

Protokoll i sak 922/2017

for

Boligtvistnemnda

07.12.2017

Saken gjelder: Krav om frigivelse av tilbakeholdt beløp med tillegg av forsinkelsesrenter.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 21. desember 2012 «Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring». Forbrukerne kjøper en leilighet i et blokkprosjekt på et område bestående av flere tilsvarende blokker som skal bygges ut i flere byggetrinn. Til leiligheten som er en gavlseksjon i første etasje, følger det med en sportsbod. Terrasse/balkong og uteareal vil bli tinglyst som tilleggsdel til eierseksjonen. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesarealer.

Vederlaget er i pkt. 2.1 oppgitt til kr 3 000 000.

I avtalens pkt. 15 vises det til vedlegg 15.1 – 15.9. Med unntak av vedlegg 15.3 (plantegning av leiligheten) er alle vedleggene forelagt for nemnda.

Vedlegg 15.2 og vedlegg 15.4 er kontraktstegninger som viser leilighetens beliggenhet i planlagt horisontal- og vertikalplan.

I prosjektbeskrivelsen som er vedlegg 15.5 til kontrakten, står det i pkt. 3 «*Utvendige anlegg*»:

«Kjørbare gangveier og plasser internt i området er dimensjonert for brannbil, men skal ikke benyttes til privat transport».

I prosjektbeskrivelsen er det bla. inntatt følgende forbehold i pkt. 12:

«Da prosjektet fortsatt er inne i prosjekterings- og byggefase er alle opplysninger i denne prosjektbeskrivelse gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad.

Tegninger og bilder i prospektet er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan - og fasadetegninger som vedlegges kontrakt».

Likelydende forbehold er inntatt på side 4 i Salgsoppgaven som er vedlegg 15.6 til kontrakten.

Leiligheten overleveres den 25. november 2014 og i protokollen som er undertegnet av begge parter, er det anmerket at forbrukerne holder tilbake kr 301 766 av kontraktsummen som settes på oppgjørsmeglerens klientkonto.

Entreprenøren opplyser i klagen at bakgrunnen for tilbakeholdet er at leiligheten ifølge forbrukerne, ligger delvis under terrengnivå og derfor har dårligere lys- og utsynsforhold enn det de mener å kunne forvente etter kontrakten med vedlegg.

I tillegg er det lysgraver med forstøtningsmur ca. en meter fra vinduene på gavlveggen og en biloppstillingsplass for to biler på terrenget utenfor leiligheten mot samme gavlvegg.

Forbrukerne mener at dette er endringer som forringer leilighetens verdi og som ikke fremkommer av salgsdokumentene.

For bedre å forstå situasjonen har entreprenøren vedlagt foto som dokumenterer leilighetens beliggenhet.

Entreprenøren er ikke enig og fastholder at leiligheten er overlevert i samsvar med det som framgår av kontrakten med vedlegg og at det derfor ikke foreligger noen mangler i henhold til buofl § 25.

Entreprenøren påpeker videre at han ikke har gitt uriktige opplysninger eller brutt opplysningsplikten og at buofl § 26 og § 27 derfor ikke kommer til anvendelse.

Fordi entreprenøren ikke er enig med forbrukerne i at leiligheten har fått forringet verdi, har han innhentet prisvurdering fra en eiendomsmegler med god kjennskap til leiligheten og dens beliggenhet. Denne prisvurderingen viser at angjeldende leilighet har hatt en prisstigning som er lik med de andre leilighetene i prosjektet. Entreprenøren mener derfor at forbrukerne ikke har lidt noe økonomisk tap som gir grunnlag for erstatning, jfr. buofl § 35.

Siden partene ikke kommer til enighet fremmer entreprenøren den 10. januar 2017 saken for Boligtvistnemnda og krever at forbrukerne frigir tilbakeholdt beløp på kr 301 766 og at de betaler forsinkelsesrente av beløpet fra den 25. november 2014 (overtagelse) til betaling finner sted.

Den 22. februar 2017 inngir forbrukernes advokat tilsvaer.

Anførselene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 3. mars 2017 sender advokaten krav om å få dekket forbrukernes tapte arbeidsfortjeneste samt de kostnader forbrukerne har hatt til takstmenn. Totalt kr 52 863,50 og dokumentasjon er vedlagt.

Entreprenøren inngir tilsvaer den 15. mars 2017. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat inngir nytt tilsvaer den 8. juni 2017.

Anførselene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaer den 9. august 2017. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Partene inngår 21. desember 2012 «*Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring*».

Forbrukerne kjøper en leilighet i et blokkprosjekt som er en gavlseksjon i første etasje.

Vedlegg 15.2 og vedlegg 15.4 til kontrakten er plan-, snitt- og fasadetegninger som viser leiligheten og dens plassering i blokka.

I Prosjektbeskrivelsen som er vedlegg 15.5 til kontrakten, står det i pkt. 3 «*Utvendige anlegg*»:

«Kjørbare gangveier og plasser internt i området er dimensjonert for brannbil, men skal ikke benyttes til privat transport».

I Prosjektbeskrivelsens pkt. 12 og på side 4 i Salgsoppgaven som er vedlegg 15.6 til kontrakten, er det bla. inntatt følgende forbehold:

«Da prosjektet fortsatt er inne i prosjekterings- og byggefase er alle opplysninger i denne prosjektbeskrivelse gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad.

Tegninger og bilder i prospektet er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan - og fasadetegninger som vedlegges kontrakt».

Leiligheten overleveres den 25. november 2014 og i protokollen som er undertegnet av begge parter, er det anmerket at forbrukerne holder tilbake kr 301 766 av kontraktsummen som settes på oppgjørsmeglerens klientkonto.

Tilbakeholdet skyldes at leiligheten ifølge forbrukerne, ligger delvis under terrengnivå og derfor har dårligere lys- og utsynsforhold enn det de hadde forventet etter kontrakten med vedlegg.

I tillegg er det lysgraver med forstøtningsmur ca. en meter fra vinduene på gavlveggen og en biloppstillingsplass for to biler på terrenget utenfor leiligheten mot samme gavlvegg.

Forbrukerne mener at dette er endringer som ikke fremkommer av salgsdokumentene og som forringer leilighetens verdi. Forholdet er dokumentert med foto.

Entreprenøren er ikke enig med forbrukerne. Han mener at leiligheten er overlevert i samsvar med det som framgår av kontrakten med vedlegg og at det derfor ikke foreligger noen mangler i henhold til buofl § 25.

Entreprenøren påpeker videre at han ikke har gitt uriktige opplysninger eller brutt opplysningsplikten og at buofl § 26 og § 27 heller ikke kommer til anvendelse.

På grunn av tvisten om verdiforringelse innhenter entreprenøren en prisvurdering fra en eiendomsmegler med god kjennskap til leiligheten og dens beliggenhet. Prisvurderingen viser at leiligheten har hatt en prisstigning som er lik med de andre leilighetene i prosjektet og derfor mener entreprenøren at forbrukerne ikke har lidt noe økonomisk tap som gir grunnlag for erstatning, jfr. buofl § 35.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren fremmer den 10. januar 2017 saken for Boligtvistnemnda. Han krever at forbrukerne frigrir tilbakeholdt beløp på kr 301 766 og at de betaler forsinkelsesrente av beløpet fra den 25. november 2014 (overtagelse) til betaling finner sted.

2.2 Partenes anførsler

a) Entreprenørens anførsler

Entreprenøren påpeker at leiligheten er overlevert i henhold til kontrakten med vedlegg og at han ikke har gitt uriktige opplysninger eller brutt opplysningsplikten, jfr. buofl §26 og § 27.

Det foreligger derfor ikke noen mangler, jfr. buofl § 25

Leiligheten er prosjektert og er senere utført med beliggenhet delvis under terrengnivå slik det fremkommer av kontrakten med vedlegg.

Entreprenøren påpeker videre at forbrukerne ikke har dokumentert at de er påført et økonomisk tap som følge av mangelen. Han avviser derfor at det er grunnlag for å kreve erstatning i henhold til buofl § 35 og krever at forbrukerne frigir tilbakeholdt beløp på kr 301 766 og at de betaler forsinkelsesrente av beløpet fra den 25. november 2014 (overtagelse) til betaling finner sted.

I tilsvaret den 15. mars 2017 fastholder entreprenøren sine anførsler som beskrevet i klagen, og understreker at salgsprospektet ikke er en del av kontrakten slik som forbrukernes advokat anfører i sitt tilsvaret den 22. februar 2017.

Videre påpeker entreprenøren at da salgsprospektet ble utarbeidet var dette basert på en foreløpig utomhusplan. Senere ble det laget en ny revidert utomhusplan, med mer detaljerte beregninger av utearealet. På bakgrunn av denne reviderte utomhusplanen ble det laget nye salgs- og kontraktstegninger. I tegningene inntatt som kontraktens vedlegg 15.2 og 15.4 er det i høyre hjørne nederst angitt datoen «2.11.12». Disse tegningene ble inntatt som en del av kjøpekontrakten, som ble signert den 21. desember 2012. På disse tegningene er det vist at det ville være en lysgrav/forstøtningsmur utenfor den aktuelle leiligheten og at leiligheten ville ligge under planert terreng.

Videre var det hele tiden meningen og er etter entreprenørens oppfatning uomtvistet i saken, at det skulle gå en vei utenfor byggets østside, jfr. kontraktens vedlegg 15.7. Det er imidlertid riktig som det påpekes av forbrukernes advokat at arealet like utenfor leilighetens østside (gavl) i prospektet var angitt som areal til sykkelparkering, og at dette ble endret til biloppstillingsplass etter at utomhusplanen var endret. Det fremgår imidlertid av kontraktens pkt. 12.2 at «*Kjøper er gjort kjent med at ... skisser og bilder i prospekt og foreløpig utomhusplan er av illustrativ karakter ...*».

Det er også beskrevet i prosjektbeskrivelsens pkt. 2, inntatt som kontraktens vedlegg 15.5, at «*Uteanlegg opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende utomhusplan*».

Entreprenøren fastholder at han således har gjort forbrukerne uttrykkelig oppmerksom på at det kunne forekomme endringer i utomhusplanen.

Entreprenøren avviser også at de lysberegningene som han har foretatt viser at krav til dagslys i leiligheten ikke tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift (TEK) slik som forbrukernes advokat anfører. I aktuell forskriftsbestemmelse er det krav om «*tilfredsstillende utsyn*», og entreprenøren mener dette er oppfylt. Om det imidlertid skal foretas utbedring kan dette skje i form av innsetting av et større vindu men i et møte mellom partene før entreprenøren brakte saken inn for Boligtvistnemnda, opplyste forbrukerne at de ønsket prisavslag i stedet for utbedring, gitt at det foreligger en mangel knyttet til lysforhold.

Entreprenøren påpeker at forbrukernes reklamasjon i saken er begrunnet med at leiligheten ligger lavere i terrenget enn det forbrukerne mente de var forespeilet og med biloppstillingsplass utenfor vinduet. På grunnlag av dette mener forbrukerne at leilighetens verdi er redusert. Hvorvidt lysberegninger er tilfredsstillende i henhold til teknisk forskrift er etter entreprenørens oppfatning en underordnet del av saken. Da det ikke er nedlagt krav om utbedring men prisavslag, forholder entreprenøren seg til dette.

Entreprenøren fastholder at forbrukerne ikke har dokumentert at de har lidt noe økonomisk tap og at kravet om prisavslag på kr 350 000 uansett er alt for høyt. Kravet avvises.

Avslutningsvis avviser entreprenøren forbrukernes krav om dekning av omkostninger bestående av tapt arbeidsfortjeneste og konsulentbistand. Uansett utfall av saken, påpeker entreprenøren at dette kravet er delvis udokumentert og unødvendig.

I tilsvaret den 9. august 2017 astholder entreprenøren sin påstand om at leiligheten er levert i henhold til kontrakten med vedlegg og bestrider derfor kravet om prisavslag og krav om øvrig kompensasjon, men han aksepterer at vinduene skal byttes slik at kravene til dagslys i teknisk forskrift (TEK10) tilfredsstilles.

b) Forbrukernes anførsler

Forbrukernes advokat påpeker i sitt tilsvaret at leiligheten i kontraktens vedlegg 15.2 «*Etasjeplan*» betegnes som å ligge i «*1. etasje*».

Videre har entreprenøren inntatt forbehold i kontrakten med vedlegg om at han har rett til, uten at forbrukerne kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt foreta eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

De endringene som entreprenøren har foretatt anføres å være vesentlige og at de utgjør mangler ved leiligheten som har redusert leilighetens markedsverdi.

Forbrukernes advokat peker bla. på at terrenget er beskrevet som relativt flatt i øst og med skrånende terreng ned mot vest. Videre at parkeringsplassene vil bli opparbeidet i underjordisk parkeringsanlegg med heis til leilighetene og at det kun skal opparbeides biloppstillingsplass for brannbil m/stige inne på eiendommen. Kjørbare gangveier og plasser internt i området er dimensjonert for brannbil, men skal ikke benyttes til privat transport. Videre at uteanlegg opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende utomhusplan.

Utdrag fra salgsprospektet er vedlagt for illustrere de endringene som forbrukerne påpeker. Nemnda vil bemerke at entreprenøren har anført at salgsprospektet ikke er en del av kontrakten med vedlegg.

Forbrukernes advokat påpeker at han har en klar oppfatning om at leiligheten er noe annet enn det forbrukerne ut i fra avtalen kunne forvente. Det er forbrukernes oppfatning at det for det første ikke fremgår av avtalen at leilighetens kjøkken og soveromsvindu vil føre rett ut i en lysgrav som ligger en meter fra vinduet. Det fremgår heller ikke av avtalen at det vil være permanente parkeringsplasser rett utenfor disse vinduene.

I følge advokaten har også entreprenøren et ansvar for å påse at man med avtalen oppfyller intensjonene i Ot. prop. nr. 21 (1996-1997) som er forarbeidene til buofl § 25, første ledd. Her fremkommer det:

«siktar ein likeve ikkje berre til dei konkrete krava som følgjer direkte av det som er avtalt i det einskilde tilfellet, men og til dei abstrakte krava som byggjer på ei utfylling av avtalen med det som gjeld utan å vere særskilt avtalt»

I denne forbindelse viser forbrukernes advokat til Agrukpinne-dommen i Rt. 2004 s. 675, der det var spørsmål om en ansvarsoverførende klausul var vedtatt som en del av avtalen mellom partene.

Høyesterett skriver:

«Bestemmelsen er ikke gitt noen fremtredende plass, men er tatt inn i sluttsedlene mellom bestemmelser om salgspant, morarenter, forbehold om prisendringer på grunn av valutaendringer og reklamasjonsfrister. Da denne ansvarsbegrensningsklausulen medfører en betydelig overføring av risiko fra selger til kjøper, og ikke har vært omtalt i forhandlingene mellom partene, finner jeg det klart at den ikke kan anses vedtatt av Aase Gartneri».

Etter advokatens oppfatning kan det ikke være tilstrekkelig for entreprenøren å vise til noen små skisser av bygget, for å kunne anses å ha gitt informasjon til kjøper om at leiligheten vil bli bygget slik at østsiden (gavl) ligger delvis under bakkenivå, og at det skal være parkering på utsiden av soveromsvindu. Dette kan ikke anses tilstrekkelig til at det er en del av avtalen mellom partene. Det må også hensynstas at entreprenøren er den profesjonelle part og at små skissetegninger kan være vanskelige for en forbruker å tyde.

Det er på dette grunnlag forbrukernes advokat mener at det foreligger et avvik mellom resultatet og det som er avtalt og som utgjør en mangel etter buofl. § 25.

Subsidiært anføres at det foreligger manglende opplysninger i medhold av buofl. § 26. I denne forbindelse vises til LB-2010-56928 hvor det fremgår følgende:

«Kjøpsavtalen ble inngått da leiligheten fortsatt var på prosjektstadiet. I utgangspunktet gjelder da en skjerpet opplysningsplikt for selger og megler, i det kjøper ikke ved selvsyn kan danne seg noen oppfatning av leiligheten. Samtidig er det lagmannsrettens syn at dette også skjerper kjøpers undersøkelsesplikt og at prospekt og plantegninger er viktige dokumenter som kjøper må sette seg inn i».

Nevnte sak gjaldt påberopelse av bl.a. mangel ved at bygget ville bli oppført av prefabrikkerte moduler, med spørsmål om hvorvidt dette var opplyst kjøper eller ikke.

Det fremgår av dommen på side 11 at:

«Lagmannsretten er ikke enig i at det er tilstrekkelige opplysninger å henvise til materialvalg og byggeforskrifter. Dette sier ingenting om byggemåten. Det sammen gjelder retten til å gjøre mindre endringer. Utbygger må gi mer konkrete og forståelige opplysninger for å formidle at det er aktuelt med et modulbygg med angitte innvendige løsninger. Videre at: Bustadoppføringslova innebærer et forbrukervern. Det har betydning for de krav som må stilles til opplysningens innhold og hvordan opplysningene formidles».

Det er etter advokatens oppfatning ikke i tilstrekkelig grad gitt opplysning om at leiligheten vil ha vindu som fører rett ut i en lysgrav. Det anses heller ikke tilstrekkelig opplyst at det er biloppstillingsplasser rett utenfor kjøkken og soveromsvindu.

Det anføres derfor at det har virket inn på avtalen at nevnte opplysninger ikke er gitt. Det vises i hovedsak til overtakelsesprotokollen der 10 % av kjøpesummen er tilbakeholdt. Forbrukerne reagerte således umiddelbart ved synfaring av leiligheten. Ettersom leiligheten er kjøpt på prospekt har de anførte manglene ikke vært synbare for forbrukerne før overtakelsen. På dette grunnlag anføres at det subsidiært foreligger mangel i medhold av buofl. § 26.

Forbrukernes advokat viser til at det følger av buofl. § 29 første ledd at:

«Ligg det føre en mangel, kan forbrukeren a) halde att ende vederlag etter § 31, b) krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34, c) krevje skadebot etter § 35».

I klagen fra entreprenøren legges til grunn erstatning som mangelsbeføyelse for det tilfelle at det er grunnlag for et mangelskrav i saken.

Advokaten anfører at det er grunnlag for å kreve prisavslag jf. buofl. § 33. Det er hans klare oppfatning at mangelen ikke lar seg rette, eller at dette vil medføre en uforholdsmessig stor kostnad for entreprenør. Forbrukernes advokat kan ikke se at forbrukerne er avskåret fra å kreve prisavslag i nærværende sak.

Det anføres at buofl. § 33 annet ledd annet punkt kommer til anvendelse. Det følger av bestemmelsen at:

«Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjon som manglene medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting».

I den forbindelse vises det til vedlagt rapport fra to takstmenn som konkluderer med at det er åpenbart at leiligheten har mindre verdi slik den er overlevert sammenholdt med slik den ble presentert.

Den ene takstmannen anslår verdireduksjonen til kr 350 000 fordi leiligheten ligger delvis under terrengnivå og har biloppstillingsplasser foran vinduene på gavlveggen mot Øst.

Den andre takstmannen anslår verdireduksjonen til kr 665 000 av samme årsak, men han har i tillegg vurdert at to av rommene ikke tilfredsstillt kravene til varig opphold i teknisk forskrift. Dette reduserer leilighetens BRA areal med 32%.

Forbrukerne fastholder at prisavslaget skal være kr 350 000 og at entreprenøren bytter vinduene slik at kravene i teknisk forskrift oppfylles.

Det nevnes av takstmennene at leilighet på gateplan uansett ikke er spesielt positivt. At det nå skal være biloppstillingsplasser cirka 1 meter fra soveromsvinduer i synshøyde, er heller ikke spesielt positivt med tanke på lys og eksos fra bilder. At det er en godkjent løsning er også noe tvilsomt i det det åpenbart er risiko for miljømessige problemstillinger innendørs som følge av eksos.

Som en del av angjeldende tvist er også vinduer på soverommene som forbrukerne anfører at ikke tilfredsstillt lyskrav i teknisk forskrift (TEK) m/veiledning. Entreprenøren har foretatt lysberegninger og funnet at vindu på soverom ligger marginalt under de krav som kan utledes av TEK10 med tilhørende veileder. Dette bekreftes også i en av rapportene.

Forbrukerne krever at entreprenøren utbedrer forholdet jf. buofl. § 32 første ledd.

Nemnda bemerker at entreprenøren har bekreftet at vinduene vil bli byttet slik at kravene i teknisk forskrift oppfylles.

Forbrukerne fastholder at prisavslaget skal være kr 350 000.

Forbrukerne varsler også erstatningskrav for utlegg som de har hatt i anledning saken i medhold av buofl. § 36, jfr. buofl § 35 første ledd.

Totalt kr 52 863,50 hvorav tapt arbeidsfortjeneste utgjør kr 15 000.

I et siste tilsvarende den 8. juni 2017 opplyser forbrukernes advokat at han er innforstått med at salgsprospektet ikke er en del av kontrakten. Dette er likevel dokumenter som er forelagt forbrukerne forut for kontraktsinngåelsen og som danner grunnlag for forbrukernes forventninger. Det må etter advokatens oppfatning tillegges betydning at leiligheten er kjøpt på prospekt og at entreprenørens opplysningsplikt således skjerpes. Prospekt og plantegninger er således viktige dokumenter i saken.

På bakgrunn av kontrakten med vedlegg og de forbehold som her er inntatt, mener forbrukerne at det foreligger et avvik mellom det avtalte og det leverte. Spesielt gjelder dette leilighetenes plassering i terrenget, lysgrav og biloppstillingsplass som etter forbrukernes oppfatning ikke var avtalt og er endringer ut over de forbehold som er tatt. Det er forbrukernes oppfatning at endringene er av betydning og at leilighetens generelle standard er forringet i nevneverdig grad.

Når det gjelder utmålingen av kravet, viser forbrukernes advokat til sin saksfremstilling og rettslige betraktninger i tilsvaret av 22. februar 2017. Han kan ikke se hvilken relevans leilighetenes prisstigning har hatt for spørsmålet om det foreligger en mangel og for beregning av et prisavslag. Det foreligger etter hans oppfatning et avvik mellom det forbrukerne i henhold til kontrakten kunne forvente og det de faktisk fikk. Dette avviket er av takstmann «Navn» beregnet til kr 350 000 forutsatt at vinduene under terreng byttes av entreprenøren og det danner således grunnlaget for kravet om prisavslag, jf. buofl. § 33, som opprettholdes.

I tillegg opprettholdes kravet om dekning av utlegg med kr 52 863,50.

2.3 Nemndas synspunkter

Det er enighet mellom partene om at entreprenøren skal bytte de vinduene som ikke tilfredsstillende til dagslys i oppholdsrom i henhold til teknisk forskrift (TEK10). Tvisten dreier seg derfor om forbrukernes erstatningskrav på grunn av leilighetenes plassering i terrenget, lysgrav og biloppstillingsplass som ikke fremkommer entydig i salgsdokumentene.

Det er på det rene at forbrukeren fikk utdelt salgsprospektet før kontrakten ble undertegnet. Når kontrakten senere skulle undertegnes var salgsprospektet ikke inntatt som vedlegg til kontrakten.

Nemnda viser her til buofl § 27 «Urette opplysninger» hvor det fremkommer at:

«Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller

b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte».

Og kommer til at de opplysninger som entreprenøren ga «i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring» er bindende på samme måte som kontrakten med vedlegg.

Utomhusarealenes utforming, bruk og arrondering vist i salgsprospektet avviker fra det som er vist på kontraktstegningene ved at leilighetenes plassering i terrenget, lysgrav og biloppstillingsplass fremkommer ulikt i de to dokumentene.

I følge kontraktstegningene skal leilighetens østfasade ligge delvis under terreng og ha lysgrav foran vinduene.

Nemnda påpeker at kontraktstegningene må tolkes svært nøye og med et trent øye for å kunne lese at leilighetens østfasade ligge delvis under terreng og har lysgrav foran vinduene. Det er heller ikke vist at det kommer en biloppstillingsplass foran vinduene i østfasaden.

Entreprenøren varslet ikke om endringen, men forbrukeren oppdaget selv denne og holdt derfor tilbake kr 301 466 av kjøpesummen ved overtagelsen.

Etter nemndas oppfatning har entreprenøren ensidig foretatt en endring av boligen. Som den store hovedregel har han ingen slik rett med mindre det er tatt et klart forbehold i avtalen.

Entreprenøren har påberopt seg forbeholdet i prosjektbeskrivelsens pkt. 12 og på side 4 i salgsoppgaven som er vedlegg 15.6 til kontrakten.

Den aktuelle passusen har følgende ordlyd:

«Da prosjektet fortsatt er inne i prosjekterings- og byggefase er alle opplysninger i denne prosjektbeskrivelse gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad.

Tegninger og bilder i prospektet er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan - og fasadetegninger som vedlegges kontrakt».

Et helt generelt forbehold om endringer vil være i strid med lovens ufravikelige karakter, jf buofl § 3. I praksis har det imidlertid vært akseptert at en entreprenør kan gjøre justeringer eller mindre endringer dersom dette ikke reduserer boligens kvalitet. Denne regelen følger av byggblankettene og er også tatt inn i avtalens punkt 12.2. Nemnda ser det slik at forbeholdet i prosjektbeskrivelsens pkt. 12 må leses i tråd med denne alminnelige regelen. Spørsmålet er derfor om endringen av utomhusarealet og cotehøydene utenfor leilighetens østfasade kan sies å være «en hensiktsmessig endring» uten at den «planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad».

Nemnda finner at den endringen som har blitt foretatt ikke fyller de vilkårene som her er satt opp. Leilighetens kvalitet er åpenbart forringet og har en mindre verdi enn det forbrukerne hadde en berettiget forventning om. Nemnda finner det også klart kritikkverdig at entreprenøren ikke opplyste om endringen før avtalen ble undertegnet.

Nemnda finner at et passende prisavslag skjønnsmessig kan settes til kr 250 000.

Når det gjelder utgifter som forbruker har pådratt seg i forbindelse med påvisning av mangelen, inneholder buofl § 32 fjerde ledd første punktum følgende regel:

«Entreprenøren skal bære tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga».

Som det framgår av bestemmelsen er entreprenøren forpliktet til å betale forbrukerne for utgifter til «konstatering» av mangelen. Det er naturlig å tolke regelen slik at det må framstå som naturlig eller rimelig (eventuelt «nødvendig») at forbrukerne pådro seg de aktuelle omkostningene. I forliggende sak finner nemnda det klart at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt da det er overveiende sannsynlig at partene ikke ville kommet til enighet uten å trekke inn en uavhengig tredjepart.

Entreprenøren skal dermed dekke forbrukerens dokumenterte omkostninger med kr 37 863,50, men ikke forbrukernes tapte arbeidsfortjeneste på kr 15 000.

3. Konklusjon

- Entreprenøren får ikke medhold og forbrukeren skal ha et skjønnsmessig prisavslag som settes til kr 250 000.
- Entreprenøren får ikke medhold og skal dekke forbrukeren omkostninger med kr 37 863,50