

Protokoll i sak 896/2017

for

Boligtvistnemnda

06.04.2017

Saken gjelder:

Krav om prisavslag for tap av utsikt og ugunstig utsikt

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 27. januar 2015 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Byggblankett 3427.

Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er et rekkehus over to plan på et område bestående av flere tilsvarende boliger som skal bygges ut i flere byggetrinn/salgstrinn.

Til rekkehuset følger det med en parkeringsplass og en sportsbod. Rekkehuset får tinglyst bruksrett til biloppstillingsplass i carport eller i parkeringshus. Terrasse på bakkeplan og hageparsell vil bli tinglyst som tilleggsdel til eierseksjonen. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesarealer.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 2 990 000.

I avtalens pkt. 18 vises det til vedlegg nr. 2 – 9 og til vedlegg A – L som blant annet inneholder salgsoppgave /prospekt (J7) fra megler. Som vedlegg B vises det til «Leveransebeskrivelse», men den er ikke fremlagt for nemnda.

Prospektets side 7 viser «Områdeplan» og det er inntatt en tekst på denne siden i prospektet hvor det heter det at:

«Der gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, gangveier, belysning, fordeler skap, trafoer, kummer, renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan og det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er naturtomt»

Videre er det i salgsprospektets side 29 inntatt en tekst hvor det under overskriften «VIKTIG INFORMASJON» heter at:

«Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å

vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv før et eventuelt bud inngis.

Det gjøres oppmerksom på at husfargene i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse.

Ved eventuell motstrid i salgsmaterialet vil kontraktstegninger ha forrang. Forbehold inntatt i prospekt gjelder også for kontraktstegninger.

*Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet.
Vindusplasser ingen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.*

Kjøpsbetingelser:

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, trafoer, kummer, plassering renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og.....»

Forbrukeren opplyser i klagen at han før kjøpekontrakten ble undertegnet, valgte dette rekkehuset på grunn av beliggenheten og fordi det ble fremstilt som om det var utsikt fra boligen til to lekeplasser – en på hver side av huset. Dette var vesentlig fordi familien har to barn og kunne da ha kontroll på barna når de lekte på lekeplassene.

Forbrukeren skriver også at han på visningen ble presentert en modell av området som viste at rekkehuset som de har kjøpt ligger på samme cotehøyde som de andre rekkehusene i samme salgstrinn og ikke nedsenket to meter slik situasjonen er i dag.

Da han senere overtok rekkehuset skriver forbrukeren i klagen at han hadde fått «en 1,5 – 2 meter forhøyning foran stuevinduet og på toppen av dette en lekejordhaug som var over 2 meter».

Videre skriver forbrukeren i klagen at han før overtagelsen fant ut at carporten er feilplassert i forhold til salgsprospektet. Han ble ikke informert om at carporten skulle bygges foran inngangen til rekkehuset og på den måten hindre utsikten fra kjøkkenvinduet. Dersom disse endringen hadde vært kjent før kontraktsinngåelsen, hadde han valgt et annet rekkehus på samme byggetrinn.

Forbrukeren viser til at den første godkjente tegningen vedlagt sak nr. 201109518 i plan- og bygningsetaten datert den 31. januar 2013, viser carportens plassering på siden av hans rekkehus, men at en godkjent endring med saksnr. 201406867, datert mai 2014 viser at carporten er flyttet dit den nå er plassert.

Forbrukeren hevder at de to påpekte forholdene utgjør vesentlige mangler fordi entreprenøren i begge tilfeller har tilbakeholdt informasjon som han hadde åtte måneder før kontrakten ble undertegnet.

Han krever carporten flyttet evt. en erstatning for tapt utsikt og erstatning for tapt utsikt på grunn av jordhaugen foran stuevinduet.

Den 23. oktober 2015 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren med overskriften «Carport». Han skriver at det foran kjøkkenvinduet der det er vist gjesteparkering på den planen han ble forelagt før kontrakten ble undertegnet, er det nå satt opp en carport som hindrer utsikten til lekearealet.

Foran stuevinduet er det på det andre lekearealet lagt opp en stor jordhaug som hindrer utsyn og gjør solforholdene dårligere. Forbrukeren skriver at disse endringene avviker fra det han ble forevist før kontrakten ble undertegnet og at han nå føler seg inntengt mellom en jordhaug og en carport.

Entreprenøren svarer samme dag at jordhaugen skal være der og at dette er vist i prospektets side 7 som en forhøyningen tegnet inn på områdeplanen.

Han kan dessverre ikke svare for hva selgerne har opplyst i dialog med forbrukeren, men viser til at det på den samme områdeplanen er en tekst hvor det fremkommer at planen i prospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Eventuell flytting av carportene er basert på en helhetsvurdering for å gjøre det mest hensiktsmessig for alle boligkjøperne.

Det gjennomføres en ferdigbefaring den 12. januar 2016. I protokollen fra denne befaringen fremkommer det at garasjeplass(er), postkasse, bod, fellesbod og sykkelparkering ikke er påvist og at terrasse og privat hage ikke er befart på grunn av snø.

Boligen overleveres den 2. februar 2016 og protokollen som er undertegnet av begge parter, har ingen merknader knyttet til de omtvistede forhold utover at terrassen ikke er befart på grunn av snø.

Den 26. april sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren med overskriften «*Klage carport*». Han viser til e-posten som han sendte til entreprenøren i oktober 2015 og gjentar at klagen gjelder carporten som er plassert foran hans rekkehus. Forbrukeren fastholder at plasseringen er endret fra den opprinnelige planen hvor carporten lå på venstre side mellom de to rekkehusene i byggetrinn 3.

Ifølge entreprenøren har carporten og gjesteparkeringen byttet plass på grunn av en helhetsvurdering og for å gjøre det mest hensiktsmessig for alle boligkjøperne.

Forbrukeren er ikke enig i dette og har etter svaret fra entreprenøren forelå, pratet med flere av sine naboer som også synes at denne flyttingen er en dårligere løsning enn den opprinnelige plasseringen av carporten.

Forbrukeren gjentar at han før kontrakten ble undertegnet, kunne velge mellom flere alternative rekkehus på samme område, men valgte dette huset på grunn av utsikten til fellesarealene på begge sider av huset ettersom han har to barn som er mye ute.

Videre skriver forbrukeren at rekkehuset nå ligger 1,5 - 2 meter lavere enn på tegninger og at dette er brudd på kjøpekontrakten. Han krever derfor at carporten flyttes til den opprinnelige plasseringen og erstatning for tapt utsikt.

Den 4. mai svarer entreprenøren at utomhusplanen som er vist i salgsprospekt ikke var ferdig detaljprosjektert på kjøpstidspunkt og det er tatt forbehold om plassering (av carport). Han avviser reklamasjonen da det ikke foreligger noe kontraktsavvik fra hans side.

Den 8. mai svarer forbrukeren og viser til at det i salgsprospektet under «VIKTIG INFORMASJON» på side 25 står:

«Generelle beskrivelser av prospektet i salgs- og markedsføringsmateriale vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og framtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis».

Forbrukeren gjentar at han valgte rekkehuset etter vurdering av ovennevnte utdrag fra salgsprospektet.

Han viser også til at det av bestemmelsene for bebyggelsesplanen som ble vedtatt den 10. mars 2013, og som er vedlegg 9 til kontrakten, fremkommer under § 3 Fellesområder at det på felles parkering kan bygges carporter. Carportene skal arkitektonisk tilpasses boligbebyggelsen når det gjelder farge og materialvalg. Garasjeanlegget skal gis en utforming som bidrar til at det fremstår som en integrert del av boligbebyggelsen og tilstøtende felles lekeareal.

Etter at carporten er flyttet ligger denne nå helt inntil lekeplassen og har gjort den til en naturlig del av barnas lekeareal. Dette fremhever forbrukeren at utgjør en stor risiko for barna. Forbrukeren fastholder derfor sitt krav om at carporten må flyttes til plassen mellom rekkehus 73-78 og 72-67 som vist på områdeplan i salgsprospektet.

Den 11. mai svarer entreprenøren at han opprettholder avvisningen fordi det er tatt tilstrekkelig forbehold i salgsprospektet.

Forbrukeren spør samme dag om entreprenøren da velger å se bort i fra «VIKTIG INFORMASJON» på salgsprospektets side 25 og han etterlyser begrunnelsen for at carporten ble flyttet.

Den 24. mai etterlyser forbrukeren svar fra entreprenøren. Han etterspør også budskjemaet som han leverte før kontrakten ble undertegnet.

Den 26. mai svarer entreprenøren at han snarlig vil komme tilbake med en redegjørelse og vedlegger budskjemaet som forespurt.

Den 7. juni etterlyser forbrukeren nok en gang svar fra entreprenøren på sin henvendelse fra den 11. mai.

Entreprenøren svarer den 8. juni at det tidligere er søkt om å bygge carport mellom de to rekkehusene i byggetrinn 3. Dette er avslått av kommunen og carporten er derfor plassert slik den er i dag.

Samme dag svarer forbrukeren at han ikke skjønner hvordan entreprenøren kan legge saken bort som «ferdig behandlet i vårt system» når han ikke har fått svar på alle sine spørsmål. Forbrukeren mener at entreprenøren ser bort ifra «VIKTIG INFORMASJON» i salgsprospektets side 25 og bare forholder seg til forbeholdene skrevet inn på side 7 Områdeplan, i salgsprospektet.

Forbrukeren har vært inne på plan og bygningsetatens saksinnsyn og finner ikke at kommunen har avslått entreprenørens søknad om å plassere carporten på siden av rekkehusene. Tvert imot finner han at det på saksnummer 201109518 på siste godkjente tegninger, at carporten er tydelig tegnet inn på siden av rekkehusene. Forbrukeren har også snakket med kommunens saksbehandler som ga uttrykk for at han aldri ville tillate at carporten skulle plasseres i tilknytning til lekearealet. Det forbrukeren finner i saksnummer 201406867 er at entreprenøren i 2014 søkte om å få carporten plassert foran vårt rekkehus. Han kjøpte rekkehuset i januar 2015 og fikk da fortalt at det ville bli anlagt gjesteparkering foran rekkehuset og en carport på siden av huset. Han hevder derfor at entreprenøren har solgt ham rekkehuset basert på falske opplysninger og har ikke noen gang under byggeprosjektet opplyst forbrukeren om at en carport skulle ta hele

utsikten fra kjøkkenvinduet. Dette skriver han at er en stor mangel og brudd på kjøpekontrakten.

Den 13. juni svarer entreprenøren at de første planene for feltet var at det skulle bygges carport mellom de to rekkehusene i byggetrinn 3, men at kommunen ikke godkjente denne søknaden. Fordi det var et ønske om å tilby flest mulig beboere på feltet parkering under tak vurderte entreprenøren andre plasseringer og endte opp med dagens plassering. Denne løsningen ble senere godkjent av kommunen.

Entreprenøren mener at denne endringen er innenfor de forbehold han har i kontrakten og i salgsprospektet og gjentar at saken derfor avvises og at han avslutter reklamasjonssaken.

Forbrukeren svarer samme dag at han har sett at kommunen har godkjent den nye plasseringen slik som den er i dag, men at dette ble godkjent før han undertegnet avtalen. Han fastholder derfor at entreprenøren solgte rekkehuset uten at fortelle om den nye plasseringen av carporten og viser til at det i salgsprospektet vises at carporten er plassert mellom rekkehusene.

På visning fikk han fortalt at det kun skulle være en gjesteparkering foran vårt hus og ikke en carport.

Forbrukeren gjentar at han kjøpte huset i 2015 og kommunen hadde godkjent den nye plasseringen av carporten i 2014. Han fastholder at de forbehold som er inntatt i salgsprospektet ikke er dekkende da entreprenøren har holdt tilbake avgjørende informasjon.

Den 13. juni sender også forbrukeren en e-post til kommunen med overskriften «*Klage saksnr. 201109518*».

Forbrukeren klager på de vesentlige terrengendringene som han mener entreprenøren har gjort i forhold til den godkjente utomhusplanen.

Han nevner spesielt en støttemur på 2 meter som med gjerde utgjør en høyde på 3 meter.

Denne støttemuren mot fellesarealet på stuesiden av husrekken han tilhører, er ikke vist på utomhusplanen. Han viser også til at cotehøyden på hans rekkehus er ca. to meter lavere enn på den godkjente utomhusplanen.

Den 11. juli sender kommunen et brev til entreprenøren (brevet er ikke forelagt nemnda) og anmoder om en redegjørelse vedrørende henvendelsen som kommunen har fått fra forbrukeren den 13. juni.

Entreprenørens byggesaksrådgiver oversender denne redegjørelsen til kommunen den 24. april (datoen må være feil).

Han skriver at forbrukeren klager på to forhold for husrekken «Adresse» 74 - 84, hus 20.

Det ene forholdet er at «Adresse» 74 - 84, hus 20, ligger lavere enn «Adresse» 62 - 72, hus 21, og «Adresse» 53 - 63, hus 7.

Det andre forholdet er at lekeplassen/utearealet øst for boligen (på stuesiden) er avsluttet med en mur i stedet for en skråning og at den er høyere enn hva forbrukeren hadde sett for seg.

Av redegjørelsen fremkommer det videre:

«Høyder på rekkehusene:

Godkjent utomhusplan av 28.juni 2011 viser at ok golv 1. etasje er godkjent til k +143,50 for husrekken «Adresse» 74 - 84, hus 20. For «Adresse» 62 - 66, del av hus 21 er ok golv 1. etasje godkjent til k +145,50, for «Adresse» 68 - 72, resten av hus 21, er ok golv 1. etasje godkjent til k +146,50 og for «Adresse» 53 - 63, hus 7, er ok golv 1. etasje godkjent til k +144,50.

Lekeplassen er prosjektert til å ligge på k +145 store deler av plassen, terrenget stiger noe mot nordøst og synker noe mot sydvest samtidig som lekeplassen består av lekearealer med forskjellige høyder.

Boligene og lekeplassen er utført i henhold til prosjekterte og godkjente høyder.

Det betyr at ok gulv 1. etasje i «Adresse» 74 - 84, hus 20, ligger 2 m lavere enn «Adresse» 62 - 66, del av hus 21.

«Adresse» 74 -84, hus 20, ligger 3 m lavere enn «Adresse» 68 - 72, resten av hus 21

«Adresse» 74 -84, hus 20, ligger 1 m lavere enn «Adresse» 53 - 63, hus 7.

«Adresse» 74 -84, hus 20, ligger ca. 1,5 m lavere enn lekeplassen.

Godkjent utomhusplan, datert 28. juni 2011, viser høydene som beskrevet over, det burde derfor ikke komme som noen overraskelse på forbrukeren at boligene er plassert i forskjellige høyder. Vi vil også minne om at terrenget i området er varierende og kupert.

Forstøtningsmur:

Hvo gjelder muren som er vinklet 90 grader mot syd, ble den utført slik fordi vurderingen var at dette ble en bedre løsning både for boligene og for lekeplassen. Utomhusplanen viser at høydeforskjellen fra ok gulv 1. etasje i «Adresse» 74 -84, hus 20, til lekeplassen er ca. 1,5 m og viser en skråning ned mot «Adresse» 74 -84. hus 20.

Dersom lekeplassens avslutning hadde bestått av en skråning, er sikkerhetskravet det samme. På toppen av skråningen måtte det vært plassert et gjerde. Den totale høyden hadde blitt den samme.

Forstøtningsmuren, 90 grader på omsøkte mur, er flyttet ca. 1,5 m lenger vekk fra boligene i «Adresse» 74 og 76. Vår oppfatning er at boligene i «Adresse» 74 og 76 får en større, bedre og avgrenset uteplass foran stuen sine enn om uteplassen hadde vært avsluttet med en skråning der fyllingsfoten hadde ligget 1, 5 m nærmere boligene. Høydeforskjellen hadde vært den samme.

Vi ser at godkjente utomhusplan ikke viser den omtalte muren, men som vi skrev i følgebrevet til søknad om brukstillatelse ville vi ved søknad om ferdigattest sende inn «som bygget» utomhusplan.

Søknader om ferdigattester vil bli sendt så fort vi får sluttdokumentasjon fra VAV. Håper med dette at redegjørelsen er tilstrekkelig».

Partene kommer ikke til enighet og den 22. august 2016 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Han reklamerer på kjøpet og krever retting av manglene evt. et prisavslag på kr 600 000. Han skriver at det her er snakk om vesentlige endringer av kontrakten som han ikke på noe tidspunkt er blitt informert om.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 14. september 2016. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 9. oktober 2016. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir nytt tilsvaret den 25. oktober 2016. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir nytt tilsvarende den 18. november 2016. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen

2.1 Innledning

Partene inngår 27. januar 2015 "Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført".

Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er et rekkehus over to plan inkludert en parkeringsplass og en sportsbod, på et område bestående av flere tilsvarende boliger som skal bygges ut i flere byggetrinn.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 2 990 000.

Forbrukeren opplyser i klagen at han før kjøpekontrakten blir undertegnet, valgte dette rekkehuset på grunn av beliggenheten og fordi det ble fremstilt som om det var utsikt fra boligen til to lekeplasser – en på hver side av huset. Dette var vesentlig fordi familien har to barn og kunne da ha kontroll på barna når de lekte på lekeplassene.

Forbrukeren skriver også at han på visningen ble presentert en modell av området som viste at rekkehuset som de har kjøpt ligger på samme cotehøyde som de andre rekkehusene i samme byggetrinn og ikke nedsenket to meter slik situasjonen er i dag.

Før overtagelsen registrerer han også at carporten etter hans oppfatning, er feilplassert i forhold til salgsprospektet. Den er nå plassert foran inngangen til rekkehuset og ikke på siden. Da han senere overtok rekkehuset skriver forbrukeren i klagen, at han også hadde fått «en 1,5 – 2 meter forhøyning foran stuevinduet og på toppen av dette en lekejordhaug som var over 2 meter».

Forbrukeren mener å kunne dokumentere at disse endringen var godkjent av kommunen før avtalen ble undertegnet og at de skulle gjennomføres, men at entreprenøren holdt informasjon om dette tilbake for ham. Dersom endringen hadde vært kjent før kontraktsinngåelsen påpeker forbrukeren at han hadde valgt et annet rekkehus på samme byggetrinn.

Forbrukeren tar opp de omtvistede forholdene med entreprenøren i en e-post den 23. oktober 2015, men entreprenøren mener at dette ikke er en tydelig reklamasjon.

I protokollen fra ferdigbefaringen den 12. januar 2016 fremkommer det at carportplass, postkasse, bod, fellesbod og sykkelparkering ikke er påvist og at terrasse og privat hage ikke er befart på grunn av snø.

Boligen overleveres den 2. februar 2016 og protokollen som ikke har noen merknader knyttet til de omtvistede forhold utover at terrassen ikke er befart på grunn av snø, er undertegnet av begge parter.

Forbrukeren fastholder at han har reklamert på forholdene og krever retting alternativt et prisavslag på kr 600 000. Dette avvises av entreprenøren som mener at han har tatt forbehold i kontrakten med bilag for å kunne gjøre disse endringen. Entreprenøren anfører også at reklamasjonene er fremsatt for sent.

Partene kommer ikke til enighet og den 14. mars 2016 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda. Han skriver at det her er snakk om vesentlige endringer i kontrakten som han ikke på noe tidspunkt er blitt informert om.

2.2 Partenes anførsler

a) Plassering av carport

Forbrukeren påpeker at han valgte dette rekkehuset på grunn av beliggenheten og fordi det ble fremstilt som om det var utsikt til to lekeplasser – en på hver side av huset. Dette var vesentlig fordi familien har to barn og kunne da ha kontroll på barna når de lekte på lekeplassene.

Før overtagelsen oppdaget forbrukeren at carporten er feilplassert i forhold til områdeplanen i salgsprospektet og i forhold til den informasjonen han fikk av entreprenøren før kontrakten ble undertegnet.

Han sender derfor en e-post til forbrukeren den 23. oktober 2015 med overskriften «Carport». Han skriver at det foran kjøkkenvinduet/inngangen der det er vist gjesteparkering på den planen han ble forelagt før kontrakten ble undertegnet, er det nå satt opp en carport som hindrer utsikten fra huset til lekearealet.

Han anfører at han ikke ble informert om at carporten skulle bygges foran inngangen til rekkehuset og på den måten hindre utsikten fra kjøkkenvinduet.

Dersom denne endringen hadde vært kjent før kontraktsinngåelsen, hadde han valgt et annet rekkehus på samme byggetrinn.

Forbrukeren har også vært i kontakt med kommunen og fått innsyn i byggesakens dokumenter. Han mener å kunne dokumentere at kommunen ikke har avslått entreprenørens opprinnelige søknad om å plassere carporten på siden av rekkehusene og viser til saksnummer 201109518 hvor det på siste godkjente tegninger datert den 31. januar 2013, er vist at carporten er tegnet inn på siden av rekkehusene.

Han mener også å kunne dokumentere at flytting av carporten til plassen foran hans rekkehus var planlagt av entreprenøren og godkjent av kommunen, saksnummer 201406867, allerede i mai 2014.

Forbrukeren har også snakket med kommunens saksbehandler som ga uttrykk for at han aldri ville tillate at carporten skulle plasseres i tilknytning til lekearealet.

Han inngikk avtalen i januar 2015 og fikk da fortalt at det ville bli anlagt gjesteparkering foran rekkehuset og en carport på siden av huset.

Forbrukeren hevder derfor at det påpekte forholdet utgjør en vesentlige mangel og et kontraktsbrudd da entreprenøren har tilbakeholdt informasjon som han hadde åtte måneder før kontrakten ble undertegnet.

Forbrukeren hevder derfor at entreprenøren har solgt ham rekkehuset uten at fortelle om den nye plasseringen av carporten. Entreprenøren har ikke noen gang under byggeprosjektet opplyst forbrukeren om at en carport skulle ta hele utsikten fra kjøkkenvinduet.

Han krever carporten flyttet evt. en erstatning for tapt utsikt.

I forbindelse med ferdigbefaringen den 12. januar 2016, påpeker forbrukeren at det fremkommer av protokollen fra at «*garasjeplass(er), postkasse, bod, fellesbod og sykkelparkering ikke er påvist og at terrasse og privat hage ikke er befart på grunn av snø*».

Den 26. april sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren med overskriften «*Klage carport*». Han viser til e-posten som han sendte til entreprenøren i oktober 2015 og gjentar at

klagen gjelder carporten som er plassert foran hans rekkehus etter at den er flyttet fra den opprinnelige plasseringen på venstre side mellom de to rekkehusene i byggetrinn 3. Forbrukeren er ikke enig i entreprenørens begrunnelse om at carporten og gjesteparkeringen har byttet plass på grunn av en helhetsvurdering og for å gjøre det mest hensiktsmessig for alle boligkjøperne. Forbrukeren opplyser at han har pratet med flere av sine naboer som også synes at denne flyttingen er en dårligere løsning enn den opprinnelige plasseringen. Forbrukeren gjentar at han før kontrakten ble undertegnet, kunne velge mellom flere alternative plasseringer av rekkehus, men valgte dette huset på grunn av utsikten til fellesarealene på begge sider av huset ettersom han har to barn som er mye ute. Han krever igjen at carporten flyttes til den opprinnelige plasseringen alternativt at han innrømmes et prisavslag.

Forbrukeren anfører at det i salgsprospektet under «VIKTIG INFORMASJON» på side 25 står:

«Generelle beskrivelser av prospektet i salgs- og markedsføringsmateriale vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og framtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis».

og at han valgte rekkehuset etter vurdering av ovennevnte utdrag fra salgsprospektet.

Han viser også til at det av bestemmelsene for bebyggelsesplanen som ble vedtatt den 10. mars 2013, og som er vedlegg 9 til kontrakten, fremkommer under § 3 «Fellesområder» at det på felles parkering kan bygges carporter. Carportene skal arkitektonisk tilpasses boligbebyggelsen når det gjelder farge og materialvalg. Garasjeanlegget skal gis en utforming som bidrar til at det fremstår som en integrert del av boligbebyggelsen og tilstøtende felles lekeareal.

Etter at carporten er flyttet ligger denne nå helt inntil lekeplassen og har gjort den til en naturlig del av barnas lekeareal. Forbrukeren påpeker at dette utgjør en stor risiko for barna. Forbrukeren fastholder derfor sitt krav om at carporten må flyttes til plassen mellom rekkehus 73-78 og 72-67 som vist på områdeplan i salgsprospektet.

I senere korrespondanse/tilsvar fastholder forbrukeren sitt standpunkt om at carporten er feilplassert og må flyttes, alternativt at han innrømmes et prisavslag.

På visning fikk han også fortalt at det kun skulle være gjesteparkering foran hans hus og ikke en carport.

Forbrukeren gjentar at han kjøpte huset i 2015 og at kommunen da hadde godkjent den nye plasseringen av carporten allerede i 2014.

Han fastholder at de forbehold som er inntatt i salgsprospektet ikke er dekkende fordi entreprenøren har holdt tilbake avgjørende informasjon for ham.

I tilsvaret den 9. oktober 2016 påpeker forbrukeren at årsaken til at carportplasseringen ikke er anmerket i ferdigbefaringsprotokollen den 12. januar 2016, er at dette ikke ble befart pga. snø. Det samme gjaldt ved overtagelsen den 2. februar. Forbrukeren opplyser også at entreprenøren skapte tvil om denne reklamasjonen skulle følges opp av sameiet eller av forbrukeren. For øvrig fastholder forbrukeren at carporten er feilplassert i tillegg til at den ligger på feil (høyere) cotehøyde. Han vedlegger foto som dokumenterer forholdet.

Videre framlegger forbrukeren en e-post fra en eiendomsmegler som dokumentasjon på det verditapet mangelen utgjør. Verditapet er anslått til kr 300 000. Ytterligere kr 300 000 skal dekke «*kostnader som tilkommer ved utbedring av nevnte feil og mangler*». Totalt kr 600 000.

I et senere tilsvare den 18. november gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder sin påstand om at carporten må flyttes evt. at han innrømmes et prisavslag.

Entreprenøren svarer forbrukeren den 23. oktober 2015 at flytting av carporten er basert på en helhetsvurdering for å gjøre det mest hensiktsmessig for alle boligkjøperne. Han kan dessverre ikke svare for hva hans selgere har opplyst i dialog med forbrukeren før avtale ble undertegnet, men viser til områdeplanen i prospektets side 7 der det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen ikke er ferdig detaljprosjektert.

Den 4. mai gjentar entreprenøren i en e-post at utomhusplan som er vist i salgsprospekt ikke var ferdig detaljprosjektert på kjøpstidspunkt og at han har tatt forbehold om plassering av carporten. Han avviser reklamasjonen fordi dette ikke representerer noe kontraktsavvik.

Avvisningen opprettholdes i en e-post til forbrukeren den 11. mai.

Entreprenøren påpeker at det tidligere er søkt om å bygge carport mellom de to rekkehusene i byggetrinn 3, men at dette er avslått av kommunen. Carporten er derfor plassert slik den er i dag.

Den 13. juni gjentar entreprenøren at de første planene for feltet var at det skulle bygges carport mellom de to rekkehusene i byggetrinn 3, men at kommunen ikke godkjente denne søknaden. Fordi det var et ønske om å tilby flest mulig beboere på feltet parkering under tak vurderte entreprenøren andre plasseringer og endte opp med dagens plassering. Denne løsningen ble senere godkjent av kommunen.

Entreprenøren fastholder at denne endringen dekkes av de forbehold han har i kontrakten og i salgsprospektet og at saken derfor avvises og at han avslutter reklamasjonsbehandlingen.

Entreprenøren påpeker også at hans byggesaksrådgiver har redegjort for endringene som er gjort i forbindelse med ferdigstillingen av utomhusarealene i forhold til den opprinnelige utomhusplanen, i et brev til kommunen den 24. april (datoen må være feil) og at det til den fremtidige søknaden om ferdigattest vil bli sendt inn en «som bygget» utomhusplan. Dette anfører han at kommune har akseptert ved at brukstillatelse allerede er gitt.

I sitt tilsvare den 14. september bemerker entreprenøren at det hverken i protokollen fra overtakelsesforretningen eller den forutgående ferdigbefaringen er merknader om carporten. Han påpeker videre at det ikke fremgår av forbrukerens e-post fra 23. oktober 2015 at dette er en reklamasjon. Det fremstår derimot som synspunkter på plassering av carporten samt spørsmål om utførelsen. Entreprenøren oppfatter ikke dette som en reklamasjon som påkalte noen annen reaksjon enn et svar fra hans side.

Entreprenøren er av den oppfatning at klage/reklamasjon av det nevnte forhold først ble fremsatt i en e-post datert 26. april 2016.

Han viser til buofl § 30, annet ledd, hvor det fremkommer at mangler som var, eller burde vært oppdaget ved overtakelsen skal reklameres «... så snart råd er...» for å kunne gjøres gjeldende.

Han viser videre til forarbeidene til bestemmelsen, NOU 1992:9 s 77, og til at den nevnte frist er kort jfr. sitat:

«Kravet er da han skal seie frå raskt, som hovudregel innan få dagar, om dette.»

Entreprenøren påpeker derfor at det er reklamert for sent idet reklamasjonen først er fremsatt over to måneder etter overtakelsesdagen.

Det forhold at manglene knytter seg til fellesarealer kan ifølge entreprenøren ikke medføre at reklamasjonsfristen utsettes jfr. § 30, annet ledd. Det er ikke anført mangler ved fellesarealene som sådan, men på den konsekvens endringene i fellesarealene har for boligen. Det må således være tidspunktet for overtakelse av boligen som danner utgangspunktet for når reklamasjonsfristene i denne saken begynner å løpe, ikke tidspunktet for sameiets overtakelse av fellesarealene.

Entreprenøren påpeker at han ikke har vært kjent med forbrukerens vurderinger ved valg av bolig. De forhold forbrukeren anfører som avgjørende for sin kjøpsbeslutning har ikke vært formidlet til entreprenøren eller hans representant før inngivelse av bud. Forbrukeren har heller ikke tatt forbehold i kjøpekontrakten eller satt slike betingelser for sitt kjøp. Grunnlaget for forbrukerens kjøpsbeslutning vil ifølge entreprenøren, i all hovedsak bero på informasjon gitt i salgsmaterialet herunder salgsprospektet. Et sentralt dokument i denne sammenheng er utomhusplanen/områdeplanen.

Entreprenøren viser videre til salgsprospektets side 21, punkt «*Parkering/sportsboder*», første avsnitt der det fremgår at rekkehusene får tinglyst bruksrett til biloppstillingsplass i carport eller parkeringsbygg på Velforeningens eiendom. Han framholder at det således er opplyst at parkeringsplassene vil bli etablert med overbygg/carport, men erkjenner at dette ikke fremgår tydelig av utomhusplanen. Imidlertid fremgår det, som nevnt ovenfor, klart av planen at denne ikke er ferdig detaljprosjektet. Entreprenøren viser også her til forbeholdet inntatt som tekst i utomhusplanen.

Entreprenøren påpeker at han allerede høsten 2010 hadde planlagt å etablere carporten, men at dette ikke ble videreformidlet forut for kjøpet. Det er korrekt at det var søkt om og godkjent, carport og at dette er en standardheving av prosjektet fremfor åpne plasser. I denne forbindelse innrømmer entreprenøren at han ikke så problemstillingen knyttet til utsyn fra boligene og tar selvkritikk for manglende kommunikasjon på dette punktet.

Under enhver omstendighet stiller han spørsmål ved forbrukerens påståtte negative konsekvenser for utsiktsforholdene av at det er oppført en carport fremfor åpne parkeringsplasser. Forbrukeren måtte uansett forvente at det vil stå biler parkert på plassene, som ville redusere utsiktsforholdene. Forbrukeren kunne heller ikke uten videre legge til grunn at det kun ville stå parkert mindre biler/personbiler på plassene. Han måtte også finne seg i at større biler, evt. varebiler ville stå parkert der. Det er derfor entreprenørens oppfatning at carporten uansett i liten grad innebærer noen reduksjon av de utsiktsforhold forbrukeren kunne forvente å få fra sitt kjøkkenvindu.

Forbrukerens krav om prisavslag på kr. 300.000,- på grunn av tapt utsikt og ytterligere kr 300 000 som skal dekke «*kostnader som tilkommer ved utbedring av nevnte feil og mangler*», totalt kr 600 000, mener entreprenøren er udokumentert og fremstår ute av proporsjoner. Han

anfører at det er den som retter krav mot den annen som har dokumentasjonsbyrden for alle sider av kravet. Forbrukeren har ikke fremlagt slik dokumentasjon.

Entreprenøren bestrider også at det påberopte forhold under noen omstendighet representerer noen verdireduksjon av boligen.

Det er således ikke grunnlag for å kreve prisavslag da det ikke foreligger en mangel etter buofl § 29. Entreprenøren fastholder at boligen er levert kontraktsmessig og at de endringer som påberopes av forbrukeren som mangler, er innenfor entreprenørens handlingsrom i forhold til forbehold tatt i kjøpekontrakten og i salgsprospektet.

Under enhver omstendighet fastholder entreprenøren at reklamasjonen er fremsatt for sent jfr. buol. § 30, annet ledd.

I sitt tilsvaret den 25. oktober fastholder entreprenøren at reklamasjonen er fremsatt for sent. Anmerkingen om at fellesarealene skulle befares senere enn selve boligen kan ikke være avgjørende da forholdet skulle vært reklamert i forbindelse med overtakelse av boligen. Entreprenøren gjentar også sine tidligere anførsler og fastholder at boligen er levert kontraktsmessig og at de endringer som påberopes av forbrukeren som mangler, er innenfor entreprenørens handlingsrom i forhold til forbehold tatt i kjøpekontrakten og i salgsprospektet. Kravet avvises.

b) Jordhaug på felles lekeområde på stuesiden som tar utsikt.

Forbrukeren påpeker at han valgte dette rekkehuset på grunn av beliggenheten og fordi det ble fremstilt som om det var utsikt fra boligen til to lekeplasser. Dette var vesentlig fordi familien har to barn og kunne da ha kontroll på barna når de lekte på lekeplassene.

Før overtagelsen oppdaget han at det var gjort endringer på utearealet på stuesiden i forhold til områdeplanen i salgsprospektet og sender den 23. oktober 2015 en e-post til forbrukeren. Han skriver at han fra stuen ser ut på en stor jordhaug som han antar skal tilsåes med gras. Han håper at haugen ikke skal beplantes med trær som vil gjøre solforholdene enda dårligere. Forbrukeren påpeker at denne endringen avviker fra det han ble forevist før kontrakten ble undertegnet og at han nå føler seg innestengt mellom en jordhaug på den ene siden av huset og en carport på den andre siden.

Da han overtok leiligheten den 2. januar 2016 skriver forbrukeren i klagen at han hadde fått *«en 1,5 – 2 meter forhøyning foran stuevinduet og på toppen av dette en lekejordhaug som var over 2 meter»*.

I tilsvaret den 9. oktober 2016 fastholder forbrukeren at han har reklamert rettidig og at anførselene i ferdigbefaringsprotokollen om at:

«carportplass, postkasse, bod, fellesbod og sykkelparkering ikke er påvist og at terrasse og privat hage ikke er befart på grunn av snø»

bekrefter at overtagelsen skulle utsettes til etter at snøen smeltet.

Han påpeker at entreprenøren i løpet av de påfølgende ukene etter overtakelsen skulle komme tilbake med en dato for befaring av uteområdene, hvilket han ikke gjorde.

Forbrukeren fastholder at han har fått et mindre anvendelig uteområde enn det som han ble forespeilet før kontraktsinngåelsen og at dette utgjør en mangel samt at entreprenøren også skapte tvil om denne reklamasjonen skulle fremmes av Sameiet eller av forbrukeren.

Entreprenøren svarer forbrukeren den 23. oktober 2015 at jordhaugen skal være der og at dette er vist i prospektets side 6 som en forhøyningen tegnet inn på områdeplanen. Han kan dessverre ikke svare for hva selgerne har opplyst i dialog med forbrukeren, men viser til at det i teksten på den samme planen gjøres oppmerksom på at «*utomhusplanen i prospektet ikke er ferdig detaljprosjektert*».

Entreprenøren fastholder i en e-post til forbrukeren den 4. mai 2016 at utomhusplan som er vist i salgsprospekt ikke var ferdig detaljprosjektert på kjøpstidspunkt og det er tatt forbehold som er tilstrekkelig. Han avviser reklamasjonen da det ikke er noe kontraktsavvik fra hans side.

I tilsvaret den 14. september 2016 opprettholder entreprenøren sine anførsler Knyttet til dette tvisteforholdet som i hovedsak er de samme som nevnt under punkt 2.2 a) *Plassering av carport.*

I tilsvaret den 25. oktober opprettholder entreprenøren sine tidligere anførsler i forbindelse med terrengforskjellene og presiserer at han bestrider at det er solgt et flatt område mellom boligens uteplass på stuesiden og fellesområdet. Tvert imot har han tatt uttrykkelig forbehold om at det vil kunne komme forstøtningsmurer og fallsikringer der det er nødvendig i forhold til terrenget.

Forbrukerens henvisning til 3D illustrasjon i salgsprospektet og at man av denne ikke kan se at det er nivåforskjell på husene kan ikke tillegges vekt da illustrasjonen inneholder følgende forbeholdstekst: «*Illustrasjon - avvik vil forekomme*».

I tillegg påpeker entreprenøren at det er inntatt forbehold under punktet «*Viktig informasjon*» i salgsprospektets side 25 hvor det fremkommer:

«Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser møblerte plantegninger mm. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. ...»

Det er således tatt uttrykkelig forbehold knyttet til den dokumentasjon som forbrukeren legger til grunn for sin mangelspåstand. Illustrasjonen kan ikke gjøres gjeldende som grunnlag for erstatningskrav.

Redegjørelsen fra entreprenørens byggesaksbehandler som forbrukeren viser til, bekrefter også at kommunen har akseptert at søknad om ferdigattest ville inneholde en «som bygget» utomhusplan.

Entreprenøren avviser kravet om erstatning slik som dette er framsatt i en uttalelse fra eiendomsmegler fordi han stiller seg tvilende til om eiendomsmeglerens vurderinger er korrekte. Henvisningen til omsatte leiligheter sentralt beliggende i Oslo egner seg etter entreprenørens oppfatning i liten grad som referansepunkt for hvorledes boligkjøpere verdsetter kvaliteter ved boligen. Det kan forholde seg meget ulikt hvordan en kjøper av en leilighet i Oslo vurderer for eksempel utsiktsforhold i forhold til en kjøper av rekkehus utenfor bykjernen. I tillegg er de eksemplifiserte leilighetene dyrere enn angjeldende bolig. Den relative prisforskjellen blir derfor også feil i denne beregningen.

Entreprenøren anfører at forbrukerens krav på kr 600 000 synes å være todelt der kr 300 000,- relaterer seg til påstått verditap som følge av det eiendomsmegleren beskriver som «ytre forhold». I henhold til hennes redegjørelse innebefatter dette ikke bare påstått verdireduksjon som følge av carportens plassering, men også terrengforholdene på stuesiden av huset jfr. sitat:

«Videre har jeg skjønt at blokken egentlig skulle ligge i plan med fellesarealet og lekeplassen mot vest. Her har man i stedet fått en stor gresshøyde rett utenfor stuevinduet. ... »

Ytterligere kr. 300 000,- av kravet synes å relatere seg til det forbrukeren omtaler som «kostnader som tilkommer ved utbedring av nevnte feil og mangler».

Entreprenøren ser ikke hva de nevnte feil og mangler gjelder i tillegg til den påståtte verdireduksjon som knytter seg til de ytre forhold jfr. eiendomsmegleren. Dette må forbrukeren gjøre rede for. Entreprenøren viser også til det som er påpekt vedrørende forbrukerens plikt til å dokumentere alle sider ved sitt krav. De samme anførsler gjør seg fremdeles gjeldende og han opprettholder sin påstand om at kravet skal avvises.

c) Endrede cotehøyder i forhold til godkjent utomhusplan.

Forbrukeren anfører i klagen at han på visningen ble presentert en modell av området som viste at rekkehuset som de har kjøpt ligger på samme cotehøyde som de andre rekkehusene og ikke nedsenket to meter slik situasjonen er i dag.

I klagen som han sendte til kommunen den 13. juni 2016 skriver han at entreprenøren har gjort vesentlige terrengendringer i forhold til den godkjente utomhusplanen. Han nevner at cotehøyden på bla. hans rekkehus er lavere enn på den godkjente utomhusplanen og mener at dette er en alvorlig mangel ved kjøpet.

I tilsvaret den 18. november gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at rekkehuset ligger for lavt.

Entreprenørens anførsler når det gjelder endrede cotehøyder, er i hovedsak de samme som nevnt under punkt 2.2 a) *Plassering av carport.*

I tillegg anfører entreprenøren at hans byggesaksrådgiver har redegjort for endring av cotehøyder i et brev til kommunen.

Av redegjørelsen fremkommer det:

«Høyder på rekkehusene:

Godkjent utomhusplan av 28.juni 2011 viser at ok gulv 1. etasje er godkjent til k +143,50 for husrekken «Adresse» 74 - 84, hus 20. For «Adresse» 62 - 66, del av hus 21 er ok gulv 1. etasje godkjent til k +145,50, for «Adresse» 68 - 72, resten av hus 21, er ok gulv 1. etasje godkjent til k +146,50 og for «Adresse» 53 - 63, hus 7, er ok gulv 1. etasje godkjent til k +144,50. Lekeplassen er prosjektert til å ligge på k +145 store deler av plassen, terrenget stiger noe mot nordøst og synker noe mot sydvest samtidig som lekeplassen består av lekearealer med forskjellige høyder.

Boligene og lekeplassen er utført i henhold til prosjekterte og godkjente høyder.

Det betyr at ok gulv 1. etasje i «Adresse» 74 - 84, hus 20, ligger 2 m lavere enn «Adresse» 62 - 66, del av hus 21.

«Adresse» 74 -84, hus 20, ligger 3 m lavere enn «Adresse» 68 - 72, resten av hus 21

«Adresse»74 -84, hus 20, ligger 1 m lavere enn «Adresse» 53 - 63, hus 7.

«Adresse» 74 -84, hus 20, ligger ca. 1,5 m lavere enn lekeplassen.

Godkjent utomhusplan, datert 28. juni 2011, viser høydene som beskrevet over, det burde derfor ikke komme som noen overraskelse på forbrukeren at boligene er plassert i forskjellige høyder. Vi vil også minne om at terrenget i området er varierende og kupert.

Forstøtningsmur:

Hvo gjelder muren som er vinklet 90 grader mot syd, ble den utført slik fordi vurderingen var at dette ble en bedre løsning både for boligene og for lekeplassen. Utomhusplanen viser at høydeforskjellen fra ok gulv 1. etasje i «Adresse» 74 -84, hus 20, til lekeplassen er ca. 1,5 m og viser en skråning ned mot «Adresse» 74 -84. hus 20.

Dersom lekeplassens avslutning hadde bestått av en skråning, er sikkerhetskravet det samme. På toppen av skråningen måtte det vært plassert et gjerde. Den totale høyden hadde blitt den samme.

Forstøtningsmuren, 90 grader på omsøkte mur, er flyttet ca. 1,5 m lenger vekk fra boligene i «Adresse» 74 og 76. Vår oppfatning er at boligene i «Adresse» 74 og 76 får en større, bedre og avgrenset uteplass foran stuene sine enn om uteplassen hadde vært avsluttet med en skråning der fyllingsfoten hadde ligget 1, 5 m nærmere boligene. Høydeforskjellen hadde vært den samme.

Vi ser at godkjente utomhusplan ikke viser den omtalte muren, men som vi skrev i følgebrevet til søknad om brukstillatelse ville vi ved søknad om ferdigattest sende inn «som bygget» utomhusplan.

Søknader om ferdigattester vil bli sendt så fort vi får sluttdokumentasjon fra VAV. Håper med dette at redegjørelsen er tilstrekkelig».

Kommunen har senere svart på denne redegjørelsen og entreprenøren påpeker at det i redegjørelsen vises til at senere søknad om ferdigattest vil inneholde en «som bygget» utomhusplan. Det må legges til grunn at kommunen har akseptert de endrede cotehøydene da brukstillatelse allerede foreligger.

Entreprenøren viser også til at det klart fremkommer på illustrasjonen i salgsprospektets side 3 at «avvik kan forekomme» og han bestrider at det er solgt et flatt område mellom boligens uteplass og fellesområdet. Tvert imot er det tatt uttrykkelig forbehold om dette i salgsprospektet.

2.3 Nemndas synspunkter

a) Feilplassert carport.

Forbrukeren krever et prisavslag som følge av mangler ved eiendommen når det gjelder plassering av carport. Etter hans oppfatning er plasseringen av carporten utenfor kjøkkenvinduet ikke er i tråd med hans berettigede forventning slik det er fremstilt i salgsprospektet. Han viser også til bildedokumentasjon for å dokumentere saken.

Det første spørsmålet som nemnda må ta stilling til, er om forbrukeren har reklamert på mangelen i tide. 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 verifisering 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 fremkommer av den e-posten som forbrukeren sender til entreprenøren den 23. oktober 2015 at han mener carportens plassering avviker betydelig fra det grunnlag han har signert kjøpekontrakten på. Selv om entreprenøren mener at det ikke fremkommer av e-posten at dette er en reklamasjon, derimot synspunkter på forholdet og spørsmål om utførelse, er nemndas oppfatning er dette i tilstrekkelig grad er å anse som en reklamasjon.

Det er også på det rene at det i forbindelse med ferdigbefaringen den 12. januar 2016 er nedtegnet i protokollen at carportplass, postkasse, bod, fellesbod og sykkelparkering ikke ble påvist og at terrasse og privat hage ikke ble befart på grunn av snø.

Entreprenøren erkjenner at det ble reklamert den 26. april 2016. Dette er mindre enn tre måneder etter overtagelsen den 2. februar 2016. Det er derfor reklamert i tide.

Det neste spørsmålet for nemnda, er hvorvidt det foreligger en mangel. Dette spørsmålet må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...*». Det må først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hva man kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser til prospektets side 25, «*Viktig informasjon*» der følgende fremgår:

«Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse».

Vider viser nemnda til side 26 i salgsprospektet, «*Særlige forbehold*» annet avsnitt, annet punkt der følgende fremgår:

«Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse...»

Avtalen forstås slik at endring av carportens plassering skal underlegges en hensiktsmessighetsvurdering, men med behørig hensyn til forbrukerens interesser. Der tiltaket ikke er ligger innenfor en slik norm, vil ytelsen være mangelfull, jf. buofl. § 25-

Områdeplanen og perspektivtegningen i prospektet viser ingen carport der hvor denne nå er plassert. Entreprenøren har allikevel valgt å endre plasseringen av carporten. Slik carporten var plassert på utomhusplanen gav ingen grunn til bekymring, men da denne flyttes slik som beskrevet over griper det inn i forbrukerens berettigede forventning.

Konklusjon: Plasseringen av carporten utgjør en mangel etter buofl § 25 første ledd.

Når det gjelder prisavslaget, er det ikke aktuelt å reetablere carporten et annet sted. Prisavslag må derfor utmåles etter buofl. § 33 andre ledd andre punktum som fastslår at prisavslaget skal

sette til den verdireduksjonen som mangelen medfører. På et rent skjønnsmessig grunnlag finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til 50 000 kroner.

Konklusjon: Forbrukeren får rett til et prisavslag på 50 000 kroner.

b) Jordhaug på lekeareal

Forbrukeren krever et vesentlig prisavslag som følge av mangler ved eiendommen når det gjelder plassering av en jordhaug på felles lekeareal på stuesiden av boligen. Forbrukeren mener at jordhaugen utenfor stuevinduet ikke er i tråd med hans berettigede forventning til utomhusarealet.

Når det gjelder spørsmålet om reklamasjon, kan det vises til synspunktene under pkt. 2.3 a) ovenfor. Nemnda kommer også her til at forbrukeren har reklamert på mangelen i tide.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres som tidligere etter buofl § 25 første ledd hvor det avgjørende er om det som er levert er i samsvar med avtalen.

Nemnda viser til salgsprospektets side 6, der følgende avsnitter er tatt inn:

«Der gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, gangveier, belysning, fordeler skap, trafoer, kummer, renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan og det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er naturtomt»

På samme måte som i foregående tvistetema forstås avtalen slik at endringer, som etablering av jordhauger, skal underlegges en hensiktsmessighetsvurdering, men med behørig hensyn til forbrukerens interesser. Der tiltaket ikke ligger innenfor en slik norm, vil ytelsen være mangelfull, jf. buofl. § 25.

Områdeplanen i prospektet viser etter det nemnda kan se, ingen klar markering av en jordhaug i det aktuelle området.

Forbrukeren anfører at entreprenøren har etablert en jordhaug på felles uteareal/lekeareal mot stuesiden av boligens uteareal, men har ikke fremlagt dokumentasjon eller bevis som underbygger at plassering av jordhaugen utgjør en mangel etter buofl § 25 første ledd og han får derfor ikke medhold.

c) Feil cotehøyder

Forbrukeren hevder i en e-post den 26. april 2016 at rekkehuset som han har kjøpt ligger ca. to meter lavere i terrenget enn det han ble forevist på kontraktstidspunktet. Felles uteareal/lekeareal på stuesiden ligger derfor ca. to meter høyere og ikke i plan med rekkehusets private utearealet på denne siden slik han mener å ha fått informasjon av entreprenøren om.

Forbrukeren mener at denne endringen av cotehøyde ikke er i tråd med hans berettigede forventning til husets plassering i terrenget.

Når det gjelder spørsmålet om reklamasjon, kan det også her vises til synspunktene under pkt. 2.3 a) ovenfor. Nemnda kommer til at forbrukeren har reklamert på mangelen i tide.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må også her avgjøres etter buofl § 25 første ledd hvor det avgjørende er om det som er levert er i samsvar med avtalen.

Nemnda viser til salgsprospektets side 7, der følgende avsnitter er tatt inn:

«Der gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, gangveier, belysning, fordeler skap, trafoer, kummer, renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan og det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er naturtomt»

Nemnda påpeker også at det på områdeplanen i prospektet ikke klart fremkommer om det skal være høydeforskjell mellom angjeldende husrekke og felles uteareal/lekeareal mot stuesiden. På illustrasjonen i salgsprospektets side 3 kan man klart se at angjeldende husrekke ligger høyere enn det som foto av dagens situasjon viser. Illustrasjonen er påført «*avvik vil forekomme*».

På den annen side kan veien på inngangssiden av huset være hevet, men det er det vanskelig for nemnda å ta stilling til.

Da det ikke klart fremkommer av kontrakten med bilag at rekkehuset skal ligge på en bestemt cotehøyde, kommer nemnda til at den endring av cotehøyde som entreprenøren har foretatt ikke utgjør en mangel etter buofl § 25 første ledd.

Konklusjon: Forbrukeren får derfor ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold i krav om prisavslag for ulempe og verdiforringelse på grunn av carportplasseringen som skjønnsmessig settes til kr. 50 000,-.
- Forbrukeren gis ikke medhold i krav om prisavslag for ulempe og verdiforringelse på grunn av jordhaug foran stuevinduet.
- Forbrukeren gis ikke medhold i at huset er plassert på feil cotehøyde.