

Protokoll i sak 1087/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 9. mai 2019

Saken gjelder: Krav om prisavslag for redusert utsikt pga. feil plassering av hytte.

1. Sakens faktiske sider

Asplan Viak søker den 26. januar 2016 på vegne av grunneierne i området (Leveldåsen AS) som er selger av hyttetomta, om en mindre endring av områdereguleringen for Leveldåsen tomteområde med planID 2011005, vedtatt i kommunestyret den 20.12.2012. Det søkes nærmere bestemt om å få fjernet pkt. 2.7 i reguleringsbestemmelsene som har følgende ordlyd:

«Hytteplassering er vist i terrenget med nummererte og koordinatfestede peler, kfr. Tabell under pkt. 9. Merket skal ligge innenfor hyttas grunnmur. Omriss av planlagte hytter på plankartet er veiledende»

Søknaden fra Asplan Viak er ikke fremlagt for nemnda, men kommunen opplyser å ha mottatt denne på e-post den 26. januar 2016 og godkjenner søknaden den 8. mars 2016. Klagefristen på vedtaket gikk ut den 4. april 2016. I godkjenningen som også sendes til berørte naboer i området, bemerker kommunen bla. at:

«fordelen ved å ta vekk pelepunktene er at det gjer det enklare å flytte hytta til best egna plass innan eigedommen. [...] Eit argument for å halde på pelepunkta er at plassering av hytta blir føreseieleg».

Deretter inngår Leveldåsen AS og forbrukeren den 14. april 2016 «Kjøpekontrakt» (s. 29-32) om kjøp av ubebygget tomt (nr. 149) for fritidsbolig som er under fradeling. Det fremgår av kjøpekontraktens pkt. 2 at eiendommen er omfattet av godkjent reguleringsplan for Leveldåsen i Ål kommune. I kjøpekontraktens pkt. 11 og pkt. 12 er det inntatt bestemmelser om partenes gjensidige opplysningsplikt om forhold ved eiendommen som partene kjente eller måtte kjenne til, og i kjøpekontraktens pkt. 13 «Bilag», fremkommer det at kjøperen har fått seg forelagt og gjort seg kjent med kart over eiendommen og reguleringsplanen for området som er bilag 1 og 2 til kjøpekontrakten. Nemnda bemerker at forbrukeren muntlig har opplyst at bilagene ikke var vedlagt avtalen.

Den 19. mai 2016 inngår forbrukeren og entreprenøren som her er innklaget, «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt». Byggblankett 3425. I avtalens pkt. 19 «Særlige bestemmelser» står det:

«Det er forbrukerens ansvar at hytta plasseres korrekt på tomta. Entreprenøren er ansvarlig for plassering i forhold til reguleringsplan og godkjente byggetegninger».

Før byggearbeidene starter foretar et oppmålingsfirma som entreprenøren engasjerer, i juni 2016 utstikking av hytta i henhold til pkt. 2.7 i reguleringsbestemmelsene som ble vedtatt i kommunestyret den 20. desember 2012.

Forbrukerne ønsker hytta rotert og plassert litt lenger mot sør i forhold til opprinnelig plassering og det utveksles derfor flere e-poster om plasseringen mellom oppmålingsfirmaet, entreprenøren og forbrukerne i dagene 9. til 13. juni 2016.

Den 14. juni 2016 skriver så entreprenøren i en e-post til forbrukerne vedlagt et korrigert situasjonskart, at *«hytta er nå plassert parallelt med grensen og litt lenger mot veien. Hytta kan ikke trekkes lengre mot veien fordi pelpunktet må ligge innenfor hyttas grunnmur. Hytta er sentrert på tomta. Venter på tilbakemelding»*.

Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 9. desember 2016 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

I forbindelse med at det skal oppføres en hytte på nabotomta mottar forbrukerne nabovarsel den 3. januar 2017 (tidspunktet er opplyst muntlig av forbrukeren) og klager på plassering av denne hytta som de mener ikke er gjort i henhold til reguleringsbestemmelsens pkt. 2.7. Klagen blir avslått av kommunen som opplyser at pkt. 2.7 ble tatt ut av reguleringsbestemmelsene med virkning fra den 4. april 2016. Søknaden om denne endringen var sendt av grunneierne (Leveldåsen AS) v/Asplan Viak, som forbrukerne inngikk tomteavtalen med den 14. april 2016. Forbrukerne sender deretter en e-post til oppmålingsfirmaet som plasserte deres hytta den 2. februar 2017 og påpeker at informasjonen om denne endringen av reguleringsbestemmelsene er vesentlig og burde vært kjent for oppmålingsfirmaet i juni 2016. Da kunne hytta blitt plassert lengre ned på tomta slik at forbrukerne hadde unngått å se rett inn i naboens hyttevegg.

Oppmålingsfirmaet svarer den 7. februar 2017 at de ikke var kjent med at reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.7 var fjernet da de plasserte hytta i juni 2016. Dersom dette hadde vært kjent, anfører de at hytta kanskje kunne vært plassert ytterligere noen meter mot sør uten at en slik plassering sannsynligvis hadde hatt noe vesentlig å si for utsikten mot vest. Oppmålingsfirmaet skriver videre at den endelige plasseringen av hytta slik de oppfattet det, var trukket lengre bakover og rotert mer mot sør etter forbrukernes eget ønske. Det var denne bestillingen de fikk fra entreprenøren den 14. juni 2016. Nabohytta er for øvrig plassert etter de reviderte reguleringsbestemmelsene.

Deretter er det ikke dokumentert at det kontakt mellom partene før forbrukerne i en e-post til oppmålingsfirmaet den 22. mars 2018 fastholder at de i juni 2016 fikk opplyst at hytta måtte ligge innenfor pelpunktet. Forbrukerne påpeker at oppmålingsfirmaet således ikke hadde innhentet ny og nødvendig informasjon om endring av reguleringsbestemmelsene fra kommunen før utstikking av hytta i juni 2016. Hytta at ble derfor liggende på linje med nabohytta slik at forbrukerne nå ser rett inn i naboens hyttevegg. De krever derfor kr 75 000 i kompensasjon.

Oppmålingsfirmaet svarer dagen etter at de har vært i kontakt med entreprenøren som bekrefter at pelpunktet ikke ble nevnt og ikke tatt hensyn til da hytta ble plassert i juni 2016. Det ble dog lagt vekt på hva som ville være en naturlig plassering av forbrukernes hytte i

forhold til en fremtidig plassering av hytta på nabotomta mot vest . Oppmålingsfirmaet opprettholder at kravet om kompensasjon skal avvises.

Forbrukerne svarer oppmålingsfirmaet dagen etter (23. mars 2017) at hverken oppmålingsfirmaet eller entreprenøren kan ha vært klar over endringen i reguleringsbestemmelsen da de begge påpekte at hytta faktisk måtte ligge innenfor pelpunktet. Oppmålingsfirmaet opplyste også at nabohytta ville bli liggende nærmere veien på grunn av pelpunktets plassering på tomte. Dette viste seg å være feil på grunn av informasjon om endring i reguleringsbestemmelsene som oppmålingsfirmaet ikke hadde, men burde ha hatt. Kravet om kompensasjon opprettholdes.

I en e-post til forbrukerne den 12. april 2018 gjentar oppmålingsfirmaet at kravet om kompensasjon skal avvises.

Da forbrukeren ikke får medhold hos oppmålingsfirmaet og etter også å ha blitt avvist i Forbrukerrådet, retter de den 27. august 2018 kravet om kompensasjon mot entreprenøren.

Entreprenøren avviser kravet om kompensasjon dagen etter.

Den 4. september 2018 sender forbrukerne en ny e-post til entreprenøren og gjentar kravet om kompensasjon.

Den 6. september 2018 sender forbrukerne en e-post til entreprenøren vedlagt tidligere e-post korrespondanse som bekrefter at pelpunktet var bestemmende for utstikkingen av hytta i juni 2016. De fastholder at entreprenøren burde ha undersøkt om det var gjort endringer i reguleringsbestemmelsene.

Entreprenøren avviser kravet på nytt den 7. og den 9. september 2018 og gjentar at hyttas plassering ikke har tatt utgangspunkt i pelpunktet men flyttet etter forbrukernes ønske.

Partene kommer ikke til enighet og den 1. oktober 2018 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 75 000.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 24. juni 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 7. november 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 17. desember 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret den 9. januar 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene den 19. mai 2016 inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt». I avtalens pkt. 19 «Særlige bestemmelser» står det:

«Det er forbrukerens ansvar at hytta plasseres korrekt på tomta. Entreprenøren er ansvarlig for plassering i forhold til reguleringsplan og godkjente byggetegninger».

Før denne kontraktsinngåelsen søker Asplan Viak den 26. januar 2016 på vegne av grunneierne i området (Leveldåsen AS) om å få fjernet pkt. 2.7 i områdereguleringen for Leveldåsen tomteområde med planID 2011005, som har følgende ordlyd:

«Hyteplassering er vist i terrenget med nummererte og koordinatfestede peler, kfr. Tabell under pkt. 9. Merket skal ligge innenfor hyttas grunnmur. Omriss av planlagte hytter på plankartet er veiledende»

Kommunen godkjenner denne søknaden den 8. mars 2016 med klagefrist til den 4. april 2016 (s. 24-28). Det er for øvrig de samme grunneierne (Leveldåsen AS) som den 14. april 2016 har inngått «Kjøpekontrakt» (tomtekontrakten) med forbrukerne om angjeldende hyttetomt (nr. 149). I tomtekontraktens pkt. 2 fremgår det at eiendommen er omfattet av godkjent reguleringsplan for Leveldåsen i Ål kommune og i pkt. 11 og pkt. 12 at partene har gjensidig opplysningsplikt om forhold ved eiendommen som partene kjente eller måtte kjenne til. I tomtekontraktens pkt. 13 «Bilag», fremkommer det at kjøperen har fått seg forelagt og gjort seg kjent med kart over eiendommen og reguleringsplanen for området som er bilag 1 og 2 til tomtekontrakten. Før byggearbeidene starter foretar et oppmålingsfirma som entreprenøren engasjerer, i juni 2016 utstikking av hytta på tomta etter de reguleringsbestemmelsene som gjaldt før den 8. mars 2016 (før pkt. 2.7 ble fjernet). Forbrukerne ønsker hytta rotert og plassert litt lenger mot sør i forhold til opprinnelig plassering og den 14. juni 2016 bekrefter entreprenøren til forbrukerne vedlagt et korrigeret situasjonskart, at *«hytta er nå plassert parallelt med grensen og litt lenger mot veien. Hytta kan ikke trekkes lengre mot veien fordi pelpunktet må ligge innenfor hyttas grunnmur. Hytta er sentrert på tomta. Venter på tilbakemelding»*.

Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 9. desember 2016 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

I forbindelse med at det skal oppføres en hytte på nabotomta mottar forbrukeren nabovarsel den 3. januar 2017 og klager på plasseringen som de mener ikke er i henhold til reguleringsbestemmelsens pkt. 2.7. Klagen blir avslått av kommunen som opplyser at pkt. 2.7 ble tatt ut av reguleringsbestemmelsene med virkning fra den 4. april 2016. Forbrukerne reklamerer deretter til oppmålingsfirmaet og påpeker at informasjonen om at pkt. 2.7 er fjernet fra reguleringsbestemmelsene den 8. mars 2016, er vesentlig og burde vært kjent for dem i juni 2016. Da kunne deres hytte blitt plassert lengre ned på tomta og de kunne unngått å se rett inn i naboens hyttevegg.

Oppmålingsfirmaet svarer at de ikke var kjent med endringen av reguleringsbestemmelsen da hytta ble plassert i juni 2016. Dersom dette hadde vært kjent, kunne hytta kanskje vært plassert ytterligere noen meter mot sør uten at en slik plassering sannsynligvis hadde hatt noe vesentlig å si for utsikten mot vest. Hyttas nåværende plassering er gjort etter forbrukernes eget ønske og i henhold til den bestillingen de mottok fra entreprenøren den 14. juni 2016. Nabohytta er for øvrig plassert etter de nye reguleringsbestemmelsene.

Deretter er det ikke dokumentert at det kontakt mellom partene før forbrukerne i en e-post den 22. mars 2018 fastholder at oppmålingsfirmaet i juni 2016 ga feilaktige opplysninger om at hytta måtte ligge innenfor pelpunktet fordi de ikke hadde innhentet ny og viktig informasjon fra kommunen. De krever derfor kr 75 000 i kompensasjon. Oppmålingsfirmaet svarer dagen etter at de nå har vært i kontakt med entreprenøren som bekrefter at pelpunktet etter hans

oppfatning ikke ble nevnt og ikke ble tatt hensyn til da hytta ble plassert i juni 2016. Det ble dog lagt vekt på hva som ville være en naturlig plassering av hytta i forhold til fremtidig plassering av hytta på nabotomta mot vest. Avvisningen av kravet om kompensasjon opprettholdes. Forbrukerne svarer oppmålingsfirmaet dagen etter at hytta faktisk ble plassert innenfor pelpunktet og ikke utenfor slik oppmålingsfirmaet anfører. Oppmålingsfirmaet opplyste også at nabohytta ville bli liggende nærmere veien på grunn av pelpunktets plassering på tomte. Dette viste seg å være feil på grunn av at oppmålingsfirmaet ikke hadde innhentet informasjon om endring i reguleringsbestemmelsene. Kravet om kompensasjon opprettholdes av forbrukerne ved flere senere anledninger men oppmålingsfirmaet på sin side opprettholder avvisningen.

Den 27. august 2018 retter derfor forbrukerne kravet om kompensasjon mot, men han avviser kravet dagen etter. Partene kommer ikke til enighet og den 1. oktober 2018 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 75 000.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer på at entreprenøren har plassert hytta etter de gamle reguleringsbestemmelsene og at hytta derfor har fått en dårligere beliggenhet i forhold til nabohytta enn den ville ha fått dersom de nye reguleringsbestemmelsene som entreprenøren burde ha hatt kunnskap om, hadde blitt fulgt. Denne feilplasseringen er det entreprenøren som er ansvarlig for siden han ikke innhentet ny og viktig informasjon om endring av reguleringsbestemmelsene da hytta ble plassert i terrenget i juni 2016. Forbrukerne reklamert på feilplasseringen første gang i begynnelsen av januar 2017 til det oppmålingsfirmaet som har plassert hytta for entreprenøren. Den 22. mars 2018 gjentar de reklamasjonen og krever nå kr 75 000 i kompensasjon for feilplasseringen. Etter at oppmålingsfirmaet avviser kravet, retter de kravet om kompensasjon mot entreprenøren den 27. august 2018 og gjentar det ved flere senere anledninger.

I tilsvar den 7. november 2018 påpeker forbrukerne at de aldri har mottok melding fra kommunen om at det var gjort mindre endringer av Områderegulering Nysetlie – Leveldåsen planID 2011005. Denne informasjonen gikk ut fra kommunen den 8. mars 2016 og tomtekontrakten ble først inngått den 14. april 2016. Entreprenøren burde ha dobbeltsjekket med kommunen før utstikking om det var noen endringer i reguleringsplanene. Det at entreprenøren benyttet et oppmålingsfirma til utstikking fritar ham ikke for ansvar fordi han er den profesjonelle part og totalentreprenør i prosjektet.

I et siste tilsvar den 9. januar 2018 gjentar forbrukerne at entreprenøren har plassert hytta innenfor Pelpunktet. De fastholder derfor sine anførsler og kravet om kompensasjon.

Entreprenøren anfører at han i juni 2016 ikke var kjent med at det var gjort endring av reguleringsbestemmelsene som gjorde at hyttas plassering ikke var bestemt av pelpunktet. Tomtekontrakten hadde forbrukerne inngått med Leveldåsen AS og innholdet i denne avtalen var ukjent for entreprenøren. Derimot viser entreprenøren til at han i pkt. 19 i avtalen med forbrukerne hadde inntatt en bestemmelse med følgende ordlyd:

«Det er forbrukerens ansvar at hytta plasseres korrekt på tomte. Entreprenøren er ansvarlig for plassering i forhold til reguleringsplan og godkjente byggetegninger».

I forbindelse med utstikkingen i juni 2016 imøtekom entreprenøren forbrukernes ønske om å rotert og plassere hytta litt lenger mot sør i forhold til opprinnelig plasseringen og skriver i en e-post til forbrukerne den 14. juni 2016 vedlagt et korrigerert situasjonskart, at «hytta er nå

plassert parallelt med grensen og litt lenger mot veien. Hytta kan ikke trekkes lengre mot veien fordi pelpunktet må ligge innenfor hyttas grunnmur. Hytta er sentrert på tomte. Venter på tilbakemelding».

Entreprenøren fremhever også at hytta ble overtatt den 9. desember 2016 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

Først den 27. august 2018 mottar entreprenøren krav fra forbrukerne om kompensasjon på kr 75 000 som han avviser dagen etter. Avvisningen gjentas den 7. og den 9. september 2018 og entreprenøren anfører at hyttas plassering ikke har tatt utgangspunkt i koordinatfestepunktet.

I tilsvar den 24. juni 2018 anfører entreprenøren at han i forbindelse med byggesaken har fulgt vanlig prosedyre og innhentet informasjon fra kommunen den 10. mai 2016. Ingen av de dokumentene han mottok inneholdt informasjon om at det var gjort endringer i områdereguleringen for Nysetlien – Leveldåsen PlanID 2011005. Kommunens vedtak om endring av områdereguleringen ble sendt ut til de som den 8. mars 2016 var registrert som eiere av tomter i gjeldende planområde. Entreprenøren var ikke tomteeier i området og mottok derfor ikke dette vedtaket. Som tomteeier var det forbrukernes ansvar å videreformidle denne informasjonen til entreprenøren. Entreprenøren påpeker videre at det ikke er riktig at forbrukerne ser rett inn i naboens hyttevegg og vedlegger tegninger av hytta og en situasjonsplan med inntegnet siktlinje. Avslutningsvis fremhever entreprenøren at han basert på de dokumentene han fikk fra kommunen, ikke kunne ha plassert hytta annerledes. Situasjonskartet viser også at hytta faktisk er plassert utenfor pelpunktet slik forbrukerne ønsket. Kravet om kompensasjon avvises.

I et siste tilsvar den 17. desember 2018 gjentar entreprenøren sine anførsler og gjentar at kravet om kompensasjon skal avvises. Han antyder at forbrukerne nok er mest misfornøyd med plasseringen av nabohytta som etter de opprinnelige reguleringsbestemmelsene skulle vært plassert lengre bak på tomte og gjort at forbrukerne ikke ble sittende å se rett i naboens hyttevegg.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever kompensasjon på kr 75 000 fordi entreprenøren ikke har plassert hytta etter de reguleringsbestemmelsene som var gjeldende ved utstikking i juni 2016. Denne feilplasseringen har ført til dårligere utsiktsforhold mot nabohytta i vest. Entreprenøren har avvist kravet.

Det framgår av kontraktens punkt 19 at entreprenøren «er ansvarlig for plassering i forhold til reguleringsplan og godkjente byggetegninger». Da entreprenøren skulle foreta den konkrete plasseringen, måtte han etterleve de alminnelige kravene som framgår av buofl § 7 første ledd. Ved siden av at plasseringen skulle skje på «*fagleg godt vis*», måtte entreprenøren sørge for å «*vareta forbrukarens interesser*». Nemnda legger til grunn at entreprenøren var kjent med forbrukerens ønske om å plassere hytta mot sør, og han var dermed forpliktet til å etterkomme dette ønske så langt reguleringsplanen tillot og det var faglig forsvarlig.

Kjernen i denne saken er imidlertid at entreprenøren ble feilinformert av kommunen. Da entreprenøren etterspurte og fikk oversendt dokumentasjon fra kommunen den 10. mai 2016, var det bla. vedlagt Områderegulering for Leveldåsen tomteområde med planID 2011005, vedtatt i kommunestyret den 20.12.2012, men ikke kommunens brev om at det den 8. mars

2016 var gjort vedtak om en mindre endring av denne områdereguleringen. Dermed handlet entreprenøren i god tro da han plasserte hytte. Nemnda finner ikke at entreprenøren bærer risikoen for den feilinformasjonen som kommunen stod for.

På bakgrunn av det ovenstående får forbrukerne ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne får ikke medhold.