

## Protokoll i sak 955/2018

for

Boligtvistnemnda

31.05.2018

**Saken gjelder:**

Krav om prisavslag for tap av utsikt og ugunstig utsikt

---

### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne, selger av tomtene på «Området 3» og hytteleverandøren (entreprenøren) inngår i perioden august til november 2015 en trepartsavtale - «Avtalebekreftelse om kjøp av prosjektert hytte på seksjonert andel av tomt» hvor det fremkommer at tomtene vil bli organisert i et eierseksjonssameie og det oppgis i avtalebekreftelsen hva basisprisen på hhv. hytte og tomt utgjør. Avtalen er signert av alle tre parter.

Senere inngår hver enkelt forbruker og selger av tomt «Kjøpekontrakt om kjøp av ubebygget tomt» med plikt til å oppføre hytte fra hytteleverandøren (entreprenøren) samt at hver enkelt forbruker og hytteleverandøren inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt». Byggblankett 3425.

Avtalene er inngått på følgende ulike tidspunkter:

Tomt	Avtalebekreftelse	Kontrakt hytte	Overtagelse	Reklamerer	Tid fra overtagelse til reklamasjon
2	16. nov. 2015	04. des. 2015	09. des. 2016	17. mars 2017	3 ½ mndr.
4	11. nov. 2015	04. des. 2015	16. des. 2016	17. mars 2017	3 mnd.
6	31. aug. 2015	13. nov. 2015	29. des. 2016	07. jan. 2017	1 uke
8	23. aug. 2015	01. okt. 2015	12. des. 2016	17. mars 2017	3 mnd.
10	25. sept. 2015	21. okt. 2015	25. nov. 2016	17. mars 2017	3 2/3 mndr.
12	23. sept. 2015	23. okt. 2015	11. nov. 2016	17. mars 2017	4 mnd.
14	23. sept. 2015	12. nov. 2015	24. nov 2016	17. mars 2017	3 2/3 mndr.

Klagen er fremmet av forbrukeren som eier tomt nr. 6, men det er fremlagt nødvendige fullmakter fra alle de andre forbrukerne om at de slutter seg til klagen slik at det foreligger nødvendig saksøkerkompetanse. I teksten benyttes betegnelsen «forbrukerne» når det omfatter alle syv forbrukerne. Forøvrig benyttes tomt nummer på den enkelte forbruker når de omtales enkeltvis (*forbruker nr. XX*).

Forbruker nr. 6 skriver i et brev til entreprenøren den 7. Januar 2017 at da han ankom hytta i julen 2016 ble han oppmerksom på oppmerkingen rett utenfor stuevinduet. Han ble mildt sagt svært overrasket da dette var noe han overhode ikke var blitt varslet om.

Han anfører at reguleringsplanen for utbygging av naboområdet «Området Vest», må ha vært kjent for entreprenøren og selger av tomtene. Etter Plan og bygningslovens §12-8 skal registrerte grunneiere varsles særskilt, men forbruker nr. 6 sto ikke som grunneiere på dette tidspunktet (det tok 10 måneder før skjøtet ble tinglyst) og ble følgelig ikke varslet om utbyggingsplanene. Formålet med varslingen er at berørte parter skal kunne komme med innsigelser. Dette påpeker han at han følgelig ikke fikk anledning til i og med at den som stod som registrert grunneier av «Område Vest» ikke ga ham beskjed om den planlagte utbyggingen.

Forbruker nr. 6 spurte entreprenørens representant «Navn», eksplisitt under kontraktsmøte i august 2016 samt under befaringen på tomten om det var noen planer for «Området Vest» foran hytta.

Entreprenøren ga da klar beskjed om at det ikke forelå noen konkrete planer, men at det en gang i fremtiden nok ville bli bygget noe der uten at det ville ikke skape problemer for forbrukeren. Samme spørsmål stilte også forbruker nr. 4 og fikk til svar fra entreprenøren i en e-post den 3. november 2015, at «Jeg tror på antagelsen om at bebyggelsen foran ikke vil ta for mye av utsikten og horisonten».

Forbrukeren mener at dette helt klart er brudd på entreprenørens (selgers) opplysningsplikt. Han mener entreprenøren har misligholdt opplysningsplikten og viser til avhendingslovens § 3-8. De utbyggingsplanene for «Område Vest» som er foreslått er helt klart svært relevante opplysninger han som forbrukerne hadde grunn til å få. Entreprenøren fremstår i denne sammenheng som den profesjonelle part med en opplysningsplikt som går videre enn forbrukerens undersøkelsesplikt.

Forbrukeren påpeker at dersom han hadde fått informasjon om utbyggingsplanene, ville han grundigere vurdert om dette var noe han ønsket (å få hyttenaboer så tett, miste hele utsikten, lys og luft). De planlagte hyttene foran hans tomt vil få en avstand på seks meter seg imellom som avviker fra hovedregelen om minst åtte meters avstand mellom eiendommene. Så tett beliggenhet vil etter forbrukerens vurdering, utgjøre en betydelig brannsikkerhetsrisiko. På fjellet der det er mye vind, vil en eventuell brann fort spre seg mellom trehytter med torvtak plassert så nære hverandre. Forbrukeren mener derfor at han helt klart får en verdiforringelse av hytta. Utsikten og opplevelse av å være på fjellet vil bli vesentlig dårligere enn det som var forespeilet i prospekt og i samtaler med entreprenøren (selger).

Forbrukeren understreker at dersom han hadde fått den informasjonen han hadde krav på å få, ville han ha kunnet vurdere alternative tomter på feltet. Det foreligger etter forbrukerens mening en klar mangel ved kjøpet som han vil forfølge videre hvis han ikke blir enig med entreprenøren om en god løsning for alle parter.

Den 10. januar 2017 svarer entreprenøren på forbrukerens brev. Han skriver at reguleringsplanen for «Området Vest» som ble godkjent i kommunestyret den 15. desember 2011, var kjent for ham når kontrakten med forbrukeren ble undertegnet den 31. august 2015. I denne reguleringsplanen var «Området Vest» regulert til fritidsboliger. Arealutnyttelse, antall bygninger, bygningshøyder, takform etc., samt adkomstveger, skiveger og framføring av øvrig infrastruktur skulle først fastlegges senere gjennom en detaljreguleringsplan og var derfor ikke kjent for entreprenøren på dette tidspunktet. I reguleringsplanens pkt. 2.2 fremkommer det bla. at detaljreguleringen for alle delområdene må baseres på pkt. 2.3 i reguleringsplanen hvor maksimal møne- og gesimshøyde samt maksimalt BYA er oppgitt.

Våren 2016 fremmet «Konsulent AS» en detaljreguleringsplan for «Område Vest» for kommunen på vegne av «Selskap AS». Denne planen ble behandlet i planutvalget i kommunen den 19. april 2016 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

I forbindelse med behandling av detaljreguleringsplanen ble det sendt ut nabovarsel til grunneiere og diverse andre høringsinstanser. Entreprenøren påpeker at han ikke var blant disse fordi han hverken var grunneier eller høringsinstans. Entreprenøren påpeker at han ikke har noe kontraktsforhold med forbrukeren om kjøp av tomt, men et kontraktsforhold om oppføring av en hytte. Detaljreguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret den 25. august 2016. Entreprenøren fremhever at han første gang ble gjort kjent med denne planen den 9. oktober 2016 etter at en av hytteeierne på feltet hvor forbrukerne som klager har hytter, videresendte til ham varselet som han hadde mottatt fra kommunen.

Entreprenøren vil på det sterkeste avvise at han har misligholdt opplysningsplikten ovenfor forbrukerne. Den samme oppfatning har også entreprenørens selger «Navn», som i møte med forbrukeren riktignok sa at det en gang i fremtiden ville bli bygget noe der, men at han ikke visste hva som ville bli bygget og når det ville bli bygget. Entreprenøren gjentar derfor at han ikke hadde noen kjennskap til de planene «Selskap AS» hadde for «Område Vest» og som syv måneder senere ble fremmet som en detaljregulering for kommunen.

Entreprenøren beklager at forbruker nr. 6 føler at utbyggingen på «Område Vest» oppleves som vanskelig for dem, men dette er noe som han verken har vært kjent med eller har vært involvert i. Derfor føler han det urettferdig at han må svare for aktivitet som en av hans konkurrenter foretar seg på naboeiendommen til det området som grunneier nr. 6 har hytte. Detaljreguleringsplanen viser for øvrig en mye snillere utbygging på «Område Vest» enn det som nå er nabovarslet både når det gjelder areal og høyde på hyttene. Forbrukerens merknader til planen på «Område Vest» må han rette til kommunen og evt. anke til Fylkesmannen dersom kommunen ikke tar naboklagen til følge.

Forbruker svarer dagen etter at han først tok kontakt med entreprenøren fordi han oppfattet at visningen av tomten var i regi av ham.

Av brevet fra entreprenøren forstår han nå at entreprenøren hevder at han ikke har noe med tomtosalget å gjøre og derfor ikke har noe ansvar ovenfor forbrukeren.

Forbrukeren slår seg ikke til ro med dette og har innhentet mer informasjon i saken fra «Selskap AS» og ifra den eiendomsmegleren som foresto salg av tomtene på «Område Vest». Med bakgrunn i denne informasjonen vil han søke råd hos en advokat, men uttrykker at han gjerne tar et møte med entreprenøren da han er opptatt av fortsatt positiv dialog. Det ser ut for at det avholdes et slikt møte i februar 2017 uten at det er fremlagt referat fra møtet.

Den 11. januar 2017 sender entreprenøren et likelydende brev til alle hytteeierne på «Område 3» hvor han informerer om «Selskap AS'» utbyggingsplanene på «Område Vest». Innholdet i brevet er i hovedsak det samme som entreprenøren informerte grunneier nr. 6 om i brevet han sendte den 10. januar 2017.

Den 17. januar 2017 informerer forbrukeren nr. 6 entreprenøren om at forbrukerne (nr. 2, 4, 6 og 14) vil sende en klage til Fylkesmannen på utbyggingsplanene for «Område Vest».

Forbruker nr. 14 har også fått utarbeidet et notat fra en brannteknisk rådgiver som entreprenøren får kopi av og som skal vedlegges klagen.

I klagen til Fylkesmannen den 18. januar 2017 har forbrukerne merknader til bla. for høy utnyttelsesgrad, for høy mønehøyde, manglende brannsikkerhet og utsikt som går tapt.

Forbrukerne mener den planlagt utbyggingen på «Område Vest» vil forringe verdien av eiendommene på «Område 3».

Forbruker nr. 6 har fått eiendomsmegleren som solgte tomtene til å foreta en verdivurdering av sin eiendom.

Forbrukerne søker nå juridisk bistand og mottar den 14. mars 2017 et notat fra et advokatfirma som bla. skriver i sin anbefaling til forbrukerne at:

*«På bakgrunn av dialogen med hytteeierne på «Område 3», oppfatter vi det slik at det primært er et ønske om at selgerne bidrar økonomisk til utkjøp av en tomt fra «Selskap AS». Rettslig sett vil det i så fall være aktuelt å fremsette krav om prisavslag, og at prisavslaget benyttes til utkjøp av slik tomt. Selve gjennomføringen, kommersielt og praktisk, kan diskuteres, og selgerne bør inviteres til forhandlinger.*

*Vi utelukker ikke at både Entreprenøren og Selger av tomtene vil strekke seg lenger i denne saken enn hva det strengt tatt er juridisk belegg for. Vi antar at det til en viss grad har en egenverdi at dere som hyttekjøpere er fornøyde, og at de slipper videre prosess og eventuell rettsak. Samtidig må det tas høyde for at selgerne kan komme til å ta risikoen en eventuell rettsak utgjør, og at de derfor vil avvise krav om prisavslag. Normalt vil imidlertid en stor aktør som «Entreprenør AS» vegre seg for å gå inn i en rettslig prosess, noe som taler for at det bør være gode muligheter for en minnelig løsning.*

*Vi anbefaler at dere i første omgang retter en samlet henvendelse til Entreprenøren og Selger av tomtene, hvor det ved siden av en kort redegjørelse for det rettslige, fremmes et krav om prisavslag. Det bør gå klart frem at dere ønsker en god løsning for området, og at et prisavslag kan gis i form av utkjøp av tomt fra «Selskap AS». Vi bistår selvsagt gjerne med utformingen av et slikt brev, dersom det er ønskelig.»*

Vedlagt notatet er det noen avisutklipp (s. 63-66) som advokatfirmaet mener kan belyse saken.

Den 17. mars 2017 sender advokatfirmaet nå på vegne av alle de syv forbrukerne som klager, et likelydende brev til entreprenøren og til selger av tomtene.

Det pekes her på at hyttene på «Område Vest» er planlagt oppført på en slik måte at hytteeierne på «Område 3» vil miste utsikt og utsyn, få dårligere sol- og lysforhold og generelt få redusert bokvalitet på sine hytter. Dette står i skarp kontrast til hvordan hytteprosjektet på «Område 3» ble markedsført i entreprenørens salgsdokumenter og av selgerens representant. Her det ble fremhevet at hyttene, herunder de enkelte tomtene, skulle få gode solforhold og utsikt

Markedsføringen av hyttefeltet på Moseteråsen inneholdt blant annet følgende formulering:

*«[. . .] Området ligger helt opp mot tillatt byggegrense mot fjellet og er spesielt solrikt. Her kan man nyte så vel sol som utsikt. Her har solen fritt spillerom over området fra tidlig morgen og til solnedgang i vest. [ ... ]»*

Advokatfirmaet påpeker at sol-, lys- og utsiktsforhold er av stor betydning for kjøpere av fritidsbolig og for mange er slike faktorer avgjørende for beslutningen om kjøp. Ved kjøp av hytte i et utbyggingsområde, hvor vanlig befarung ikke viser hvordan området blir etter ferdigstilling, vil en kjøper derfor i stor grad måtte basere seg på selgers uttalelser om hvordan hytte og hytteområdet blir utformet.

Dette innebærer for det første at markedsføringen og salgsprospektet er viktig, ved at beskrivelsene bidrar til å gi kjøperen en forestilling om hvordan prosjektet faktisk blir. For det andre blir selgerens uttalelser om området, fremtidig utvikling, samt sol- og lysforhold på den enkelte tomt helt sentrale momenter for kjøperen.

På konkrete spørsmål fra kjøpere om påregnelig utbygging av «Område Vest» påpeker advokatfirmaet at selger gikk langt for å berolige og overbevise kjøperne. Det ble blant annet

vist til at eventuell utbygging lå langt frem i tid, og at det ikke var grunn til å bekymre seg for konsekvensene av en utbygging inntil «Område 3». Selv om de konkrete planene til «Selskap AS» ikke var kjent på kjøpstidspunktet, anfører advokatfirmaet at det måtte være påregnelig for både entreprenøren og selger av tomtene at «Område 3» ville bli sterkt berørt av utbygging av «Område Vest», og at dette ville komme i nær fremtid.

Grunneier av tomteområdet ("Navnåsen") ble varslet om detaljreguleringen for «Område Vest» i januar 2016, og advokatfirmaet er kjent med at representanter for både entreprenøren og selger av tomtene var til stede da utbyggingsplanene for «Område Vest» ble presentert for planutvalget i kommunen i april 2016. Likevel unnlot selger/entreprenør å videreformidle planene til kjøperne på «Område 3», til tross for at det måtte være åpenbart at slik informasjon var i deres interesse. Det ble heller ikke fra selgers/entreprenørs side tatt grep for å gjøre planene for «Område Vest» mindre inngripende for hytteeierne, og kjøperne mottok ikke varsel. Etter planen skal hyttene på «Område Vest» bygges slik at de står rett overfor hyttene på «Område 3» med konsekvenser for både lys, sol, utsikt og innsyn. Hytteeierne ville dermed hatt stor interesse av å kunne påvirke prosessen, eksempelvis ved å foreslå en annen plassering av hyttene. Det bemerkes for øvrig at tinglysning av hjemmel til tomteområdet på «Område 3» skjedde oppsiktsvekkende sent.

Advokatfirmaet påpeker at de forskjellige kjøperne i ulik grad har vært i kontakt med både entreprenøren og selger av tomtene for å finne løsninger på ulempene dette innebærer for dem, men for ordens skyld fremsettes nå en samlet reklamasjon på vegne av hytteeierne som klager. Tap av utsikt, vesentlig dårligere sol- og lysforhold med videre utgjør her en mangel etter reglene i avhendingslova og bustadoppføringslova, først og fremst etter avhl. § 3-8 og buofl. § 27. I tillegg innebærer manglende videreformidling av varsel om detaljregulering for «Område Vest» et brudd på lojalitetsplikten i kontraktsforhold, ved at hytteeierne ikke fikk mulighet til å protestere eller fremme innsigelser på vanlig måte. Samlet, men også hver for seg, innebærer de nevnte forholdene at hytteeierne har krav på prisavslag.

Til tross for at selger av henholdsvis tomt og hytte hefter for manglene på dels ulike grunnlag, tilsier den nære sammenhengen mellom selgerne at kravet rettes samlet til begge. Vi nevner her at markedsføring, informasjon og dialog i hovedsak ble utført av entreprenøren på vegne av selgerne.

Prisavslaget må etter advokatfirmaets oppfatning tilsvare verdireduksjonen manglene medfører. Den planlagte utbyggingen av «Område Vest» innebærer en sterk forringelse av bokvaliteten på hyttene på «Område 3» og verdireduksjonen kan dermed være betydelig. Hytteeierne ønsker imidlertid å komme til en snarlig løsning, og etter dialog med eiendomsmeglere med kjennskap til området legger vi til grunn at et nøkternt prisavslag vil utgjøre kr 200 000 per hytte, i alt kr 1 400 000.

Selv om det ikke har betydning for spørsmålet om prisavslag, nevner advokatfirmaet avslutningsvis at det kan bli aktuelt å benytte noe av prisavslaget til å yte en kompensasjon til «Selskap AS» mot at de endrer sine planer på «Område Vest», eksempelvis ved å ta ut en tomt. Advokatfirmaet opplyser om dette for å signalisere at hytteeiernes mål er å bidra til trivsel på «Område 3» og at området som helhet fremstår best mulig.

Advokatfirmaet ber om en snarlig tilbakemelding på om kravet aksepteres, og setter frist til den 24. mars 2017.

Entreprenøren svarer på brevet i en e-post den 23. mars 2017. Han er forundret over den vendingen saken har tatt fra en konstruktiv dialog med flere av hytteeierne til at han nå blir krevd for 1,4 millioner for noe som han mener at han ikke har noe juridisk ansvar for. Entreprenøren ser alvorlige på de anklager og krav forbrukerne kommer med og sier at han trenger tiden frem til den 29. mars for å kunne svare.

I svarbrevet som er datert den 29. mars 2017 skriver entreprenøren at han første gang ble gjort kjent med detaljreguleringsplanen på «Område Vest» den 9. oktober 2016 etter at forbruker nr. 4 videresendte til ham varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale som han hadde mottatt fra kommunen. Planen var basert på den detaljreguleringsplanen som «Selskap AS» hadde fremmet.

Det stemmer ikke som advokatfirmaet skriver, at representanter fra entreprenøren har vært tilstede i planutvalget i kommunen og der blitt presentert planene for «Område Vest». Disse planene ble presentert like før jul i 2016 i form av nabovarsel datert den 21. desember 2016. Entreprenøren påpeker at han aldri mottok slikt nabovarsel da han ikke har vært, eller er, grunneier i området. Av samme grunn fikk han heller ikke senere nabovarsel om detaljreguleringsplanen.

Den reguleringsplanen som forelå på «Område Vest» høsten 2015 (da forbrukerne signerte avtalebekreftelse) var reguleringsplanen som var godkjent i kommunestyre den 15. desember 2011. I denne reguleringsplanen var «Område Vest» regulert til fritidsboliger.

Detaljreguleringsplanen ble senere vedtatt av kommunestyret den 25. august 2016 og reguleringsbestemmelsene ble like de reguleringsbestemmelsene som gjelder for «Område 3». Datoer for avtalebekreftelser og signerte kontrakter for de forbrukerne som advokatfirmaet bistår, er referert i tabellen på side 1.

Entreprenøren påpeker at han ikke hadde annen konkret kunnskap om framtiden enn reguleringsplanen fra 2011. Han hadde heller ikke kjennskap til de planene «Selskap AS» hadde for «Området Vest» og som de rundt et halvt år senere skulle fremme for kommunen. Det står heller ikke i noe salgsmateriale om at den enkelte hytte skulle få god utsikt. I salgsmaterialet står det at *«hytteområdet ("Navn") vender mot syd og vest, har flott utsikt, ligger helt opp mot fjellet og er spesielt solrikt»*.

Påstandene om at entreprenøren og selger av tomten har lovet at den enkelte hytte skulle få god utsikt tilbakevises av entreprenøren. Han ber i så fall om at dette dokumenteres og påpeker at dersom det var et poeng for forbrukerne, så er det merkelig at ingen ba om å få dette inntatt i avtalene. Det var tross alt mye skriftlig kommunikasjon mellom partene.

Entreprenøren påpeker videre at det ikke er riktig slik advokatfirmaet anfører, at markedsføring, informasjon og dialog med forbrukerne i hovedsak ble utført av ham. Alle forbrukerne var derimot i møte med tomteselgerens eiendomsmegler da de skrev tomtekontraktene. Kravet om prisavslag på kr 200 000 pr. tomt avvises av entreprenøren da det etter hans oppfatning ikke gjelder mangler hverken grunnmur eller hytte, med mangler ved tomta. Dette er ikke en del av kontrakten han har med forbrukerne.

Partene kommer ikke til enighet og den 2. juni 2017 fremmer forbrukeren (nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14) saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag som nevnt ovenfor.

Entreprenøren inngir tilsvar den 28. juni 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 11. august 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir nytt tilsvar den 7. september 2017 og den 21. september 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir nytt tilsvar den 28. september 2017 og 11. oktober 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir nytt tilsvar den 13. oktober 2017 og den 23. oktober 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir nytt tilsvar den 1. november 2017 og den 9. november 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalene som er inngått om kjøp av hytte på forbrukernes tomt.

Forbrukerne (nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14), selger av tomtene på «Området 3» og hytteleverandøren (entreprenøren) inngår i perioden august til november 2015 en trepartsavtale - «*Avtalebekreftelse om kjøp av prosjektert hytte på seksjonert andel av tomt*».

Senere inngår hver enkelt forbruker og selger av tomtene «*Kjøpekontrakt om kjøp av ubebygget tomt*» med plikt til å oppføre hytte fra hytteleverandøren samt at hver enkelt forbruker og hytteleverandøren (entreprenøren) inngår «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*». Byggblankett 3425.

Avtalene er inngått på ulike tidspunkter som er oppgitt i tabellen på side 1 under sakens faktiske sider.

Forbruker nr. 6 oppdager i julen 2016 at det er satt ut merkepeler for nye hytter på naboområdet «Område Vest», svært nær hans hytte. Han blir svært overrasket fordi han ikke har mottatt informasjon om denne planlagte utbyggingen, snarere anfører han at entreprenøren og selger av tomtene før avtaleinngåelsen informert ham om at det som skal bygges på naboområdet ligger langt fram i tid og ikke vil være generende for hyttene på «Område 3». Entreprenøren som i denne sammenheng er den profesjonelle part, har en opplysningsplikt som etter forbrukerens oppfatning, går lengre enn hans undersøkelsesplikt. Denne opplysningsplikten mener forbrukeren at entreprenøren ikke har overholdt. Etter den planlagte utbyggingen av «Område Vest» vil utsikten fra hans tomt og opplevelse av å være på fjellet bli vesentlig dårligere enn det som ble forespeilet ham i prospekt og i samtaler med entreprenøren og tomteselgeren.

Hadde forbrukeren fått den informasjonen han hadde krav på å få, kunne han ha vurdere alternative tomter på feltet.

Det oppstår deretter en diskusjon mellom partene om hvem som har ansvaret for at vesentlig informasjon om utbyggingen på «Område Vest» ikke ble gitt til forbrukeren før avtalene ble undertegnet. Forbrukeren mener at det på grunn av manglende opplysninger klar foreligger en mangel ved kjøpet. Han får senere med seg seks andre forbrukere på «Område 3» som alle er i samme situasjon og som heller ikke kommer til enighet med entreprenøren. Sammen (nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14) sender de klage til Boligtvistnemnda den 2. juni 2017 og krever et prisavslag på kr 200 000 pr. tomt tilsvarende den verdireduksjon de mener at manglene medfører, totalt kr 1 400 000.

Entreprenøren avviser kravet da det etter hans oppfatning ikke gjelder mangler hverken ved grunnmur eller hytte, men mangler ved tomta. Dette er ikke en del av kontrakten han har med forbrukerne. Entreprenøren påpeker også at det ikke er riktig, slik forbrukerne anfører, at markedsføring, informasjon og dialog med forbrukerne i hovedsak ble ut ført av ham da alle forbrukerne var i møte med tomteselgerens eiendomsmegler da de skrev tomtekontraktene. Entreprenøren fastholder at han heller ikke har holdt tilbake informasjon om utbyggingsplanene på «Område Vest» ved avtaleinngåelsen fordi detaljplanene som inneholder denne informasjonen først ble kjent for ham den 7. januar 2017. Årsaken til at entreprenøren ikke hadde detaljinformasjonen ved avtaleinngåelsen er at detaljreguleringsplan for «Område Vest» først ble fremmet våren 2016. Planen ble behandlet i planutvalget i kommunen den 19. april 2016 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Detaljplanen for «Område Vest» ble senere vedtatt av kommunestyret den 25. august 2016. I denne detaljreguleringsplanen fremkommer det at forutsetningene i gjeldende reguleringsplan for 163 Haugan videreføres. Bla. skal BYA være maksimalt 20%, maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m. Dvs. at bestemmelsene i denne planen er de samme som i detaljreguleringsplanen for «Område 3»

## 2.2 Partenes anførsler

Forbruker nr. 6 på «Område 3» oppdaget utstikking for nye hytter på naboområdet «Område Vest», svært nær sin egen hytte i Julen 2016. Den 7. januar 2017 skriver han derfor et brev til entreprenøren og påpeker at han ikke har fått informasjon om den planlagte utbyggingen på «Område Vest» og at det derfor foreligger en mangel.

Reguleringsplanen for utbygging av «Området Vest», må ha vært kjent for entreprenøren og etter Plan og bygningslovens § 12-8 skal registrerte grunneiere varsles særskilt. Forbruker nr. 6 sto ikke som grunneiere på dette tidspunktet (det tok 10 måneder før skjøtet ble tinglyst), og ble følgelig ikke varslet om utbyggingsplanene, men han anfører at entreprenøren/tomteselger som uavhengig av om de var grunneier eller høringsinstans, hadde plikt til å informere ham om den planlagte utbyggingen.

Forbrukeren ville dersom han hadde fått informasjon om utbyggingsplanene, grundigere vurdert om dette var noe han ønsket (å få hyttenaboer så tett, miste hele utsikten, lys og luft). De planlagte hyttene foran tomta vil få en avstand på 6 meter seg imellom som avviker fra hovedregelen om minst 8 meter avstand. Så tett beliggenhet vil, etter forbrukerens vurdering, utgjøre en betydelig brannsikkerhetsrisiko. Forbrukeren mener derfor at han helt klart får en verdiforringelse på hytta. Utsikten og opplevelsen av å være på fjellet vil også bli vesentlig dårligere enn det som han var forespeilet i prospekt og i samtaler med entreprenøren (selger). Hadde forbrukeren fått den informasjonen han hadde krav på å få, ville han kunnet vurdere alternative tomter på feltet.

Siden entreprenøren avviser reklamasjonen søker forbrukerne nå juridisk bistand hos et advokatfirma som i et notat den 14. mars 2017 anbefaler:

*«.....at dere i første omgang retter en samlet henvendelse til Entreprenøren og Selger av tomtene, hvor det ved siden av en kort redegjørelse for det rettslige, fremmes et krav om prisavslag. Det bør gå klart frem at dere ønsker en god løsning for området, og at et prisavslag kan gis i form av utkjøp av tomt fra «Selskap AS».....»*

Anbefalingen følges opp med et likelydendebrev fra advokatfirmaet til entreprenøren og selger av tomtene den 17. mars 2017. Det pekes her på at hyttene på «Område Vest» er planlagt oppført på en slik måte at hytteeierne på «Område 3» vil miste utsikt og utsyn, få dårligere sol- og lysforhold og generelt få redusert bokvalitet på sine hytter. Dette står i skarp kontrast til hvordan hytteprosjektet til «Entreprenøren» ble markedsført i salgsdokumenter og



av selgernes representant. Her det ble fremhevet at hyttene, herunder de enkelte tomtene, skulle få gode solforhold og utsikt. Markedsføringen av hyttefeltet på "Navnåsen" inneholdt blant annet følgende formulering:

*«[. . .] Området ligger helt opp mot tillatt byggegrense mot fjellet og er spesielt solrikt. Her kan man nyte så vel sol som utsikt. Her har solen fritt spillerom over området fra tidlig morgen og til solnedgang i vest. [ ... ]»*

Advokatfirmaet påpeker at sol-, lys- og utsiktsforhold er av stor betydning for kjøpere av fritidsbolig og for mange er slike faktorer avgjørende for beslutningen om kjøp. Ved kjøp av hytte i et utbyggingsområde, hvor vanlig befarung ikke viser hvordan området blir etter ferdigstilling, vil en kjøper derfor i stor grad måtte basere seg på selgers uttalelser om hvordan hytte og hytteområdet blir utformet.

Dette innebærer for det første at markedsføringen og salgsprospektet er viktig, ved at beskrivelsene bidrar til å gi kjøperen en forestilling om hvordan prosjektet blir. For det andre blir selgernes uttalelser om området, fremtidig utvikling, samt sol- og lysforhold på den enkelte tomt helt sentrale momenter for kjøperen.

På konkrete spørsmål fra enkelte forbrukere om påregnelig utbygging av «Område Vest» påpeker advokatfirmaet at selger gikk langt for å berolige og overbevise forbrukerne om at utbygging av «Område Vest», lå langt fram i tid og ikke ville genere utbyggingen på «Område 3».

Videre anfører advokatfirmaet at detaljreguleringen for «Område Vest» ble nabovarslet i januar 2016 og at representanter for både entreprenøren og selger av tomtene var til stede da planen ble presentert for planutvalget i kommunen i april 2016. Likevel unnlot entreprenøren og selger av tomtene å videreformidle disse planene til kjøperne på «Område 3», til tross for at det måtte være åpenbart at slik informasjon var i deres interesse fordi de hatt stor interesse av å kunne påvirke prosessen, eksempelvis ved å foreslå en annen plassering av hyttene på «Område Vest». Tap av utsikt, vesentlig dårligere sol- og lysforhold med videre utgjør her en mangel etter reglene i avhendingslova og bustadoppføringslova, jfr. avhl. § 3-8 og buofl. § 27. I tillegg innebærer manglende videreformidling av varsel om detaljregulering for «Område Vest» et brudd på lojalitetsplikten i kontraktsforhold, ved at hytteeierne ikke fikk mulighet til å protestere eller fremme innsigelser på vanlig måte. Samlet, men også hver for seg, innebærer de nevnte forholdene at hytteeierne har krav på prisavslag.

Det påpekes også at til tross for at forbrukernes to motparter som selger av henholdsvis tomt og hytte hefter for manglene på dels ulike grunnlag, tilsier den nære sammenhengen mellom selgerne at kravet rettes samlet til begge. Advokatfirmaet nevner her at markedsføring, informasjon og dialog i hovedsak ble utført av entreprenøren på vegne av selgerne.

Prisavslaget må etter advokatfirmaets oppfatning tilsvare verdireduksjonen (den sterke forringelse av bokvaliteten på hyttene) manglene medfører og kan dermed være betydelig.

Hytteeierne ønsker imidlertid å komme til en snarlig løsning og etter dialog med eiendomsmeglere med kjennskap til området, legges vi til grunn at et nøkternt prisavslag vil utgjøre kr 200 000 per hytte, i alt kr 1 400 000.

Forbrukerne ønsker å benytte noe av prisavslaget til å frikjøpe en tomt på «Område Vest» for å redusere tettheten.

I tilsvaret den 11. august 2017 gjentar forbrukerne at deres hovedanførsel er entreprenørens manglende/mangelfulle informasjon om planlagt utbygging på «Område Vest» som han åpenbart må ha hatt kjennskap til men unnlot å informere forbrukerne om.

For å understreke dette påpeker de at tiltakshaver på «Område Vest» den 8. januar 2016 sendte en e-post til entreprenøren med anmodning om å få navn og adresser til naboene på «Område 3». Entreprenøren oversendte dagen etter navn og hjemstedsadresser men kun på

forbrukere som har inngått avtaler før forbrukerne som klager. Ingen navn og adresser på forbrukerne som klager ble oversendt selv om disse var kjent for entreprenøren. Forbrukerne påpeker videre at entreprenøren fire dager senere var hos tiltakshaveren på «Område Vest» med eget nabovarsel for byggemelding av alle hyttene på sitt «Område 3» og at han da overleverte en liste over tomteandel/hyttekjøperne.

Denne listen inneholdt kun navn, men ikke forbrukernes adresser eller kontaktdata. Disse opplysningene forelå først etter tinglysning av skjøtene i mai 2016.

Forbrukerne gjentar også at selger av tomtene og entreprenøren var tilstede i planutvalgsmøte den 19. april 2016 der detaljreguleringsplan var på agendaen og hvor det ble besluttet å legge planene ut til offentlig ettersyn. Selger/entreprenør må på dette tidspunktet ha hatt kjennskap til at det ville bli utbygging av feltet rett foran hyttene på «Område 3» og at denne saken skulle legges ut på offentlig ettersyn. Heller ikke da mottok forbrukerne informasjon fra entreprenør/selgere, enda tomtene på «Område 3» ville være direkte berørt av planene. Derfor avviser forbrukerne entreprenørens og tomteselgerens anførsel om at de to ikke har visst noe om detaljreguleringsplanen for «Område Vest» før den 9. oktober 2016. De er begge profesjonelle aktører i et for dem begge, oversiktlig og meget godt kjent område.

Avslutningsvis fremhever forbrukerne at entreprenørens og tomteselgerens informasjonsplikt overgår undersøkelsesplikten de har som forbrukere.

Forbrukerne viser også til prospekt og salgsmateriell (finn.no annonsen og det store salgsskiltet plassert på "Navnåsen" samt til utsagn fra selger, og er ikke enige i entreprenørens anførsel om at det aldri ble fremhevet at den enkelte hytte skulle ha utsikt, men at dette kun gjelder Moseteråsen tomtefelt som helhet.

I nye tilsvarende den 28. september 2017 og 11. oktober 2017 gjentar forbrukerne sine tidligere fremsatte anførsler og fastholder at hyttene har fått redusert markedsverdien med «*flere hundre tusen kroner*» på grunn av utbyggingen på «Område Vest». Dette understøttes av en takst som anslår at tomten med den nye bebyggelsen på framsiden som vil ta det aller meste av utsikten får en verdireduksjon på kr 500 000.

Samtidig viser forbrukerne til at eier av hytte nr. 4 har valgt å selge pga. utbyggingen på «Område Vest». Etter at mulige kjøpere ble fortalt om utbyggingsplanene mistet de interessen og hytta ble tilslutt solgt til det forbrukeren anfører er en redusert pris i forhold til om utbyggingen på «Område Vest» ikke hadde funnet sted. (Salgssummen er ikke dokumentert) Forbrukerne viser også til den verddivurderingen som selger av tomtene fikk en eiendomsmegler til å gjøre. Sammenstilt anfører forbrukerne at dette dokumenterer en negativ differanse mellom faktisk markedsverdi etter utbygging på «Område Vest» og den verddivurderingen selger av tomtene fikk en eiendomsmegler til å gjøre.

I to siste tilsvarende den 1. november 2017 og den 9. november 2017 gjentar forbrukerne nok en gang sine tidligere fremsatte anførsler og fastholder at hyttene har fått redusert markedsverdi og at de derfor krever prisavslag.

De fremhever også at entreprenøren i sitt tilsvarende den 13. oktober 2017 skriver at «*tomteprisene var priset lavt nettopp fordi de lå i et felt med utbygging på alle kanter*». Dette anføres å være en ny faktaopplysning i saken og står i sterk kontrast hva forbrukerne ble opplyst på kjøpstidspunktet. Setningen er nær en direkte innrømmelse av at entreprenøren og selger av tomtene satt på informasjon omkring byggingen i området da de planla prosjektet, noe de ikke informerte forbrukerne om.

For øvrig gjelder verdiforringelsen tomt og hytte samlet, hvor taksten fra takstmann «Navn» står for den eneste ekspertuttalelsen i saken. Han har bekreftet at han i desember 2016 mente at hyttene var verdiforringet med 500 000 kroner, og han gjentok sine argumenter i taksten før

hytte nr. 4 ble solgt i oktober 2017 (prisantydning kr 3 400 000), noe som også ble resultatet i markedet. Tap, eller gevinst for hytteeierne i denne saken er ikke oppnådd salgpris mot historisk kostnad, men oppnådd salgpris mot hva salgsprisen hadde vært om entreprenøren hadde levert den lovede utsikten. Altså rundt 500 000 kroner, noe som er verifisert av sakkyndig, samt i markedet gjennom et konkret salg av hytte nr. 4.

Entreprenøren påpeker i et brev til forbruker nr. 6 den 10. januar 2017 at reguleringsplanen for «Området Vest» som var kjent for ham før kontraktsmøte med forbrukerne den 31. august 2015 var den reguleringsplanen som var godkjent i kommunestyret den 15. desember 2011. I denne reguleringsplanen var «Området Vest» regulert til fritidsboliger. Arealutnyttelse, antall bygninger, bygningshøyder, takform etc., samt adkomstveger, skiveger og framføring av øvrig infrastruktur skulle først fastlegges senere gjennom en detaljreguleringsplan.

Denne detaljreguleringsplanen ble behandlet i planutvalget i kommunen den 19. april 2016 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

I forbindelse med detaljreguleringsplanen ble det sendt ut nabovarsel til grunneiere og diverse andre høringsinstanser. Entreprenøren og selger av tomtene var ikke blant disse fordi de hverken var grunneier eller høringsinstans. Detaljreguleringsplanen ble senere vedtatt av kommunestyret den 25. august 2016. Entreprenøren ble første gang gjort kjent med denne planen den 9. oktober 2016 av en av hytteeierne på feltet hvor forbrukerne som klager har hytter. Entreprenøren påpeker videre at han ikke er i noe kontraktsforhold med forbrukeren om kjøp av tomt, men i et kontraktsforhold om oppføring av en hytte.

Entreprenøren avviser på det sterkeste at han har misligholdt noen opplysninger da han sa til forbrukerne at det en gang i fremtiden ville bli bygget noe på «Område Vest», men at han ikke visste hva som ville bli bygget og når det ville bli bygget. Derfor føler han det urettferdig at han må svare for aktivitet som en av hans konkurrenter foretar seg på naboeiendommen. Detaljreguleringsplanen viser for øvrig en mye snillere utbygging på «Område Vest» enn det som er nabovarslet både når det gjelder areal og høyde på hyttene.

Når entreprenøren den 17. Mars 2017 mottar brev fra advokatfirmaet som forbrukerne har engasjert med krav om det de beskriver som et «*nøkternt plisavslag*» på kr 200 000 pr. hytte, i alt kr 1 400 000, er han forundret og opplever dette som urimelig da partene tidligere har hatt en konstruktiv dialog. Han svarer advokatfirmaet i en e-post den 23. mars 2017 at han ikke har noe juridisk ansvar for kravet.

I et mer utfyllende svarbrev til den 29. mars 2017 gjentar entreprenøren at han ikke kjente til detaljreguleringsplanen for «Område Vest» da avtalene med forbrukerne som klager ble inngått. Han gjentar også at salgsmaterialet som ble benyttet kun har generell informasjon om sol- og utsiktsforholdene for "Navnåsen" og ikke for den enkelte hytte samt at all markedsføring, informasjon og dialog i hovedsak ble utført av tomteselgerens eiendomsmegler og ikke entreprenøren.

Videre påpeker entreprenøren at tomtene hadde en salgssum på ca. kr 700 000 inkludert infrastruktur. Da er det urimelig at tomteverdien etter prisavslaget skal settes til kr 500 000. Entreprenøren avviser forbrukernes krav da dette ikke er knyttet til mangler ved hans leveranse, «*men et forhold som angår hva som skjer på naboeiendommen*».

Etter å ha mottatt kopi av klagen som forbrukerne sendte til Boligtvistnemnda den 2. juni 2017 redegjør entreprenøren i sitt tilsvaret den 28. juni 2017 for utviklingen i saken.

Han gjentar også her at han ikke kjente til detaljreguleringsplanen for «Område Vest» som ble vedtatt i kommunestyret den 25. august 2016, før han ble orientert om utbyggingsplanene via en hytteeier den 9. oktober 2016. Altså lenge etter at avtalene med forbrukerne ble inngått.

Imidlertid påpeker entreprenøren at reguleringsplanen (uten detaljbestemmelser) var kjent for forbrukerne ved avtaleinngåelsen da det er inntatt på side to tomtekontrakten at:

*«Tomten er omfattet av reguleringsplan 163 Haugan vedtatt 29. mars 2012 og detaljreguleringsplan nr. 201409 vedtatt av kommunestyret i «Kommunen» 30. april 2015».*

Entreprenøren tar også avstand fra forbrukernes utsagn om at hans representant skal ha sagt til forbrukerne at det ikke forelå konkrete plane rom utbygging av naboeiendommen. I tillegg gjentar han sine tidligere fremsatte anførsler og understreker at han ikke har brutt opplysningsplikten ovenfor forbrukerne og at han heller ikke var tilstede på planutvalgsmøte i kommunen den 19. april 2016.

I nye tilsvaret den 7. september 2017 og den 21. september 2017 gjentar entreprenøren sine anførsler, men påpeker spesielt at teksten i den annonsen som eier av hytte nr. 4 har lagt ut på finn.no bekrefter at sol- og utsiktsforholdene fortsatt vil være gode etter utbygging av «Område Vest».

I ytterligere to tilsvaret den 13. oktober 2017 og den 23. oktober 2017 gjentar entreprenøren igjen sine anførsler. Han understreker at den påstått verdireduksjon pr. hytte på kr 500 000 er urealistisk og feil.

Han påpeker at tomtene var priset lavt nettopp fordi de lå i et felt «med utbygging på alle kanter». Tomteprisen på nedre rekke på «Område 3» var mellom kr 635 000 og kr 695 000. Etter forbrukernes og takstmannens påstand skulle da disse tomtene med en verdireduksjon på kr 500 000 pr. tomt være verdt mellom 135 000 og 195 000 kr. Dette mener entreprenøren at er fullstendig urealistiske beløp for byggeklare tomter i dette området. Den påståtte reduserte tomteverdien dekker ikke engang infrastrukturen fram til tomtene (bredbånd, vei, strøm, vann og avløp).

Når det gjelder hytte nr. 4, mener entreprenøren å vite at den ble solgt for kr 3 365 000 (salgssummen er ikke dokumentert). Han mener også å vite at hytta med oppgraderinger, grunnmur og tomt ble kjøpt for ca. kr 3 350 000 slik den framsto i salgsprospektet (kjøpesummen er ikke dokumentert). Det vil si at hytta ble solgt med fortjeneste og ikke med et tap på 500 000 kr. Dette fremhever entreprenøren at bekrefter påstanden om en verdireduksjon på kr 500 000 er feil. Han avviser derfor kravet om prisavslag.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Forbrukerne krever et prisavslag på kr 200 000 per tomt, totalt kr 1 400 000, på grunn av mangler ved deres eiendommer som følge av utbygging av naboområdet, «Område Vest». I Ifølge forbrukerne fører dette til dårligere sol-, lys- og utsiktsforhold. Etter deres oppfatning er utbyggingen på naboområdet ikke i tråd med deres berettigede forventning slik det er fremstilt i salgsprospektet og kommunikasjon med selger av tomtene og entreprenøren.

Det grunnleggende spørsmålet i saken er om forbrukerne i forbindelse med kontraktsinngåelsen fikk opplysninger om muligheten for utbygging av naboeiendommen som de hadde en berettiget forventning om. I buofl § 26 er entreprenørens (selgers) opplysningsplikt uttrykt på følgende måte:

*«Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne».*

Hvorvidt kravene etter denne bestemmelsen er oppfylt, må avgjøres på bakgrunn av en differansebetraktning. Man må sammenligne situasjonen slik den nå er blitt med det forbrukerne naturlig måtte regne med av utvikling i naboområdet – «Område Vest». Dersom utbyggingen ligger innenfor en påregnelig utvikling av området, vil ikke forbrukerne kunne fremme noe krav mot entreprenøren (selgeren).

Innledningsvis skal det påpekes at nemndsbehandlingen er rent skriftlig. Vurderingen av de to nevnte perspektivene skjer alene på bakgrunn av det skriftlige materiale, herunder planer og fotografier, som er lagt fram. Nemnda har ikke foretatt noen befaring på stedet, og det føres ingen vitner som bevis i saken.

Nemnda kan konstatere at det i avtalen med forbrukerne er opplyst om at «*Tomten er omfattet av reguleringsplan 163 Haugan vedtatt 29. mars 2012 og detaljreguleringsplan nr. 201409 vedtatt av kommunestyret i «Kommunen» 30. april 2015*». Av denne reguleringsplanen framgår det at «Område Vest», som omfattes av BF på vedlagte kart, skal benyttes til fritidsbolig, se punkt 2.1. Videre framgår det av punkt 2.2 at detaljreguleringen i BF må baseres på punkt 2.3. Av nevnte punkt er det bestemt at utbygging kan skje etter to alternativer. I begge alternativene er maksimal mønehøyde og gesimshøyde angitt. I tillegg er utnyttelsesgraden regulert i punkt 2.3.1, og skal ikke overstige 20 %.

Dette er den kunnskapen som det må legges til grunn at forbrukerne hadde på avtaleinngåelsestidspunktet angående framtidig utnyttelse av «Område Vest». Etter det nemnda forstår er planprosessen for utbyggingen av området i samsvar med disse kravene og ligger derfor innenfor hva som var påregnelig for forbrukerne.

Når det gjelder tomtestørrelsene i «Område Vest», er ikke disse angitt i reguleringsplanen. Nemnda har imidlertid sammenliknet ca tomtestørrelsen i området som forbrukerne har tomter innenfor (Aktiv III), med ca. tomtestørrelsene i forslaget til «Område Vest», og kan ikke se at disse er vesensforskjellige.

Basert på de opplysningene som nemnda sitter med, kan det konstateres at den planlagte utbyggingen i «Område Vest» ligger innenfor det som var påregnelig for forbrukerne. At forbrukerne hadde sett for seg at en utbygging ville ligge lengre inn i framtiden, er en ikke beskyttet forventning på deres hånd. Dermed er ikke det objektive grunnvilkåret for opplysningsplikten i buofl § 26 oppfylt. Det er da unødvendig å gå nærmere inn på spørsmålet om entreprenøren hadde tilstrekkelig kunnskap om utbygging i «Område Vest». Nemnda finner ikke grunn til å gå inn på spørsmålet om forbrukerne har reklamert i tide.

Videre kan heller ikke nemnda se at det er gitt noen uriktige opplysninger av betydning for saken, jf buofl § 27.

På bakgrunn av det ovenstående får forbrukerne ikke medhold.

### **3. Konklusjon**

- Forbrukerne får ikke medhold.