

Protokoll i sak 1242/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 16. februar 2021

Saken gjelder: Tvist om garasje plass inngår i kjøpesummen.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren får den 8. mai 2017 tilsendt en papirkopi av prosjektets prospekt og prisliste med informasjon om at prospektet også er tilgjengelig på nettsiden www.paradisalleen.no. To dager senere gir forbrukeren et bindende kjøpstilbud på leilighet nr. A1-209 som er en 3-roms eierseksjon på 60,4 m² BRA i en blokk 26 leiligheter under oppføring. Deretter inngår partene den 22. juli 2017 «Kjøpekontrakt - Eierseksjon under oppføring». På kontraktens første side står det bla. at «Eiendommen består av leilighet nr. 209 i A1 og biloppstillingsplass i garasjekjeller». Videre fremkommer det på samme side av kontrakten at «Selger forbeholder seg retten til å tildele bod- og eventuell biloppstillingsplass ved overtagelse».

I kontraktens pkt. 14 står det at «Utgifter til drift av garasjeanlegget er stipulert til kr 200 pr. parkeringsplass pr. måned første driftsår».

Kjøpesummen er i kontraktens pkt. 1, oppgitt til kr 3 400 000 som tilsvarer «Pris» i prislisten som forbrukeren fikk før avtalen ble undertegnet. For leilighet A1-209 er prisen for en garasje plass ikke oppgitt, mens det for ni av totalt 26 leiligheter i samme blokk er det oppgitt at prisen for en garasje plass er kr 275 000. «Totalpris» for angjeldende leilighet er den samme som «Pris» (kr 3 400 000) mens «Totalpris» for de ni leilighetene som i prislisten har garasje, er kr 275 000 høyere enn den «Pris» som er oppgitt.

Boligen ble overtatt den 8. mai 2020, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Tre dager før overtagelsen oppsto det uenighet om hvorvidt en parkeringsplass var inkludert i kjøpesummen. Entreprenøren gjorde da oppmerksom på at en parkeringsplass i garasjekjelleren var et tilvalg som kostet kr 275 000. Forbrukeren som hadde søkt råd hos «Huseierne», aksepterte ikke dette og reklamerer den 17. juli 2020 fordi han ikke får vederlagsfri tilgang til en parkeringsplass i garasjekjelleren. Forbrukeren fremhever at han ikke hadde behov for en egen garasje plass men ville benytte en garasje plass i «felles garasjeanlegg» som det i prospektet står at leilighetene i blokka kan benytte. Tilleggsprisen for en garasje plass er etter forbrukerens oppfatning, ikke omtalt hverken i prospektet eller i kontrakten. Imidlertid ble denne informasjonen gitt på et informasjonsmøte som ble avholdt da forbrukeren var på ferie. På grunn av den utydelige og mangelfulle informasjon som entreprenøren har gitt tilbyr forbrukeren seg allikevel å betale kr 100 000 for en

parkeringsplass i garasjekjelleren. Forbrukeren fremhever spesielt at entreprenøren på hans forespørsel om lading av el-bil, opplyste at «*Det tilstrebes at ladestasjon er på plass til fredag, alternativt kommer den mandag/tirsdag neste uke*».

Entreprenøren fastholder den 5. august 2020 at garasje plass i parkeringsanlegget ikke inngår i kjøpesummen og avviser forbrukerens tilbud om å betale kr 100 000 for garasjeplassen.

Partene kommer ikke til enighet og den 7. august 2020 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om tilgang til parkeringsanlegget mot å betale kr 100 000.

Entreprenøren inngir tilsvaret 8. oktober 2020. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret 27. oktober 2020. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret 11. november 2020. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret 14. november 2020 og den 27. november 2020. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 22. juli 2017 inngår «*Kjøpekontrakt - Eierseksjon under oppføring*» som gjelder en 3-roms leilighet (nr. A1-209) i en blokk med 26 leiligheter under oppføring. På kontraktens første side står det at «*Eiendommen består av leilighet nr. 209 i A1 og biloppstillingsplass i garasjekjeller*».

Tre dager før overtagelsen den 8. mai 2020, oppsto det uenighet mellom partene om hvorvidt en parkeringsplass var inkludert i kjøpesummen. Partene kommer ikke til enighet og den 7. august 2020 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om tilgang til parkeringsanlegget mot å betale kr 100 000.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til kjøpekontrakten hvor det på side 1 fremkommer at «*Eiendommen består av leilighet nr. 209 i A1 og biloppstillingsplass i garasjekjeller*». Forbrukeren hadde ikke behov for en egen parkeringsplass og i forbindelse med overtagelsen nekter han derfor å betale kr 275 000 for å få tilgang til en garasje plass i prosjektets felles garasjeanlegg. Teksten som beskriver at garasje plass kan bestilles som et tillegg er etter forbrukerens oppfatning, vanskelig å lese i papirkopien av det prospektet som entreprenøren har sendt ham. Til tross for uenigheten som skyldes den utydelige og mangelfulle informasjon som entreprenøren har gitt om biloppstillingsplasser i garasjekjelleren, tilbyr forbrukeren seg å betale kr 100 000 for en biloppstillingsplass i prosjektets felles garasjeanlegg. Entreprenøren avslår tilbudet og krever full betaling. Partene kommer ikke til enighet og den 7. august 2020 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om tilgang til parkeringsanlegget mot å betale kr 100 000.

I tilsvaret den 27. oktober 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og krav som i klagen for nemnda. Han fremhever at den informasjonen som entreprenøren viser til i sitt tilsvaret den 8. oktober 2020, ikke finnes og i beste fall er vanskelig å lese i det prospektet han fikk før

kontrakten ble undertegnet. Det er først i en senere utgave av prospektet (den 1. april 2020) at denne informasjonen er inntatt. Avslutningsvis fremhever forbrukeren at hans prioriterte liste over aktuelle leiligheter (**s. 51**) bekrefter at han ville ha en leilighet uten privat parkering til kr 275 000 fordi han (vederlagsfritt) ønsket å benytte en plass i fellesanlegget slik som omtalt i prospektet og i kontrakten.

I tilsvaret 14. november 2020 og den 27. november 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler nok en gang og fremhever at prospektet han mottok fra entreprenøren før kontrakten ble undertegnet fremstår som «*uferdig*». Skriften er så liten at han måtte bruke forstørrelsesglass for å kunne lese/tolke teksten. Siden dette prospektet var tilnærmet uleselig, søkte forbrukeren senere opp og fant, en utgave av prospektet på nettet som han har forholdt seg til <https://aasens.net/Paradisalleen-prospekt.pdf>. Den eneste omtalen av garasje i dette prospektet er teksten «*Mulighet for el-billader i parkeringsgarasjen*» og den eneste omtalen av parkering er «*Parkering i underetasje*». «*Mulighet for el-billader i parkeringsgarasjen*» og «*Det gis mulighet til å bestille stikk/ladepunkt til parkeringsplass som tilvalg*». Det er ingen referanse i dette prospektet til ett annet mer utfyllende prospekt. Forbrukeren spør derfor om det eksisterer forskjellige utgaver av prospektet med ulik informasjon om parkeringsmulighetene. I så fall har entreprenøren gitt mangelfull informasjon knyttet til mulighetene for parkering i felles garasjeanlegg. Forbrukeren gjentar at for ham var det innlysende at han hadde anledning til å parkere i felles parkeringsanlegg uten å måtte betale kr 275 000.

Entreprenøren avviser kravet og viser til prospektet og til prislisten som forbrukeren fikk tilsendt før avtalen ble undertegnet. Prospektet ble da oversendt i papirkopi og var også tilgjengelig på nettsiden www.paradisalleen.no. I prospektet fremkommer det at «*Flere av leilighetene selges med garasjeplass(er) inkludert i prisen. For en del av leilighetene som selges uten parkeringsplass, vil det være mulig å bestille dette som tilvalg*» og «*For leiligheter som er angitt i prislisten med garasjeplass, så medfølger 1 (2) parkeringsplasser i parkeringskjeller*». Under overskriften «*Fellesutgifter*» står det at driftsutgiftene pr. parkeringsplass i garasjeanlegget «*skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget*». Prislisten bekrefter også at leiligheten som forbrukeren kjøper ikke har parkeringsplass i garasjeanlegget inkludert i prisen.

I tilsvaret den 8. oktober 2020 gjentar entreprenøren tidligere anførsler og fastholder at kravet skal avvises. Prospektet som forbrukeren nå viser til og som han «*senere*» fant på nettsiden <https://cld.bz/fMbWiT> er ikke det samme prospektet som han fikk oversendt før avtalen ble undertegnet.

I tilsvaret 11. november 2020 gjentar entreprenørens advokat nok en gang sine anførsler og avviser kravet. Han gjentar at det prospektet forbrukeren viser til er datert 1. april 2020. Filnavnet («*01012020*») bekrefter datoen. Dette prospektet inneholder ingen informasjon om forbrukerens leilighet slik forbrukeren anfører.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har inngått avtale om kjøp av en «*leilighet og biloppstillingsplass i garasjekjeller*». Han krever derfor fri tilgang til en (vilkårlig) biloppstillingsplass i garasjekjelleren, men ikke til en egen garasjeplass. Entreprenøren har avvist kravet da en biloppstillingsplass ikke inngår i kontrakten, men kan kjøpes som tilvalg for kr 275 000.

Hvorvidt det foreligger en mangel, 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 ...*».

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. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser til kontraktens første side der det står at «*Eiendommen består av leilighet nr. 209 i A1 og biloppstillingsplass i garasjekjeller*». Det er derfor uttrykkelig beskrevet at en biloppstillingsplass i garasjekjelleren er inkludert vederlaget.

I kontraktens pkt. 16 står det at salgsprospektet (som inkluderer prislisten) ikke er vedlegg til kjøpekontrakten. Entreprenøren kan derfor ikke bli hørt med at det av prislisten klart fremkommer at en garasjeplass ikke er inkludert i vederlaget. Kun i de tilfeller der forbrukeren måtte forstå at det dreier seg om en feil, kan entreprenøren gjøre endringer. Det er ikke tilfelle i denne tvisten.

På denne bakgrunnen finner nemnda at det objektivt sett foreligger et avvik fra den ytelsen som er beskrevet og det forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få. Det foreligger derfor en mangel og forbrukeren skal ha fri tilgang til en biloppstillingsplass i garasjekjelleren.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold og skal ha fri tilgang til en biloppstillingsplass i garasjekjelleren.