

Protokoll i sak 1229/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 16. februar 2021

Saken gjelder: Krav om ferdigplen på fellesarealer.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 7. august 2019 kjøpekontrakt. Forbrukeren kjøper da en eierseksjon i et sameie bestående av 13 rekkehusleiligheter over tre plan, hvorav ni er solgt. I tillegg til utomhusarealet knyttet til egen bolig vil forbrukeren ha bruksrett til felles utomhusarealer og parkeringsanlegg.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 4.1 oppgitt til kr 5 190 000.

Vedlegg til kontrakten er en salgsoppgave:

https://issuu.com/bakkeas/docs/tj_prospekt_issuuny?e=31059504/65110662

Under overskriften «*UTVENDIG - TOMT*» i salgsoppgaven står det på side 48 bla.:

«For uten opparbeidelse av tomten for oppføring av boligen, vil tomtene bli opparbeidet med asfalterte innkjøringer, samt ferdigplen [.....]»

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 25. mars 2020 og i protokollen står det at kr 8 000 er tilbakeholdt på grunn av «*plen*».

Den 28. mai 2020 reklamerer forbrukeren fordi fellesarealene ikke er belagt med ferdigplen men tilsådd med grasfrø. Han viser til salgsoppgaven som beskriver ferdigplen på hele tomten.

Entreprenøren avviser reklamasjonen dagen etter at fordi hans tolkning av teksten i salgsoppgaven tilsier at det kun skal leveres ferdigplen på de private tomtearealene, mens fellesarealene skal tilsåes med grasfrø.

Forbrukeren er uenig og svarer samme dag at det av teksten i salgsoppgaven ikke fremkommer at det er bare de private tomtene som vil få ferdigplen. Det står heller ikke i salgsoppgaven at fellesarealene vi bli tilsådd med grasfrø. Forbrukeren fremhever at fellesarealene også er en del av tomten. For øvrig er den uklare formuleringen i salgsoppgaven villedende.

I e-postkorrespondanse den 2. juni 2020 gjentar partene sine anførsler uten å komme til enighet.

Fellesarealene overtas den 5. juni 2020 uten at ferdigplen er registrert som en mangel.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren som nå har fått fullmakt til å representere alle sameierne, sender klage til Boligtvistnemnda den 10. juni 2020 med krav om ferdigplenen på alle fellesarealer.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 1. juli 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 2. september 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 8. september 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 7. august 2019 inngår kjøpekontrakt om oppføring av et rekkehus over tre plan i et sameie bestående av 13 leiligheter, hvorav ni er solgt. I tillegg til utomhusarealet knyttet til egen bolig har forbrukeren bruksrett til felles utomhusarealer og parkeringsanlegg.

Vedlegg til kontrakten er en salgsoppgave hvor det under overskriften «*UTVENDIG - TOMT*» på side 48 bla. står:

«For uten opparbeidelse av tomten for oppføring av boligen, vil tomtene bli opparbeidet med asfalterte innkjøringer, samt ferdigplenen [.....]»

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 25. mars 2020 og i protokollen står det at forbrukeren har tilbakeholdt kr 8 000 på grunn av «*plen*». Entreprenøren legger senere ferdigplenen på forbrukerens egen tomt men sår grasfrø på fellesarealene. Da forbrukeren ser dette, reklamerer han fordi det etter hans oppfatning skal anlegges ferdigplenen på både private- og på felles grøntarealer. Entreprenøren avviser reklamasjonen da alle grøntarealene er levert i henhold til kontrakten med bilag. Han påpeker også at fellesarealene ble overtatt uten at ferdigplenen er registrert som en mangel.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 10. juni 2020 med krav om at entreprenøren anlegger ferdigplenen på alle fellesarealer.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer fordi fellesarealene ikke er belagt med ferdigplenen men tilsådd med grasfrø. Han viser til salgsoppgaven som beskriver ferdigplenen på hele tomten og påpeker at fellesarealene er en del av denne tomten. Det står heller ikke i salgsoppgaven at fellesarealene vi bli tilsådd med grasfrø. Forbrukeren fremhever videre at denne uklare formuleringen er villedende markedsføring. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 10. juni 2020 med krav om ferdigplenen på alle fellesarealer.

I tilsvaret den 2. september 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om ferdigplenen på alle fellesarealer. Han fremhever at alle forbrukerne i de ni solgte rekkehusleilighetene er av samme oppfatning og støtter kravet om ferdigplenen. For øvrig er tilbakeholdt beløp på kr 8 000 pr. leilighet alt for høyt dersom dette var ment å bare skulle dekke manglende ferdigplenen på privatarealet som utgjør ca. 20 m².

Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi det etter hans oppfatning fremkommer av teksten i salgsoppgaven at det kun skal leveres ferdigplen på de private tomtearealene, mens fellesarealene skal tilsåes med grasfrø. Han fremhever også at fellesarealene ble overtatt den 5. juni 2020 uten at ferdigplen er registrert som en mangel.

I tilsvar den 1. juli 2020 og den 8. september 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet om ferdigplen på fellesarealer skal avvises. Han fremhever også at det tilbakeholdte beløpet på kr 8 000 som er øremerket «*plen*», gjelder utomhusarbeider på egen tomt som ikke var ferdig på overtagelsestidspunktet. Beløpet er regulert i salgsoppgaven og kan ikke relateres til verdien av manglende ferdigplen på privatarealet.

2.3 Nemndas synspunkter

Innledningsvis vil nemnda bemerke at forbrukeren har fått styrets fullmakt til å fremme klagesaken på vegne av alle sameierne. Reklamasjonen er derfor riktig og rettidig fremsatt. Forøvrig kan forbrukeren alene som en av sameierne, også framsette en reklamasjon som gjelder fellesarealene.

Forbrukeren krever at entreprenøren anlegger ferdigplen på alle fellesarealer og ikke bare sår grasfrø på disse arealene. Han påpeker at teksten i salgsoppgaven ikke entydige beskriver at det bare er de private tomtene som skal ha ferdigplen. Det står heller ikke i salgsoppgaven at fellesarealene vi bli tilsådd med grasfrø. Etter forbrukerens oppfatning er fellesarealene også er en del av tomtene og derfor er formuleringen uklar og entreprenøren har drevet villedende markedsføring.

Entreprenøren har avvist kravet og påpeker at fellesarealene ble overtatt den 5. juni 2020 uten at ferdigplen er registrert som en mangel. Han fremhever også at det tilbakeholdte beløpet på kr 8 000 som er øremerket «*plen*» i overtagelsesprotokollen, gjelder utomhusarbeider og manglende ferdigplen på egen tomt som ikke var ferdig på overtagelsestidspunktet. For øvrig er han uenig i forbrukerens tolkning av teksten i salgsoppgaven hvor det står:

«For uten opparbeidelse av tomten for oppføring av boligen, vil tomtene bli opparbeidet med asfalterte innkjøringer, samt ferdigplen [.....].»

Hvorvidt manglende ferdigplen på fellesarealene utgjør en mangel, må avgjøres på bakgrunn av buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...*».

Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det 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 evt. 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 leveransebeskrivelsen i salgsoppgaven som det er vist til ovenfor.

Etter nemndas syn må teksten «*... opparbeidelse av tomten for oppføring av boligen*» forstås som om det er den delen av tomten boligen er oppført på dvs. den private tomten, det vises til. Da er det også logisk at benevnelsen «*tomtene*» som står etter komma i samme setning, er ment å skulle være de samme private tomtene. På denne bakgrunnen finner nemnda at det objektivt sett ikke foreligger et avvik fra den ytelsen som er beskrevet.

Nemnda viser også til salgsoppgaven

https://issuu.com/bakkeas/docs/tj_prospekt_issuuny?e=31059504/65110662 hvor det på side 52 fremkommer at kr 8 000 av vederlaget kan holdes tilbake dersom «*opparbeidelse av plen på egen tomt*» ikke er ferdigstilt ved overtagelsen. Etter nemndas syn kan ikke dette beløpet uten videre relateres til kun levering og utlegging av ferdigplen. Begrepet «*opparbeidelse*» omfatter også nødvendige grunnarbeider og annen klargjøring av plenarealet. Forbrukerens anførsel om at beløpets størrelse indikerer at det må være et større areal ferdigplen enn det private arealet på ca. 20 m² kan derfor ikke føre frem.

Avslutningsvis vil nemnda bemerke at det erfaringsmessig ikke er vanlig at entreprenørene anlegger ferdigplen på fellesarealene på et utbyggingsområde. Forbrukeren kan derfor ikke ha hatt en berettiget forventning om ferdigplen på disse fellesarealene

3. Konklusjon:

- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om ferdigplen på fellesarealene.