

Protokoll i sak 1125/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. mars 2020

Saken gjelder:

Krav om prisavslag for tap av utsikt og ugunstig utsikt

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren ble kjent med at entreprenøren planla oppføring av tre eneboliger gjennom en annonse på www.finn.no. I annonsen er det fremhevet at utsikten utgjør en vesentlig kvalitet ved boligene og forbrukeren tok derfor kontakt med entreprenøren som i mars 2018 oversendte et salgsprospekt. I salgsprospektet fremheves også utsikten som en vesentlig kvalitet ved boligene, og det er ikke tatt forbehold med hensyn til utsikten hverken i beskrivelsen eller i bildene i salgsprospektet.

Før kontrakten ble inngått hadde partene flere møter. I det første møte den 10. april 2018 ble bla. tegninger av boligen gjennomgått. Forbrukeren presiserte i møtet at beliggenheten og utsikten var avgjørende for hans interesse for akkurat denne boligen. Dette hadde sammenheng med at det i denne perioden var flere boliger til salgs i det samme området med omtrent tilsvarende planløsning og størrelse, men som var priset lavere. Forbrukeren vurderte andre boliger, men falt ned på denne boligen pga. utsikten. I møtet fikk forbrukeren også opplyst at entreprenørens kontaktperson for prosjektet hadde vært på flere befaringer på tomten og at det ville bli flott utsikt. Samme dag reserverte forbrukeren boligen frem til 30. april 2018 og kontaktet sin bankforbindelse for å få ordnet med finansiering. Etter dette var det flere møter og telefonsamtaler mellom partene. I et av møtene fortalte entreprenørens kontaktperson for prosjektet at han selv hadde vært på befaring på tomten. Han hadde stilt seg opp i den høyden gulvet på hovedplan ville komme og forsikret forbrukeren om at det ville bli kjempefin utsikt fra hele hovedetasjen.

Deretter inngår partene den 3. mai 2018 «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*». Byggblankett 3427.

Dagen etter kontraktsinngåelsen krevde forbrukeren en relativt kostbar endring av planløsningen på kjøkkenet for å kunne dra nytte av utsikten i forbindelse med matlaging. Det anføres at entreprenøren var klar over at hovedgrunnen til denne endringen var nettopp ønske om bedre utsikt.

I juni 2018 (før byggestart) ble det avholdt et produksjonsmøte hvor partene gjennomgikk detaljene i leveransen.

I starten av oktober 2018 var råbygget ferdig og boligen fremsto som «*tett bygg*». Forbrukeren kunne da for første gang se hvordan utsikten sett innenfra ville bli. Til forbrukernes overraskelse er ikke utsikten slik som han hadde forventninger om, og han reklamerte

umiddelbart den 4. oktober 2018. Forbrukeren krever enten å få hevet kjøpet eller et vesentlig prisavslag evt. en annen type kompensasjon. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser kravet den 15. oktober 2018 da det etter hans oppfatning, ikke er mangler ved boligen pga. misvisende og villedende markedsføring eller er tilbakeholdt opplysninger knyttet til utsikt.

Forbrukeren kontakter deretter en advokat som den 19. oktober 2018 sender et brev til entreprenøren med krav om prisavslag. Advokaten tolker avtalen og opplysningene som entreprenøren har gitt i forbindelse med kjøpet, som om forbrukeren kan forvente at boligen skal overleveres med meget gode utsiktsforhold. Advokaten skriver at det er klart at utsikten er fremhevet som ekstraordinær ved markedsføringen av boligen, og at opplysningene er egnet til å påvirke pris og etterspørsel. Hvorvidt utsikten avviker fra det som er avtalt og opplyst, må forbrukeren ta stilling til ved overleveringen av boligen, jf. buofl § 28. Det kan imidlertid allerede på dette tidspunktet konstateres at boligen vil ha en vesentlig dårligere utsikt enn det boligen ble solgt med. Det vil da foreligge en mangel ved boligen jf. buofl §§ 25 og 27. Som følge av dette vil forbrukeren holde tilbake en del av vederlaget til sikkerhet for sitt krav på prisavslag, jf. buofl §§ 31 og 33. Prisavslaget estimeres foreløpig til kr 500 000 og vil bli holdt tilbake inntil videre. Advokaten varsler entreprenøren om at kjøpet vil kunne bli hevet, jf. buofl § 34, og vil komme tilbake til dette når han sammen med forbrukeren har fått oversikt over alle relevante omstendigheter omkring avtaleinngåelsen. Avslutningsvis fremhever advokaten at forbrukeren i utgangspunktet er innstilt på å finne en minnelig løsning på saken. Slik saken står, vil alternativene være å diskutere en prisreduksjon, eller bli enige om at avtaleforholdet avvikles på nærmere bestemte vilkår. Det er derfor ønskelig med et møte i løpet av kort tid, og advokaten ber om at entreprenøren foreslår tidspunkt og sted.

Entreprenøren har også engasjert en advokat som den 26. oktober 2018 svarer at entreprenøren fastholder sitt standpunkt som i brev datert den 15. oktober 2018. Han gjentar at boligen har en flott utsikt og leveres i tråd med avtalen. Det foreligger derfor ingen mangel og kravet avvises. Advokaten fremhever videre at opplysninger i salgsprospektet som for øvrig ikke er en del av kontrakten med vedlegg, samsvarer med den faktiske situasjonen. Nabobyggene var bygget ved inngåelse av kjøpekontrakten og forbrukeren kan derfor ikke ha hatt berettigede forventinger om utsikt mot nord utover den faktiske situasjonen pr. i dag. Urettmessig tilbakeholdt beløp vil bli krevd innbetalt. Flere foto er vedlagt som dokumentasjon men forbrukerens advokat anfører i klagen for nemnda at bildene ikke er representative for de faktiske utsiktsforholdene da de ser ut til å være tatt kun fra ett punkt og kun i en bestemt retning. Entreprenøren finner det ikke hensiktsmessig å delta på noe møte slik forbrukeren ønsker.

Før boligen skal overtas innhenter forbrukeren vurdering fra to uavhengige eiendomsmeglere som grunnlag for kravet om prisavslag. De skal foreta en sammenligning av den utsikten som forbrukeren kunne forvente ut ifra salgsprospektet og den faktiske utsikten fra boligen og hvorvidt dette utgjør en verdiforringelse. Den ene eiendomsmegleren konkluderer med at verdiforringelsen utgjør kr 500 000 og den andre eiendomsmegleren konkluderer med at verdiforringelsen utgjør ca. kr 900 000.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 30. januar 2019 og i protokollen er det inntatt at kr 500 000 skal holdes tilbake på eiendomsmeglerens konto, jf. buofl § 49.

Den 13. februar 2019 gjentar entreprenørens advokat i et brev til forbrukerens advokat tidligere anførsler og fremholder at dette brevet er å anse som et søksmålsvarsel i tråd med tvistelovens §5-2. Han krever at forbrukeren frigir beløpet som holdes tilbake på eiendomsmeglerens konto.

Partene kommer ikke til enighet og den 14. februar 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 500 000.

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 28. mars 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerens advokat inngir tilsvaret den 6. mai 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat inngir nytt tilsvaret den 20. mai 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerens advokat inngir nytt tilsvaret den 27. mai 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

På bakgrunn av en annonse på www.finn.no hvor det blir fremhevet at utsikten utgjør en vesentlig kvalitet ved de tre eneboligene på angjeldende boligområde, tok forbrukeren kontakt med entreprenøren som i mars 2018 oversendte et salgsprospekt. I salgsprospektet fremheves også utsikten som en vesentlig kvalitet ved boligene, og det er ikke tatt forbehold med hensyn til utsikten hverken i beskrivelsen eller i bildene i salgsprospektet. Før kontrakten ble inngått hadde partene flere møter og forbrukeren presiserte her at beliggenheten og utsikten var avgjørende for hans interesse for akkurat denne boligen. I et av møtene fortalte entreprenøren at han selv hadde vært på befaring på tomten. Han hadde stilt seg opp i den høyden gulvet på hovedplan ville komme og forsikret forbrukeren om at det ville bli kjempefin utsikt fra hele hovedetasjen. Deretter inngår partene den 3. mai 2018 «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*». Dagen etter kontraktsinngåelsen krevde forbrukeren en relativt kostbar endring av planløsningen på kjøkkenet for nettopp å kunne dra nytte av utsikten i forbindelse med matlaging. I starten av oktober 2018 kunne forbrukeren for første gang se hvordan utsikten sett innenfra ville bli. Til hans overraskelse er ikke utsikten slik som han hadde forventninger om, og forbrukeren reklamerte den 4. oktober 2018). Han krever enten å få hevet kjøpet eller et vesentlig prisavslag evt. en annen type kompensasjon. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Entreprenøren avviser kravet den 15. oktober 2018 da det etter hans oppfatning, ikke er mangler ved boligen pga. misvisende og villedende markedsføring eller er tilbakeholdt opplysninger knyttet til utsikt. Forbrukeren innhenter før overtagelsen vurdering fra to uavhengige eiendomsmeglere som grunnlag for kravet om prisavslag. Eiendomsmeglerne konkluderer med at verdiforringelsen utgjør henholdsvis kr 500 000 og ca. kr 900 000. Deretter engasjerer partene hver sin advokat uten å komme til enighet. Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 30. januar 2019 og i protokollen er det inntatt at kr 500 000 skal holdes tilbake på eiendomsmeglerens konto, jf. buofl § 49.

Partene kommer fortsatt ikke til enighet og den 14. februar 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 500 000.

2.2 Partenes anførsler

Forbruker påpeker at det både i annonsen på www.finn.no og i salgsprospektet er fremhevet at utsikten utgjør en vesentlig kvalitet ved boligen. I salgsprospektet er det heller ikke tatt forbehold med hensyn til utsikten hverken i beskrivelsen eller i bildene.

I flere av de møtene som forbrukeren hadde med entreprenøren før kontrakten ble inngått presiserte forbrukeren at beliggenheten og utsikten var avgjørende for hans interesse for akkurat denne boligen. I et av møtene fortalte entreprenøren at han selv hadde vært på befaring på tomten. Han hadde stilt seg opp i den høyden gulvet på hovedplan ville komme og forsikret forbrukeren om at det ville bli kjempefin utsikt fra hele hovedetasjen.

På bakgrunn av disse opplysningene inngår partene den 3. mai 2018 «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*». Dagen etter kontraktsinngåelsen krevde forbrukeren en relativt kostbar endring av planløsningen på kjøkkenet for å kunne dra nytte av utsikten i forbindelse med matlaging. Han anfører at entreprenøren var klar over at hovedgrunnen til denne endringen.

I starten av oktober 2018 kunne forbrukeren for første gang se hvordan utsikten sett innenfra ville bli. Til hans overraskelse er ikke utsikten slik som han hadde forventninger om, og han reklamerte umiddelbart den 4. oktober 2018. Forbrukeren krever enten å få hevet kjøpet eller et vesentlig prisavslag evt. en annen type kompensasjon. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Forbrukeren kontakter deretter en advokat som den 19. oktober 2018 sender et brev til entreprenøren med krav om prisavslag. Advokaten tolker avtalen og opplysningene som entreprenøren har gitt i forbindelse med kjøpet, som om forbrukeren kan forvente at boligen skal overleveres med meget gode utsiktsforhold. Advokaten skriver at det er klart at utsikten er fremhevet som ekstraordinær ved markedsføringen av boligen, og at opplysningene er egnet til å påvirke pris og etterspørsel. Hvorvidt utsikten avviker fra det som er avtalt og opplyst, må forbrukeren ta stilling til ved overleveringen av boligen, jf. buofl § 28. Det kan imidlertid allerede på dette tidspunktet konstateres at boligen vil ha en vesentlig dårligere utsikt enn det boligen ble solgt med. Det vil da foreligge en mangel ved boligen jf. buofl §§ 25 og 27. Som følge av dette vil forbrukeren holde tilbake en del av vederlaget til sikkerhet for sitt krav på prisavslag, jf. buofl §§ 31 og 33. Prisavslaget estimeres foreløpig til kr 500 000 og vil bli holdt tilbake inntil videre. Advokaten varsler entreprenøren om at kjøpet vil kunne bli hevet, jf. buofl § 34, og vil komme tilbake til dette når han sammen med forbrukeren har fått oversikt over alle relevante omstendigheter omkring avtaleinngåelsen. Avslutningsvis fremhever advokaten at forbrukeren i utgangspunktet er innstilt på å finne en minnelig løsning på saken. Slik saken står, vil alternativene være å diskutere en prisreduksjon, eller bli enige om at avtaleforholdet avvikes på nærmere bestemte vilkår. Det er derfor ønskelig med et møte i løpet av kort tid, og advokaten ber om at entreprenøren foreslår tidspunkt og sted.

Før boligen skal overtas innhenter forbrukeren vurdering fra to uavhengige eiendomsmeglere som grunnlag for kravet om prisavslag. Den ene eiendomsmegleren konkluderer med at verdiforringelsen utgjør kr 500 000 og den andre eiendomsmegleren konkluderer med at verdiforringelsen utgjør ca. kr 900 000.

I tilsvar den 6. mai 2019 tilbakeviser forbrukerens advokat at fotodokumentasjonen som forbrukeren har fremlagt forsøker å fremstille utsikten på en mer ugunstig måte enn det som er den faktiske situasjonen. Forbrukeren har dokumentert utsikten fra boligen etter at den ble overtatt i januar 2019 slik den faktisk er. Påstanden fra entreprenøren er feil og den oppleves urimelig. Derimot har entreprenøren gitt et misvisende inntrykk av utsiktsforholdene, ved at det er fremlagt bilder kun fra byggefasen. Bildene er videre tatt fra et snevert utvalg av punkter. I hovedsak er bildene tatt på skrå i sørlig og nordlig retning, eller utenfor bygget fra stillas eller tomt. Dermed unnlater entreprenøren å vise frem den faktiske utsikten fra stuen mv. i vestlig og nordvestlig retning. Utsikten i denne retningen domineres fullstendig av naboens tak. For det andre er det feil at salgsprospektet fremstiller de tre boligene på en korrekt måte, inkludert forbrukeren bolig. Et vesentlig poeng her er at salgsprospektene ikke skiller mellom de tre boligene, hvilket entreprenøren må bære risikoen for. De to andre boligene i prosjektet er plassert høyere i terrenget og har således bedre utsiktsforhold. Det er derfor ikke riktig, eller mulig, at salgsprospektet fremstiller utsikten på en korrekt måte for samtlige boliger i prosjektet. Entreprenøren har kort og enkelt sagt markedsført utsikten for andre boliger enn den som forbrukeren har kjøpt. Forbrukeren finner det underlig når det hevdes at utsikten fra terrassen som er illustrert i salgsprospektet på side 4 samsvarer med bildene som entreprenøren har fremlagt. Det er enkelt å slå fast at prospektet gir klart misvisende perspektiv og bilder. Når prospektet og bildene sammenholdes, fremgår det bla. klart at hverken Føylandsvatnen eller Jærhorisonten kan ses fra kjøkkenkroken. Salgsprospektet derimot viser frem både havet og store deler av Føylandsvatnen i sin utstrekning mot nordvest. Påstanden om at det er «*fri utsikt mot vest og Føylandsvatnen*» er også misvisende og feil. Det er kun en flik av vannet som kan skimtes fra terrassen og utsikten er ikke av slik karakter at den kan heve verdien av den ordinære boligen. Forbrukeren viser til fotodokumentasjon og påpeker at det derfor ikke er fremlagt bilder som dokumenterer at utsikten er i tråd med beskrivelsene og bildene i prospektet. Ingen bilder dokumenterer panoramautsikt slik som det blant annet loves gjennom beskrivelsene og bildene i prospektet.

Den fremlagte situasjonsplanen viser med all tydelighet at eksisterende nabobolig ligger så og si parallelt med forbrukerens bolig, og at naboboligen strekker seg lenger ut enn langsiden/fasaden på forbrukerens bolig mot nord og nordvest. Videre er det på det rene at mønehøyden innebærer at en må være over to meter høy for å kunne se over det aktuelle bolighuset som entreprenøren selv uttrykker det. Dette innebærer at naboboligen dekker hele utsikten, dersom man stiller seg i rett vinkel inne i forbrukerens bolig og ser mot nord og nordvest. Utsikten i vestlig retning, vil bare kunne studeres i et marginalt utsnitt, forutsatt at man stiller seg på skrå og kikker ut gjennom kjøkkenvinduet. Det er derfor påfallende at entreprenøren kun har tatt bilder fra punkter i boligens hjørner på kjøkken mv. og med slik vinkel at en unngår nabohuset. Fra stuen er det ingen utsikt i vestlig eller nordlig retning.

Forbrukerens advokat bestrider også at det var enkelt for forbrukeren å avklare hvordan nabohuset ville påvirke utsikten fra boligen. Det er videre feilaktig at forbrukeren var på befaring for å undersøke utsiktsforholdene. Tvert om slo han seg til ro med forsikringene entreprenøren gav med hensyn til at utsikten ville bli meget god. Det er heller ikke riktig at forbrukeren var godt kjent i området, eller at han hadde spesielle forutsetninger for å kunne vurdere hvordan utsikten ville bli. Ved salg av bolig under oppføring, kan det heller ikke forventes at forbrukeren skal foreta regneøvelser for å skaffe seg kunnskap om utsiktsforholdene. Forbrukeren må kunne stole på de opplysningene som gis gjennom markedsføringen og i dialog med entreprenøren. Entreprenøren burde imidlertid ha sørget for å gi klare opplysninger med hensyn til at prospektet inneholdt beskrivelse og bilder av

utsikten sett fra de to andre boligene i prosjektet, men ikke fra den boligen som forbrukeren ville kjøpe.

I tilsvaret den 27. mai 2019 gjentar forbrukerens advokat tidligere anførsler og fastholder kravet om prisavslag på kr 500 000.

Entreprenøren avviser kravet den 15. oktober 2018 da det etter hans oppfatning, ikke er mangler ved boligen pga. misvisende og villedende markedsføring eller er tilbakeholdt opplysninger knyttet til utsikt.

Senere engasjerer også entreprenøren en advokat som den 26. oktober 2018 svarer at entreprenøren fastholder sitt standpunkt som i brev datert den 15. oktober 2018. Han gjentar at boligen har en flott utsikt og leveres i tråd med avtalen. Det foreligger derfor ingen mangel og kravet avvises. Advokaten fremhever videre at opplysninger i salgsprospektet som for øvrig ikke er en del av kontrakten med vedlegg, samsvarer med den faktiske situasjonen. Nabobyggene var bygget ved inngåelse av kjøpekontrakten og forbrukeren kan derfor ikke ha hatt berettigede forventninger om utsikt mot nord utover den faktiske situasjonen pr. i dag. Flere foto er vedlagt som dokumentasjon. Urettmessig tilbakeholdt beløp vil bli krevd innbetalt. Anførsler og krav gjentas av entreprenørens advokat den 13. februar 2019.

I tilsvaret den 28. mars 2019 fremhever entreprenørens advokat at forbrukeren som var godt kjent i området da han bodde i nærheten av tomten, selv var på befaring på eiendommen. Advokaten gjentar at boligen er korrekt fremstilt i annonsen på finn.no og i salgsprospektet og viser til foto tatt fra forbrukerens bolig som dokumentasjon. Når det i prospektet er brukt betegnelsen «*panoramautsikt*», er det presisert at dette gjelder utsikten mot vest. Til illustrasjon har entreprenøren lagt til bilder av utsikten fra ulike deler av boligen og henvisning til de fremlagte bildene på tre ulike versjoner av situasjonsplanen, som lå vedlagt kjøpekontrakten.

På bakgrunn av tidligere korrespondanse oppfatter entreprenøren at det særlig er utsikten i nordvestlig retning hvor det ligger et nabohus på andre siden av veien som begrenser utsikten, forbrukeren er misfornøyd med. Det aktuelle nabohuset ble bygget for 20-30 år siden, og har en topp mønehøyde på C+ 85,42. Gulvet i forbrukerens stue ligger ifølge snittegningen hvor også mønehøyden på nabohuset fremkommer, på C+ 83,34. Dette innebærer at en må være over to meter høy for å kunne se over det aktuelle bolighuset. Tegningene og situasjonsplanen er vedlegg til kontrakten og forbrukeren var derfor godt opplyst om høyder og beliggenhet på omkringliggende boliger. Med grunnlag i tegningene og situasjonsplanen var det således enkelt for forbrukeren å avklare hvordan nabohuset ville påvirke utsikten fra hans bolig. I salgsprospektet på side 13 og 15 kan en også se hvordan forbrukerens bolig er plassert i forhold til nabohuset over veien. Her fremgår det tydelig at nabohuset vil påvirke utsikten i nordvestlig retning. Entreprenøren har ikke forespeilet forbrukeren utsikt rett ut av stuevindue i nordvestlig retning. Forbrukeren viser i klagen til bilder i prospektet på side 16, 17 og 19 som illustrerer utsikten innenfra boligen. Dette er de eneste bildene som viser utsikt innenfra. Disse bildene er ikke tatt fra forbrukerens bolig, men fra de to bakenforliggende boligene, noe som fremstår som åpenbart. Det er f.eks. enkelt å se dette ved å sammenligne planløsningene på boligene som er vist på side 21 for forbrukerens bolig og på side 23 for de to bakenforliggende boligene. Videre kan det også legges til at det ikke er uvanlig at et prospekt omhandler ulike boliger med ulike kvaliteter, og fremviser ulike situasjoner. Oppsummert er det klart at både annonsen på finn.no og prospektet fremstiller forbrukerens bolig på en korrekt måte. Entreprenøren har derfor overlevert en boligen i tråd

med den inngåtte avtalen med vedlegg. Videre er det klart at entreprenøren ikke har gitt uriktige opplysninger og det er således ikke grunnlag for mangelsansvar. Kravet om prisavslag må derfor avvises. Subsidiært anføres det at størrelsen på prisavslaget i alle tilfeller er satt for høyt.

I tilsvaret den 20. mai 2019 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler og fastholder at entreprenøren ikke har gitt uriktige opplysninger. Videre anføres det at utsagnene i annonsen og prospektet uansett ikke er konkrete nok til å danne grunnlag for mangelsansvar. Det gjentas også at prospektet i alle tilfeller ikke er en del av avtalen mellom partene. Det er således ikke grunnlag for mangelsansvar, og kravet fra forbrukeren om prisavslag må derfor avvises. Subsidiært gjentas det at størrelsen på prisavslaget i alle tilfeller er satt for høyt.

2.3 Nemndas synspunkter

Klagen har vært oppe til behandling i nemnda som kom til at det i angjeldende sak er så mange vesentlige forhold som beror på bevisumiddelbarhet at klagen må avvises da den er uegnet for nemndsbehandling. Boligtvistnemnda baserer seg kun på skriftlig dokumentasjon uten å høre vitner, jf. vedtektenes kap. 7. Det gjennomføres heller ingen befaringer.

3. Konklusjon

- Saken avvises da den er uegnet for nemndsbehandling.