde som nå er slettet, er en del av deres kjøpsgrunnlag. Konsekvenser og ansvar vil de som nevnt komme tilbake til.

Den 1. oktober 2018 oversender entreprenøren salgsprospektet for byggetrinn 1. På side 28 i salgsprospektet er det en kartskisse som etter entreprenørens oppfatning, tydelig viser at deler av T-banen ligger i dagen på torget.

Den 10. oktober 2018 oversender forbrukerne en fyllestgjørende reklamasjon til entreprenøren slik de varslet om den 15. august 2018. Forbrukerne påpeker at det foreligger en mangel og at de vil komme tilbake til hvilke konsekvenser dette har medført for dem.

Entreprenøren svarer forbrukerne den 24. oktober 2018 at han ikke er enig i alle forbrukernes anførsler, men erkjenner at illustrasjonen som nå er fjernet, er uheldig. Entreprenøren tilbyr forbrukerne å avbestille leiligheten uten kostnad for dem i henhold til kontraktens pkt. 12.

Forbrukerne avslår entreprenørens tilbud den 31. oktober 2018. De påpeker at tilbudet ikke gir dem en rettmessig kompensasjon for de forhold som nå er avdekket. Tilbudet gir slik de oppfatter det, ingen kompensasjon for den generelle og konkrete verdistigningen som hadde vært om mangelen ikke hadde vært tilstede. Forbrukeren kan heller ikke se at de er kompensert for den betydelige innsats de har nedlagt i forbindelse med kjøpet av leiligheten

og opprettholder anførselen om at leiligheten er beheftet med en mangel, jf. buofl § 27 som de har rettidig reklamert jf. buofl § 30.

Den 5. november 2018 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukerne at han fastholder sitt syn og avviser reklamasjonen da det ikke foreligger noen mangel eller er dokumentert noe økonomisk tap

Forbrukerne svarer entreprenøren dagen etter at de opprettholder sine anførsler om at leiligheten er beheftet med mangler, jf. buofl §§ 26 og 27. I tillegg til det som tidligere er anført, har de også hatt rentekostnader på lån i to år som må kompenseres ved et eventuelt forlik. Forbrukerne har kontaktet flere eiendomsmeglere som har indikert at T-banens åpne plassering rett ved siden av leiligheten antas å ha en negativ priseffekt på mellom kr 500 000 og kr 800 000. De varsler derfor om at det ved overtagelsen som er planlagt dagen etter, vil bli tilbakeholdt et beløp tilsvarende 10 % av kjøpesummen. Det endelige kravet kan bli høyere og det kan også bli aktuelt å kreve kjøpet hevet dersom forbrukerne etter overtagelse av leiligheten opplever T-banens plassering som en vesentlig mangel.

Leiligheten ble forsøkt overtatt den 7. november 2018 og i protokollen er det inntatt at forbrukerne holder tilbake kr 565 000 på grunn av uenighet om T-banen skal ligge under lokk eller ikke over torget. Forbrukerne nekter å overta leiligheten fordi det etter deres oppfatning er gitt brukstillatelse på bakgrunn av at hele balkongen skal være tilgjengelig, hvilket den ikke er. Ny overtagelsesbefaring ble avholdt hvoretter leiligheten ble overtatt den 9. november 2018.

I en e-post til forbrukerne den 14. november 2018 fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises.

Den 20. november 2018 gjentar forbrukerne i en e-post til entreprenøren sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag. De har også fremlagt et bilde av prosjektets hjemmeside etter at entreprenøren på forbrukernes oppfordring endret situasjonen på torget som nå viser at T-banen ikke ligger under torget, men åpent i dagen.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemda den 28. november 2018 med krav om prisavslag begrenset oppad til kr 800 000.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 15. januar 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 8. februar 2019. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 20. mars 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 15. april 2019. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen som partene inngår den 30. august 2016. Forbrukerne kjøper da en leilighet i fjerde etasje i en boligblokk på et utbyggingsområde bestående av flere blokker som skal bygges ut i ulike byggetrinn. Forbrukernes leilighet ligger i første byggetrinn og har balkong vendt mot et felles torg. Forbrukerne har før kontrakten ble undertegnet gjennomgått salgsprospektet, informasjon om prosjektet på entreprenørens hjemmeside og annen salgsdokumentasjon. Etter deres klare oppfatning skulle T-banen legges under torget slik at den ikke ville være synlig fra deres leilighet og balkong. I kontrakten og i reguleringsbestemmelsene er det inntatt tekst som etter forbrukernes oppfatning, klart beskriver at T-banen går under torget. I forbindelse med et byggeplassbesøk/visning av leiligheten den 14. september 2018 oppdager forbrukerne at T-banen ikke går under torget. De reklamerer samme dag fordi T-banens plassering ikke er i tråd med deres forventninger og vil føre til støy, forstyrrelser og ha (negative) økonomiske konsekvenser for leiligheten. Entreprenøren avviser reklamasjonen og viser til at T-banestasjonen ble åpnet allerede i 2013. I alle illustrasjoner som er benyttet i markedsføringen av torget er det opplyst at disse kun er ment å være av illustrativ karakter og at avvik kan forekomme. Vedleggene til kontrakten samt omtale av en støyskjerm tydeliggjør at T-banen ikke ligger under bakken. Forbrukerne har også fått avtalen med Kollektivtransportproduksjon AS hvor T-banens plassering fremkommer. Forbrukerne er uenige i entreprenørens avvisning og opplyser samtidig at de har registrert at entreprenøren etter deres henvendelse, har fjernet et bilde fra salgstrinn 1 på prosjektets hjemmeside som viste torget uten T-bane i dagen. Dette må oppfattes som en erkjennelse av at bildet som ble fjernet er sterkt misvisende. Den 10. oktober 2018 oversender forbrukerne en fyllestgjørende reklamasjon til entreprenøren. Entreprenøren fastholder at det ikke foreligger en mangel men erkjenner at illustrasjonen som nå er fjernet, er uheldig og tilbyr forbrukerne å avbestille leiligheten uten kostnad. Forbrukerne avslår entreprenørens tilbud og opprettholder anførselen om at leiligheten er beheftet med en mangel som de antar kan ha en negativ priseffekt på mellom kr 500 000 og kr 800 000, men at det endelige kravet kan bli høyere. Det kan også bli aktuelt å heve kjøpet hevet dersom forbrukerne etter overtagelse av leiligheten opplever T-banens plassering som en vesentlig mangel. Entreprenøren fastholder sitt syn og avviser reklamasjonen da det ikke foreligger noen mangel eller er dokumentert noe økonomisk tap. Leiligheten ble overtatt den 9. november 2018 og forbrukerne holder tilbake kr 565 000. Forbrukerne har også fremlagt et bilde av prosjektets hjemmeside etter at entreprenøren på deres oppfordring, endret situasjonen på torget slik at T-banen nå vises åpen. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemda den 28. november 2018 med krav om prisavslag begrenset oppad til kr 800 000.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne har gjennomgått salgsprospektet, informasjon på entreprenørens hjemmeside og annen salgsdokumentasjon før kontrakten ble undertegnet den 30. august 2016. Etter dette var de av den klare oppfatning at T-banen skulle legges under torget slik at den ikke ville være synlig fra deres leiligheten med tilhørende balkong. Forbrukerne viser bla. til at det i kontraktens pkt. 3.3 «*Heftelser*» står det at følgende tinglyste servitutter bemerkes særskilt:

«Det er tinglyst en avtale med Sporveien Oslo AS om bla. grensesnitt mellom sameiets tomt g.nr. 133/b.nr.14 og den underliggende T-banestasjonen [.....]»

I kontraktens pkt. 17 «*Særlige bestemmelser*» står det:

«Som følge av at T-banen går under Ensjø Torg 1/felt S1 er det planlagt støydempingstiltak med støyskjerm og demping av banelegemet [.....]»

I reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.1.5 står det bla. at «*minst 60% av uteoppholdsarealene skal være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-bane [.....]*» og i reguleringsbestemmelsenes pkt. 6.8 BG8 henvises det til «*....lokk over T-banen.*»

Etter kontraktsmøte den 30. august 2016 mottok forbrukerne en e-post fra entreprenøren med informasjon om T-banen og forbrukernes mulige ansvar i forhold til vedlikehold av membranen mellom bygget og T-banen. Forbrukerne antok at dette gjaldt membranen over den underliggende T-banen som de oppriktig trodde ville gå under torget.

I forbindelse med et byggeplassbesøk/visning av leiligheten den 14. september 2018 oppdager forbrukerne at T-banen over torget ikke ligger under torget men åpent i dag. De reklamerer samme dag fordi denne plasseringen ikke er som forutsatt i salgsinformasjonen og i kontrakten med bilag. T-banens plassering er ikke i tråd med forbrukernes forventninger og fører til støy, forstyrrelser og vil ha (negative) økonomiske konsekvenser for eiendommen. Forbrukerne påpeker at entreprenørens anførsel om at en modell på visningssenteret viser en modul med synlig T-bane over torget, ikke kan tilleggs avgjørende betydning fordi forbrukerne har ingen plikt til å dra innom visningssenteret og gjøre seg kjent med modellen.

Forbrukerne er uenige i entreprenørens avvisning og opplyser samtidig at de har registrert at entreprenøren etter deres henvendelse, har fjernet et bilde fra salgstrinn 1 på prosjektets hjemmeside som viser at T-banen går under torget. Dette må oppfattes som en erkjennelse av at bildet er sterkt misvisende. Forbrukernes (s. 128) fastholder at angjeldende bilde som nå er slettet, er en del av deres kjøpsgrunnlag.

Den 10. oktober 2018 oversender forbrukerne en fyllestgjørende reklamasjon til entreprenøren slik de varslet om den 15. august 2018. Senere avslår de entreprenørens tilbud om å avbestille leiligheten uten kostnad. De påpeker at tilbudet ikke gir dem en rettmessig kompensasjon for de forhold som nå er avdekket. Tilbudet gir slik de oppfatter det, ingen kompensasjon for den generelle og konkrete verdistigningen som hadde vært om mangelen ikke hadde vært tilstede. Forbrukeren kan heller ikke se at de er kompensert for den betydelige innsats de har nedlagt i forbindelse med kjøpet av leiligheten og rentekostnader på lån i to år. De opprettholder anførselen om at leiligheten er beheftet med en mangel, jf. buofl § 27. Forbrukerne har kontaktet flere eiendomsmeglere som har indikert at T-banens åpne plassering rett ved siden av leiligheten antas å ha en negativ priseffekt på mellom kr 500 000 og kr 800 000, men at det endelige kravet kan bli høyere. Det kan også bli aktuelt å heve kjøpet hevet dersom forbrukerne etter overtagelse av leiligheten opplever T-banens plassering som en vesentlig mangel.

Leiligheten ble forsøkt overtatt den 7. november 2018 og i protokollen er det inntatt at forbrukerne holder tilbake kr 565 000 på grunn av uenighet om T-banen skal ligge under lokk eller ikke over torget. Forbrukerne nekter imidlertid å overta leiligheten fordi det etter deres oppfatning er gitt brukstillatelse på bakgrunn av at hele balkongen skal være tilgjengelig, hvilket den ikke er. Ny overtagelsesbefaring ble avholdt hvorefter leiligheten ble overtatt den 9. november 2018.

Den 20. november 2018 gjentar forbrukerne i en e-post til entreprenøren sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag. De har også fremlagt et bilde av prosjektets hjemmeside etter at entreprenøren på forbrukernes oppfordring endret situasjonen på torget som nå viser at T-banen ikke ligger under torget, men åpent i dagen.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemda den 28. november 2018 med krav om prisavslag begrenset oppad til kr 800 000.

I tilsvaret den 8. februar 2019 påpeker forbrukerne at det ikke kan forventes at de som forbrukeren skal kunne forstå uklare formuleringer og forbehold samt lite forståelige kart i kontrakten med bilag. Forbrukerne framholder også at T-banen kjører over torget med ett minutt mellomrom hele døgnet unntatt i tidsrommet kl. 01:30 – 05:30, hvilket utgjør en betydelig støybelastning. Forøvrig utdyper og gjentar forbrukerne sine anførsler samt at de fastholder kravet om prisavslag fordi det foreligger en mangel.

I tilsvaret den 15. april 2019 gjentar forbrukerne nok en gang sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag som skal være lik den verdireduksjon som mangelen medfører basert på en objektiv vurdering.

Entreprenøren viser til at T-banestasjonen ble åpnet allerede i 2013 og det har aldri vært planen at den ikke skulle gå åpent over torget. I kontrakten med bilag og spesielt i leveransebeskrivelsen på side 4 som er vedlegg B1, er det tatt forbehold om at alle illustrasjoner som er benyttet i markedsføringen av torget kun er ment å være av illustrativ karakter og at avvik kan forekomme. Det omtales også en støyskjerm som tydeliggjør at T-banen ikke ligger under bakken. Entreprenøren anfører videre at forbrukerne i kontraktsmøte hadde gitt uttrykk for at de var godt orientert om forholdet rundt T-banens plassering. Entreprenøren oversendte i tillegg avtalen inkludert tilhørende kart, som er inngått med Kollektivtransportproduksjon AS. Her fremkommer T-banens plassering som delvis under og delvis over bakken i det aktuelle område. Videre fremhever entreprenøren at det på visningssenteret som forbrukerne kunne ha besøkt, sto en modell av prosjektet som viser torget med synlig T-bane. Entreprenøren avviser derfor reklamasjonen.

Entreprenøren har etter forbrukernes henvendelse, fjernet et bilde fra salgstrinn 1 på prosjektets hjemmeside som ikke viste åpen T-bane over torget. Han fremhever dog at det ikke er rettslig grunnlag for å hevde at dette innebærer en erkjennelse av ansvar. Entreprenøren viser også til salgsprospektet for byggetrinn 1 som er vedlegg K til kontrakten. På side 28 er det en kartskeisse som etter entreprenørens oppfatning, tydelig viser at deler av T-banen ligger i dagen over torget. Entreprenøren erkjenner at illustrasjonen som nå er fjernet, er uheldig og tilbyr forbrukerne å avbestille leiligheten i henhold til kontraktens pkt. 12, uten kostnad. Når forbrukeren ikke aksepterer tilbudet om kostnadsfri avbestilling, fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises da det ikke foreligger noen mangel eller er dokumentert noe økonomisk tap. For øvrig ble leiligheten overtatt av forbrukerne den 9. november 2018 hvor de urettmessig holdt tilbake kr 565 000.

I tilsvaret den 15. januar 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og påpeker at teksten som forbrukerne henviser til i kontrakten med bilag gjennomgående beskriver at det er entreprenørens Felt S1 som ligger på lokk over T-banen. Det står ikke at T-banen skal være under lokk på torget som forøvrig eies av kommunen. For øvrig er forbrukernes krav kun basert på en illustrasjon i hele markedsførings- og kontraktpakken for hele feltet og representerer etter entreprenørens samlede vurdering, ikke en mangel. Det fastholdes også at forbrukerne ikke har lidt noe økonomisk tap som gir grunnlag for prisavslag, jf. buofl § 32 (2) annet punktum. I den forbindelse har entreprenøren tatt for seg noen leiligheter i samme byggetrinn som ligger ute for salg på finn.no og kommer til at T-banen som går åpent over torget mest sannsynlig ikke har noen negativ verdi. Forbrukerne kunne mest sannsynlig

videresolgt sin leilighet med en fortjeneste på ca. kr 500 000 og de har derfor ikke krav på prisavslag.

I tilsvaret den 20. mars 2019 gjentar entreprenøren nok en gang sine anførsler og fremholder i tillegg at forbrukerne kan være å regne som profesjonelle da de har kjøpt leiligheten som en investering. Entreprenøren fastholder at reklamasjonen skal avvises da det ikke foreligger noen mangel eller er dokumentert noe økonomisk tap.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Forbrukeren krever et prisavslag begrenset oppad til kr 800 000, evt. heving av kontrakten fordi det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om T-banens åpne passering på torget rett ved siden av leiligheten, jf. buofl §§ 26 og 27.

Entreprenøren har avvist kravet da det etter hans oppfatning ikke foreligger noen mangel og det er heller ikke dokumentert noe økonomisk tap.

2.3.2 Mangelsspørsmålet – uriktige opplysninger

I buofl § 27 fastslås et grunnprinsipp ved mangelsbedømmelsen. Det foreligger en mangel dersom entreprenøren har gitt uriktige opplysninger om boligen. En forbruker skal kunne stole på at den informasjon som gis, er sannferdig og korrekt.

Det følger av buofl § 3 at regelen om uriktige opplysninger er ufravikelig. Dette innebærer at en entreprenør ikke kan ta forbehold i avtalen om feilinformasjon.

Med termen «opplysninger» menes alle typer informasjon som entreprenøren lar tilflyte forbrukeren, enten dette er i form av tekst, tabeller, bilder eller illustrasjoner. Det er videre tilstrekkelig at det er gitt «*i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring*». Noe krav om at opplysningen skal være inntatt i selve avtaledokumentet, foreligger ikke. Dermed vil informasjon gitt i annonser, salgsprospekt, hjemmesiden, rapporter, med videre, være relevante.

Ofte vil en entreprenør kunne ha gitt noe ulike signaler om et forhold. Det må da foretas en samlet bedømmelse for å avgjøre hva forbrukeren berettiget kunne legge til grunn. Dette er også tilfelle i foreliggende sak. Entreprenøren har påpekt ulike tekstavsnitt som indikerer at T-banestasjonen var åpen. Nemnda er likevel ikke i tvil om at det som dominerer informasjonsbildet for forbruker, er de uriktige illustrasjonene av torget i salgsprospektet. Her strekker torget seg over stasjonsområdet, og en forbruker vil måtte oppfatte det slik at planen var å bygge et lokk over stasjonsområdet. At dette var en uriktig informasjon, har for så vidt entreprenøren «erkjent» ved å fjerne bildene og ta inn nye som viser T-banen.

Det er på det rene at illustrasjoner og bilder har stor påvirkningskraft på markedet, og derfor er det all mulig grunn til å reagere når denne type informasjon gir et villedende inntrykk av hva som vil bli bygget. Nemnda finner det også sterkt kritikkverdig at entreprenøren bevisst har søkt å tildekke de faktiske planene med torget.

Entreprenøren har anført at forbrukeren kunne fått et riktig inntrykk av området dersom han hadde oppsøkt visningslokalene og sett på modellen av området. Nemnda finner imidlertid ikke at dette er avgjørende. Som påpekt ovenfor må en forbruker kunne stole på den informasjonen som gis i forbindelse med avtaleinngåelsen.

At feilinformasjon er egnet til å påvirke markedet, jf. Rt-2003-612 Arealsviktdommen, er ikke tvilsomt, se nedenfor angående prisavslaget størrelse.

På dette grunnlaget finner nemnda at det foreligger en mangel ved boligen.

2.3.3 Prisavslaget

Mangelen kan ikke rettes, og prisavslaget skal derfor utmåles etter den verdireduksjon som mangelen medfører basert på en objektiv vurdering, jf. buofl § 33 annet ledd som har som følgende ordlyd:

«Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjon som mangelen medfører.»

Nemnda viser her til en nylig avsagt høyesterettsdom, HR-2017-2102-A, hvor tema nettopp var denne utmålingsregelen i § 33 2. ledd 2. pkt. og begrepet «verdireduksjon». I dommen fremholdes det at *«regelen tar sikte på å kompensere for det verdiminuset mangelen representerer for kjøperen. Prisavslaget skal ... ikke fastsettes som en reduksjon av kjøpesummen i samme forhold som verdien av ytelsen blir redusert»*. Førstvoterende uttrykker deretter at utmålingen *«ikke gir uttrykk for prisavslag i klassisk forstand, men er nærmest en form for en erstatningsregel. Fastleggelsen av den sannsynlige markedsreaksjonen vil ofte måtte bli «sterkt skjønnspreget» og prisavslagets størrelse avpasses etter hva domstolene finner er en «rimelig kompensasjon» for den aktuelle mangelen.»* (avsn. 46-47).

Ved fastsettelse av prisavslaget har nemnda lagt vekt på at leiligheten fortsatt er attraktiv, men at økt støy og forringet utsikt, utgjør klare ulemper. Etter nemndas skjønn er eiendomsmeglernes vurdering av den negativ prisseffekten på mellom kr 500 000 og kr 800 000 for høy. Nemnda kommer etter en skjønnsmessig og samlet vurdering til at kr 300 000 er et passende beløp.

3. Konklusjon

Forbrukerne gis medhold og entreprenøren skal utbetale et prisavslag på kr 300 000.