

Sak nr.: 2020000357

Dato: 26.05.2020

Klager: Elling André Lillefuhr, Kjøpmannsgata 23, 7013 Trondheim

Innklaget: Forbrukertilsynet, Sandakerveien 138, 0484 Oslo
Skanska Eiendomsutvikling AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo
Meglerhuset Nylander AS, Postboks 69 7472 Trondheim

Markedsrådets sammensetning:

1. Professor Tore Lunde
2. Nemndsleder Selma Ilyas
3. Advokat Jens-Henrik Lien

1. SAKENS BAKGRUNN

Saken gjelder klage på Forbrukertilsynets vurdering av at Skanska Eiendomsutvikling AS' (heretter «Skanska») markedsføring av parkeringsplasser i tilknytning til salg av boligprosjektet Elvesvingen i Ranheimsfjæra, er lovlig, jf. mfl. § 37 annet ledd.

Forbrukertilsynet mottok klage på ovennevnte markedsføring fra advokat Elling André Lillefuhr den 6. november 2019. Forbrukertilsynet videresendte klagen til Skanska og Meglerhuset Nylander AS (heretter «Nylander») for kommentarer.

Skanska, representert ved advokat Jon Oppedal Vale, innga kommentarer i brev av 9. januar 2019. Nylander bekreftet per telefon at de stilte seg bak innholdet i brevet fra Skanska, og derfor ikke ville inngi eget svar i saken.

I brev av 28. januar 2020 til advokat Vale, med kopi til advokat Lillefuhr, informerte Forbrukertilsynet om at det ikke fant grunnlag for at markedsføringen av parkeringsplassene i Elvesvingen var villedende etter markedsføringsloven, og at saken derfor ble avsluttet.

Lillefuhr sendte den 23. februar 2020 klage på Forbrukertilsynets unnlatelse av å følge opp klagen på markedsføring av parkeringsplassene. Lillefuhr viste til at unnlatelsen må oppfattes slik at Forbrukertilsynet anser markedsføringen som lovlig. Lillefuhr gjorde gjeldende at klagen derfor skal vurderes etter mfl. § 37 annet ledd *første alternativ*, og ikke *annet alternativ* om manglende prioritering.

Saken ble den 20. mars 2020 oversendt Markedsrådet, som den 14. april s.å. sendte orientering om saksbehandlingen for Markedsrådet og ga frist for eventuelle merknader til Lillefuhr, Forbrukertilsynet, Skanska og Nylander.

Skanska opprettholdt sine opprinnelige anførsler, men gjorde i brev av 21. april 2020 i tillegg gjeldende at Lillefuhr ikke hadde adgang til å påklage Forbrukertilsynets avgjørelse. Skanska anførte at Lillefuhr ikke omfattes av den krets som kan påklage Forbrukertilsynets avgjørelse av at et vilkår eller en handelspraksis er lovlig, jf. mfl. § 37 annet ledd, og at saken derfor ikke skulle tas til behandling.

Anførselen ble kommentert og utdypet i e-poster fra Lillefuhr av 23. og 27. april 2020, og i e-post fra Skanska av 27. april 2020. Verken Forbrukertilsynet eller Nylander har inngitt ytterligere merknader i saken.

Saken ble behandlet skriftlig. Møte i Markedsrådet ble avholdt den 11. mai 2019.

2. SAKENS FAKTISKE SIDE

Saken har sin bakgrunn i utbyggingsprosjektet Ranheimsfjæra på Ranheim i Trondheim kommune. Prosjektet gjelder i hovedsak bygging av boligeiendommer fordelt på tre utbyggingsområder, B1, K1 og B2. Den konkrete klagesaken gjelder området K1.

Utbyggingen er forestått av Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA (heretter «RU»), som Skanska er deleier av. Skanska har vært engasjert av RU til å bistå i utbyggingen. Morselskapet til Skanska, Skanska Norge AS, har vært engasjert som totalentreprenør i de mange prosjektene i utbyggingen.

Lillefuhr kjøpte, og er fortsatt eier av en leilighet i det første utbyggingsområdet, B1, som består av 205 leiligheter og 29 rekkehus. Utbyggingen av B1 er foretatt i flere byggetrinn, ved oppføring av 8 blokker, organisert i fem eierseksjonssameier. Eierne av de 205 leilighetene, herunder Lillefuhr, eier i tillegg hver sin ideelle andel av en parkeringskjeller som er plassert under blokkene 3, 4, 6 og 7. Parkeringskjelleren er etablert som en anleggseiendom, og er organisert som et tingsrettslig sameie. Lillefuhrs leilighet inngår i det første byggetrinnet i B1, Sameiet Vannkanten og parkeringskjelleren, som ble startet opp i 2010 og ferdigstilt i 2013. Denne delen av utbyggingen er oppført etter TEK 07.

Området K1 består av 80 leiligheter og ett næringslokale. Leilighetene oppføres i tre blokker, og blir organisert i ett eierseksjonssameie, Sameiet Elvesvingen. Klagen i saken gjelder denne delen av utbyggingen. I tilknytning til de tre blokkene bygges det en ny parkeringskjeller. Utbyggingen av K1 er omsøkt og godkjent oppført etter TEK 17.

I tilknytning til utbyggingen av B1 oppstod det konflikt mellom noen av kjøperne og RU om utforming av parkeringsplassene i parkeringskjelleren. Konflikten førte til to rettssaker mellom kjøperne og RU. Lillefuhr har hatt en sentral rolle i begge tvistene. Den første tvisten ble rettskraftig avgjort av Frostating lagmannsrett 10. mai 2016, LF-2016-136500. Lillefuhr var både part i denne saken, og prosessfullmektig for seg selv og de øvrige kjøperne. Lillefuhr var videre prosessfullmektig i den andre saken, som gjaldt søksmål fra andre kjøpere i senere byggetrinn i B1. Denne saken ble forlikt etter rettsmekling Sør-Trøndelag tingrett i september 2019. Lillefuhr har videre optrådt både som part og prosessfullmektig i en rekke forvaltningsklagesaker om parkeringskjelleren i B1, og i byggesaken for K1 relatert til klage på rammetillatelser mv.

I Frostating lagmannsretts dom 10. mai 2016 fikk 37 av 49 seksjonseiere, inkludert Lillefuhr, medhold i krav på prisavslag grunnet kjøpsrettslige mangler relatert til størrelsen på parkeringsplasser og manøvreringsareal. Spørsmålet om det forelå mangler ble vurdert og avgjort ut fra hva kjøperne hadde rimelig grunn til å forvente, på bakgrunn av markedsføringen av prosjektet og regelverket for parkeringsanlegg av den aktuelle typen. Lagmannsretten bygget på at de tekniske forskrifter for parkeringsanlegg bare inneholdt et generelt funksjonskrav, men at en rekke plasser likevel ble vurdert som mangelfulle i lys av markedsføringen av prosjektet og anbefalte minimumsløsninger fra Sintef Byggforsk og Statens vegvesen.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet konkluderte i brev til Trondheim kommune 7. mars 2018 med at dommen ikke kunne forstås slikt at det oppstilles offentligrettslige minimumskrav til bredde på parkeringsplasser. Trondheim kommune avsto deretter Lillefuhrs anmodning om å gjennomføre et nytt tilsyn. Fylkesmannen i Trøndelag besluttet 13. desember 2018 ikke å åpne tilsyn av eget tiltak. Lillefuhr sendte også saken til Sivilombudsmannen, som 27. september 2019 besluttet ikke å iverksette nærmere undersøkelser på grunnlag av Lillefuhrs klager.

Parkeringskjelleren i K1 som den konkrete klagesaken gjelder, inneholder 80 plasser. Av disse er 71 solgt eller lagt ut for salg med den omtvistede markedsføringen. I det aktuelle salgsprospektet er det under punktet «GARASJE/PARKERING» bl.a. inntatt følgende tekst, som er det sentrale tvistepunktet i saken:

«Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for byggkvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på

enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere.

Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og - lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.»

Når det gjelder utformingen av parkeringskjelleren i K1, vises det til Skanskas redegjørelse i brev av 9. januar 2020 punkt 5.2. Alle parkeringsplassene har minimum fri bredde med 2,4 meter. Ingen av søylene hindrer åpning av bildører på parkerte biler. En sporingsanalyse utført av Norconsult, med simulert manøvrering inn og ut av parkeringsplassen for et utvalg plasser, inkludert de presumtivist vanskelige parkeringsplassene, viser at en såkalt dimensjonerende bil kan manøvreres inn og ut av parkeringsplassen med totalt én ryggemanøver.

3. LILLEFUHRS ANFØRSLER

Lillefuhr gjør gjeldende at han har klageadgang, og at saken skal tas til behandling. Han mener han omfattes av den krets som «berøres» jf. mfl. § 37 annet ledd.

For det første er han berørt i kraft av å være eier av bolig oppført i et annet byggetrinn i samme prosjekt – et byggeprosjekt som rammes av parkeringsdekning som er dårligere enn forutsatt i funksjonskrav etter plan- og bygningsloven.

For det andre må det uansett være slik at markedsføring som er gjort på internett og retter seg til enhver, må kunne påklages av enhver forbruker som er i nedslagsfeltet for markedsføringen, i dette tilfellet enhver som kan vurdere å kjøpe en leilighet i Trondheim. Kriteriet «berøres av handlingen eller vilkåret» må omfatte enhver som markedsføringen retter seg mot. Lillefuhr er intet unntak. Vilåret kan ikke tolkes innskrenkende, for eksempel slik at det kun omfatter den som har tatt kontakt med eiendomsmegler, har meldt interesse, lastet ned salgsoppgave, gitt bud etc.

Hva gjelder sakens realitet har Lillefuhr i hovedsak gjort gjeldende at parkeringsplassene knyttet til byggeprosjektet i K1 er for små, og at størrelsen på parkeringsplassene ikke klart nok fremgår av markedsføringen i salgsprospektet. Markedsføringen er villedende, jf. mfl. § 7 og § 8.

Blant annet er det slik at Direktoratet for Byggkvalitet (heretter «DIBK») ikke har gitt egne anbefalinger om utforming av parkeringsplasser, og at opplysninger om dette derfor er villedende.

Lillefuhr mener videre at parkeringsplassene i Elvesvingen ikke er utformet slik at dører kan åpnes med mer enn 50 cm fra begge sider av en bil, og at dette er i strid med krav som kan utledes av rettspraksis, tekniske forskrifter i medhold av plan- og bygningsloven og Sintef Byggforskserien NBI.

4. SKANSKAS ANFØRSLER

Skanska gjør gjeldende at saken ikke skal tas i behandling. Skanska viser til at mfl. § 37 andre ledd begrenser den krets som kan påklage Forbrukertilsynets avgjørelse av at vilkår eller handelspraksis er lovlig, til «næringsdrivende eller forbrukere som berøres av handlingen eller vilkåret, eller av en sammenslutning av næringsdrivende, forbrukere eller lønnstakere». Lillefuhr

omfattes verken av det første eller andre alternativet. Han berøres ikke av markedsføringen av prosjektet Elvesvingen, og representerer heller ingen som gjør det.

Forbrukertilsynet har tatt stilling til markedsføringen i det per i dag siste byggetrinn i prosjektet. At Lillefuhr eier en leilighet i et av prosjektets første byggetrinn, medfører ikke at han berøres av markedsføringen av et senere byggetrinn.

Lillefuhr kan heller ikke sies å være tilstrekkelig berørt kun i kraft av å være forbruker, uavhengig av om han har kjøpt noen bolig eller ikke. Loven krever også at «forbrukere» må «berøres av handlingen eller vilkåret». Med Lillefuhrs tolkning ville vilkåret om å berøres av handlingen være uvirksomt. Dette kan ikke være en riktig tolkning.

Hva gjelder sakens realitet, har Skanska i korte trekk anført at markedsføringen er korrekt og fullstendig. Klagen baserer seg i stor grad på spekulasjoner om hvordan parkeringsplassene er prosjektert og utformet.

Det er i markedsføringen tatt utgangspunkt i prosjekteringsverktøy utgitt av DIBK for «Tilgjengelig bolig» siste utgave 1. juli 2017. I dette prosjekteringsverktøyet er det inntatt en anbefaling om bredde med 2,40 meter bredde og 5 meter lengde.

Parkeringsplassene er heller ikke i strid med offentligrettslige krav, og de er videre funksjonelle.

Det er samsvar mellom parkeringsplassenes faktiske utforming og den informasjonen som er gitt i markedsføringen.

Det er heller ingen villedende utelatelser, jf. mfl. § 8. Utbygger har tvert imot gått lenger enn det som kreves ved å opplyse om at det finnes anbefalinger som gir anvisninger om større parkeringsbredde og manøvreringsareal enn det som blir levert og oppfordret kunder med spesielle behov hva angår parkering til å ta dette opp med selger.

5. FORBRUKERTILSYNETS MERKNADER

Forbrukertilsynet har i brev av 28. januar 2020 om avslutning av saken vist til at Skanskas svarbrev av 9. januar 2020 er utfyllende, og gir en detaljert gjennomgang av faktum, jus, ulike parkeringsnormer og relevante opplysninger i salgsoppgaven. Etter en grundig vurdering av brevet med vedlegg kan ikke Forbrukertilsynet se at det er grunnlag for å konkludere med at markedsføringen av parkeringsplasser i Elvesvingen er villedende etter markedsføringsloven.

6. NYLANDERS MERKNADER

Nylander mener markedsføringen er lovlig og har vist til Skanskas brev av 9. januar 2020.

7. MARKEDSRÅDETS BEMERKNINGER

7.1 Spørsmålet om Lillefuhr har klageadgang

Markedsrådet skal først ta stilling til anførselene fra Skanska om at Lillefuhr ikke har klageadgang, og påstanden om at klagen derfor må avvises fra behandling i Markedsrådet.

Vurderingen tar utgangspunkt i mfl. § 37 annet ledd, som har følgende ordlyd:

«Forbrukertilsynets avgjørelser om at vilkår eller handelspraksis er lovlig, eller at en sak ikke skal prioriteres, kan klages inn for Markedsrådet av næringsdrivende eller forbrukere som berøres av handlingen eller vilkåret, eller av en sammenslutning av næringsdrivende, forbrukere eller lønnstakere.»

Spørsmålet er om Lillefuhr omfattes av kriteriet «næringsdrivende eller forbrukere som berøres av handlingen eller vilkåret». Lillefuhr har inngitt klagen som advokat, men gjør samtidig gjeldende at han er forbruker. Markedsrådet oppfatter det slik at Lillefuhr ikke representerer spesifikke klienter i klagesaken, og at klagen i realiteten er inngitt av ham som privatperson/forbruker. Selv om klagen er inngitt på advokatfirmaets brevpapir, pretenderer Lillefuhr å ha interesser i prosjektet Elvesvingen som tilsier at han må anses som forbruker, selv om han også opptre som advokat for andre seksjonseiere i andre sammenhenger relatert til denne utbyggingen. Hans interesser som mulig kjøper av leilighet i det nye prosjektet innebærer etter Markedsrådets vurdering at han må anses som forbruker i lovens forstand.

Ordlyden «som berøres» er i seg selv ikke klart, og er lite utpenslet i andre rettskilder. Isolert sett er det nærliggende å forstå formuleringen «som berøres» i retning av at det aktuelle vilkåret eller handelspraksisen som Forbrukertilsynet har funnet lovlig, må ha en eller annen sannsynlig faktisk eller potensiell virkning for den aktuelle forbrukeren. En viss støtte for en slik forståelse kan muligens forankres i det grunnleggende vilkåret om at en praksis må være «egnet til å påvirke forbrukerne ...», jf. mfl. §§ 7 andre ledd, 8 andre ledd og 9 tredje ledd. Andre rettskilder taler imidlertid mot å tolke formuleringen som et krav om faktisk eller potensiell virkning.

I forarbeidene til § 37 annet ledd heter det:

«Kretsen som har klagerett i disse sakene, tilsvare kretsen som kunne bringe saker inn for Markedsrådet i tidligere § 38. Denne kretsen vil kunne være videre enn den som har rettslig interesse i å påklage et vedtak etter forvaltningsloven.»

Hvem som tilhørte kretsen for å kunne bringe saker inn for Markedsrådet etter mfl. 38, slik denne lød før endringen fra 1.1.2018, er lite problematisert, og har sjeldent kommet på spissen. I forarbeidene til tidligere § 38, Ot.prp. nr. 55 (2007–2008) side 211, uttales det at «[b]estemmelsen er en videreføring av nåværende [1972-markedsføringsloven] § 13 siste ledd, som er kommentert i Ot.prp. nr. 57 (1971–72) side 30», hvor det heter følgende:

«I annet ledd i § 13 er videre angitt hvem som kan bringe en sak inn for Markedsrådet i tilfelle hvor [Forbrukertilsynet] beslutter ikke å gjøre det. Det er for det første enkeltstående næringsdrivende eller forbrukere som berøres av handlingen, og som for så vidt er part i saken, jfr. forvaltningslovens § 2c. For det annet kan en sak bringes inn for Markedsrådet av en sammenslutning av næringsdrivende, forbrukere eller lønnstakere. Det foreslås ikke her noen ordning som tilsvare gjeldende lovs regler om «søksmålsberettigede organisasjoner». Forutsetningen er også her at vedkommende sammenslutning eller dens enkelte medlemmer berøres av handlingen slik at den naturlig bør kunne opptre som part i saken.»

Referansen til forvaltningsloven § 2c i sitatet er trolig feilskrift, og idet henvisningen logisk sett skulle ha vært til § 2 e – partsbegrepet. Juridisk litteratur kaster ikke lys over klageadgangen.

Etter Markedsrådets vurdering taler uttalelsen i forarbeidene til nåværende § 37 annet ledd for at klageretten omfatter en ganske vid krets av personer, ettersom den ikke er begrenset til dem som har *rettslig klageinteresse* etter forvaltningsloven.

Markedsrådet finner det ikke nødvendig å ta nærmere stilling til yttergrensen for klageadgangen, idet rådet finner at Lillefuhr uansett oppfyller den relativt vidt formulerte retten til å påklage avgjørelsen om at den omtvistede markedsføringen var lovlig.

Markedsrådet har i denne vurderingen lagt vekt på at Forbrukertilsynet faktisk valgte å realitetsbehandle Lillefuhrs klage mot markedsføringen, og at han allerede av denne grunn må antas å ha en rettslig klageinteresse, og være tilstrekkelig berørt av den aktuelle handelspraksisen. Det kan riktignok hevdes at hans posisjon som kjøper og eier av leilighet i det forrige utbyggingstrinnet (B1) ikke innebærer at han er berørt av det siste utbyggingstrinnet, slik Skanska anfører. Det synes likevel å foreligge en viss sammenheng mellom utbyggingsområdene når det gjelder parkeringsløsninger – i alle fall er dette anført fra Lillefuhrs side, og han må av den grunn kunne sies å være berørt av handelspraksisen. Videre betrakter Lillefuhr seg som potensiell kjøper i prosjektet, og har lastet ned salgsoppgave i denne forbindelse. Markedsrådet har ikke grunnlag for å se bort fra pretensjonen om at han er potensiell kjøper. Lillefuhr har videre en tilknytning til saken som advokat for tilsammen 16 seksjonseiere (inkludert seg selv) som har inngitt forvaltningsklage mot rammetillatelsen for utbyggingen av K1.

Markedsrådet konkluderer etter dette med at Lillefuhr har klageadgang, og at Markedsrådet etter dette skal ta stilling til realiteten i klagen.

7.2. Sakens realitet

Når det gjelder realiteten, finner Markedsrådet det klart at klagen ikke kan føre frem, idet den påklagede markedsføringen ikke kan ses å være villedende, verken i strid med mfl. § 7 eller § 8.

Vurderingstemaet etter mfl. § 7 er for det første om den omtvistede markedsføringen i salgsprospekt for Elvesvingen, jf. foran under punkt 2, inneholder uriktige opplysninger. For det andre er spørsmålet om markedsføringen på annen måte er egnet til å villedde forbrukerne med hensyn til ett eller flere av elementene som er opplistet i mfl. § 7 første ledd bokstavene a til h.

Etter mfl. § 8 er vurderingstemaet om markedsføringen er villedende ved at den i sin konkrete sammenheng, og etter en helhetsvurdering, utelater eller skjuler vesentlige opplysninger som forbrukerne trenger for å kunne ta en informert økonomisk beslutning, eller presenterer opplysningene på en uklar, uforståelig, tvetydig eller uhensiktsmessig måte.

I den første setningen i salgsprospektet heter det at «[p]arkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for byggkvalitet». Markedsrådet kan ikke se at setningen inneholder uriktige opplysninger. Markedsrådet viser i denne forbindelse til redegjørelsen i brev fra Skanskas advokat 9. januar 2020 punkt 5.3.2. Markedsrådet finner på dette grunnlag at Direktoratet for byggkvalitet rent faktisk, fra april 2016 – gjennom dokumentet «Prosjekteringverktøy – Tilgjengelig bolig» – har gitt anbefalinger om prosjektering av parkeringsplasser, basert på TEK 10, og utgitt i ny utgave 1. juli 2017 etter innføringen av TEK 17. Markedsrådet legger til grunn som uomtvistet at utbyggingselskapet har tatt utgangspunkt i

disse anbefalingene ved prosjekteringen av parkeringskjelleren i K1. Første setningen er derfor klart nok ikke uriktig.

Markedsrådet kan heller ikke se at setningen på annen måte er en villedende opplysning vurdert opp mot momentene i § 7 første ledd bokstav a til h. At det også eksisterer andre byggstandarder og anbefalinger i andre dokumenter, slik Lillefuhr har vist til i sin klage, innebærer ikke at setningen av den grunn kan anses villedende. Markedsrådet viser i denne forbindelse til at potensielle kjøpere i markedsføringstekstens annen setning er gjort uttrykkelig oppmerksomme på at «... både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere». Opplysningen i denne setningen gir forbrukerne et signal om at det kan foreligge avvik mellom de prosjekterte plassene og anbefalinger til utforming av parkeringsanlegg i andre veiledere. Etter Markedsrådets oppfatning er opplysningen tilstrekkelig tydelig til at en gjennomsnittsforbruker har oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser knyttet til størrelsen på parkeringsplasser og manøvreringsareal, herunder forholdet til andre anbefalinger og veiledninger.

Det foreligger ikke holdepunkter for at slike andre anbefalinger har fått status som offentligrettslige minstekrav til utformingen av ordinære parkeringsplasser. Det vises i denne forbindelse til Frostating lagmannsretts dom, LF-2016-136500. Markedsrådet finner på denne bakgrunn at heller ikke de to påfølgende setningene i markedsføringsutsagnet er uriktige eller villedende i strid med § 7. Markedsføringen kan heller ikke som helhet anses uriktig eller villedende.

Markedsrådet kan videre ikke se at de enkelte setninger eller markedsføringsbudskapet vurdert samlet innebærer at vesentlige opplysninger som forbrukerne trenger for å kunne ta en informert beslutning, er utelatt eller skjult. Heller ikke kan opplysningene anses presentert på en uklar, uforståelig, tvetydig eller uhensiktsmessig måte.

Klagen tas etter dette ikke til følge.

Vedtaket er enstemmig.

Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Selma Ilyas
(sign.)

Tore Lunde (sign.)

Jens-Henrik Lien
(sign.)

Rett utskrift:

Anne Helene Bentzen Kværne- saksbehandler

MARKEDSRÅDET
Postboks 4596 Nydalen
0404 OSLO