

Protokoll i sak 1135/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. desember 2019

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

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 10. oktober 2016 «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 2 390 000.

I avtalens pkt. 18 vises det til vedlegg B som er en Leveransebeskrivelse og til vedlegg K som er Salgsoppgave /Prospekt fra megler.

I salgsoppgaven er det inntatt samme bestemmelse som i kjøpekontraktens pkt. 3.3 og pkt. 17.25. Videre står det i salgsoppgaven på 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 for nemnda at han i forbindelse med visningen spurte megleren om hvem andre som hadde kjøpt leiligheter på feltet og fikk til svar at naboene stort sett var personer i samme situasjon som forbrukeren, dvs. unge førstegangskjøpere. I et senere konstitueringsmøte for sameiet den 27. mars 2017 i april 2017, opplyser forbrukeren i klagen at han imidlertid gjort kjent med at fire av seksjonene var solgt til kommunen som utleieleiligheter.

Leiligheten overtas uten merknader ved overtagelsesforretning den 6. juli 2017.

Våren 2018 leste forbrukeren om en tilsvarende sak som var behandlet i Boligtvistnemnda (sak 964/2017 behandlet i nemndsmøte den 7. desember 2017). Forbrukeren i den saken fikk medhold og ble tilkjent en erstatning på kr 150 000. Forbrukeren tok da kontakt med en advokat som den 3. juli 2018 sender et brev til entreprenøren hvor det anføres at

entreprenøren ikke har overholdt opplysningsplikten jf. buofl §§ 26 og 27 fordi forbrukeren ikke ble informert om at fire av totalt åtte leiligheter i boligkomplekset er kommunale utleieleiligheter. Disse manglende opplysningene har virket inn på avtalen og det foreligger derfor en mangel, jf. buofl § 25. Ettersom mangelen ikke kan rettes, har forbrukeren krav på prisavslag som er lik den verdireduksjon som mangelen medfører, jf. buofl § 33 andre ledd. Advokaten viser til sak 964/2017 i Boligtvistnemnda hvor forbrukeren hadde betalt kr 2 275 000 for boligen og fikk tilkjent kr 150 000 i prisavslag. Forbrukeren har betalt kr 2 390 000 og advokaten krever at prisavslaget i angjeldende sak skjønnsmessig settes til kr 250 000.

Entreprenøren avviser kravet den 24. august 2018 fordi sak 964/2017 ikke har overføringsverdi til denne saken samt at reklamasjonen ikke er fremsatt innen rimelig tid, jf. buofl § 30.

Høsten 2018 utveksler forbrukeren og advokaten flere e-poster om hvordan forbrukeren skal vinne frem med sitt krav mot entreprenøren. Et vesentlig spørsmål i forhold til om entreprenøren har overholdt sin opplysningsplikt er om kontraktene med kommunen var inngått før forbrukeren undertegnet avtalen den 10. oktober 2016. Den 26. oktober 2018 bekrefter advokaten at han har mottatt kjøpekontraktene som er inngått mellom entreprenøren og kommunen. Disse kontraktene datert den 24. juli 2015 og det er derfor klart at entreprenøren har tilbakeholdt vesentlig informasjon både på visningen og ved kontraktsinngåelsen med forbrukeren.

Partene kommer ikke til enighet og den 3. mars 2019 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om kr 250 000 i prisavslag.

Entreprenøren inngir tilsvar den 9. april 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 6. mai 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvar den 4. juni 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen som partene inngår den 10. oktober 2016. Forbrukeren kjøper en selveierleilighet i en firemannsbolig på et område bestående av totalt 27 leiligheter som skal bygges ut i flere byggetrinn. I avtalen med vedlegg er det inntatt flere presiseringer og forbehold, som f.eks. 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»* samt at hver enkelt forbruker *«kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig»*. Videre står det at *«Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk»*.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at megleren i forbindelse med visningen ble spurte om hvem andre som hadde kjøpt leiligheter på feltet og svarte til dette at naboene stort sett var personer i samme situasjon som forbrukeren, dvs. unge førstegangskjøpere. I et senere

konstitueringsmøte for sameiet den 27. mars 2017, opplyser forbrukeren i klagen at han ble gjort kjent med at fire av leilighetene var solgt til kommunen som utleieleiligheter.

Leiligheten overtas av forbrukeren uten merknader ved overtagelsesforretning den 6. juli 2017. Våren 2018 leste forbrukeren om en tilsvarende sak som var behandlet i Boligtvistnemnda (sak 964/2017 behandlet i nemndsmøte den 7. desember 2017). Forbrukeren i saken fikk medhold og ble tilkjent en erstatning på kr 150 000. Forbrukeren i denne saken tok derfor kontakt med en advokat som reklamert ovenfor entreprenøren den 3. juli 2018. Advokaten anførte at entreprenøren ikke hadde overholdt opplysningsplikten jf. buofl §§ 26 og 27. Det foreligger derfor en mangel, jf. buofl § 25, som ikke kan rettes og forbrukeren har da krav på prisavslag som er lik den verdireduksjon som mangelen medfører, jf. buofl § 33 andre ledd. Advokaten viser til sak 964/2017 i Boligtvistnemnda hvor forbrukeren hadde betalt kr 2 275 000 for boligen og fikk tilkjent kr 150 000 i prisavslag. Forbrukeren i denne saken har betalt kr 2 390 000 og advokaten krever at prisavslaget skjønnsmessig settes til kr 250 000. Entreprenøren avviser kravet den 24. august 2018 fordi sak 964/2017 ikke har overføringsverdi til angjeldende sak samt at reklamasjonen ikke er fremsatt innen rimelig tid, jf. buofl § 30. Høsten 2018 får forbrukeren informasjon fra kommunen om at kjøpekontraktene som er inngått mellom entreprenøren og kommunen er datert den 24. juli 2015 og entreprenøren har derfor tilbakeholdt vesentlig informasjon både på visningen og ved kontraktsinngåelsen med forbrukeren den 10. oktober 2016. Partene kommer ikke til enighet og den 3. mars 2019 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om kr 250 000 i prisavslag.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at megleren i forbindelse med visningen ble spurte om hvem andre som hadde kjøpt leiligheter på feltet og svarte til dette at naboene stort sett var personer i samme situasjon som forbrukeren, dvs. unge førstegangskjøpere. Forbrukeren påpeker også at det på flere steder i avtalen med bilag er det inntatt presiseringer og forbehold, som f.eks. 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»* samt at hver enkelt forbruker *«kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig»*. Videre står det at *«Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk»*.

I et senere konstitueringsmøte for sameiet den 27. mars 2017, ble imidlertid forbrukeren gjort kjent med at fire av leilighetene var solgt til kommunen som utleieleiligheter. Leiligheten ble overtatt uten merknader ved overtagelsesforretning den 6. juli 2017.

Våren 2018 leste forbrukeren om en tilsvarende sak som var behandlet i Boligtvistnemnda (sak 964/2017) den 7. desember 2017. Forbrukeren i den saken fikk medhold og ble tilkjent en erstatning på kr 150 000. Forbrukeren tok da kontakt med en advokat som den 3. juli 2018 reklamerer til entreprenøren fordi han ikke har overholdt opplysningsplikten jf. buofl §§ 26 og 27 ved ikke å opplyse om at fire av totalt åtte leiligheter i boligkomplekset er kommunale utleieleiligheter. Disse manglende opplysningene har virket inn på avtalen og det foreligger derfor en mangel, jf. buofl § 25. Ettersom mangelen ikke kan rettes, har forbrukeren krav på prisavslag som er lik den verdireduksjon som mangelen medfører, jf. buofl § 33 andre ledd. Advokaten viser til sak 964/2017 i Boligtvistnemnda hvor forbrukeren hadde betalt kr 2 275 000 for boligen og fikk tilkjent kr 150 000 i prisavslag. Forbrukeren har betalt kr 2 390 000 og advokaten krever at prisavslaget i angjeldende sak skjønnsmessig settes til kr 250 000.

Høsten 2018 får forbrukeren informasjon fra kommunen om at kjøpekontraktene som er inngått mellom entreprenøren og kommunen er datert den 24. juli 2015 og entreprenøren har derfor tilbakeholdt vesentlig informasjon både på visningen og ved kontraktsinngåelsen med forbrukeren den 10. oktober 2016. Partene kommer ikke til enighet og den 3. mars 2019 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om kr 250 000 i prisavslag.

I tilsvaret den 6. mai 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om erstatning.

Entreprenøren avviser kravet den 24. august 2018 fordi sak 964/2017 ikke har overføringsverdi til denne saken samt at reklamasjonen ikke er fremsatt innen rimelig tid, jf. buofl § 30.

I tilsvar den 9. april 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at forbrukeren har reklamert for sent fordi det gikk mer enn ett år og tre måneder fra han ble kjent med forholdet den 17. mars 2017 til han reklamerte den 3. juli 2018. Han påpeker også at forbrukerens advokat har frarådet ham å gå videre med kravet og at saken derfor bør avvises av nemnda som useriøs eller grunnløs.

I et siste tilsvar den 4. juni 2019 gjentar entreprenøren nok en gang sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises. Han påpeker at forbrukeren burde ha spurt megleren på visningen om kommunen hadde kjøpt noen av leilighetene dersom det var viktig å få avklart. Megleren ville i så fall ha informert forbrukeren om dette.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever et betydelig prisavslag som følge av entreprenørens manglende opplysninger om at fire av leilighetene i boligkomplekset er kommunale utleieleiligheter. Entreprenøren har avvist kravet da det er for sent fremsatt.

Nemnda vil først se på om forbrukerne har reklamert for sent. 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 bverifisering 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 forbrukeren reklamerte først den 3. juli 2018 ca. ett år og tre måneder etter at han den 27. mars 2017 ble klar over at fire av boligen på området var kjøpt av kommunen og skulle brukes som utleieboliger. Dette oppfyller ikke vilkåret om å reklamere «innen rimelig tid» som referert ovenfor, og entreprenøren gis medhold i at forbrukerne har reklamert for sent.

Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til om det foreligger en mangel.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag fordi han har reklamert for sent.