

## Protokoll i sak 1281/2021

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 19. oktober 2021

**Saken gjelder:** Reklamasjon på grunn av manglende uteboder.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Tre forbrukere (leilighet nr. 2, 3 og 4) inngår i 2018/2019 «Kjøpekontrakt Borettslag» med entreprenøren om kjøp av hver sin borettslagsandel (leilighet) og tilhørende carport i en firemannsbolig. To leiligheter ligger i 1. etasje og to leiligheter ligger i 2. etasje. Både leilighetene i 1. etasje og i 2. etasje har sportsboder på ca. 6,6 m<sup>2</sup> men ingen av bodene har direkte utgang til terreng.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 2 avtalt til kr 1 470 000 for leilighet nr. 4 som er den eneste kontrakten som er fremlagt for nemnda.

Entreprenøren som ansvarlig søker (SØK), mottar ferdigattest den 25. september 2017 og leilighetene overtas den 1. juni 2018 (leil. nr. 3), 7. juli 2018 (leil. nr. 2) og den 31. oktober 2019 (leil. nr. 3). Forbrukerne reklamerer ikke over tvistepunktet i forbindelse med overtagelsen.

I klagen for nemnda anfører forbrukerne at de før avtalene ble undertegnet ble lovet at det skulle oppføres uteboder på eiendommen. Denne forståelsen bekreftes ifølge forbrukerne av entreprenøren i senere telefonsamtaler og i flere e-poster høsten 2020. Entreprenøren oversender også plantegninger for at forbrukerne skal komme med forslag til plassering av utebodene. Entreprenøren må imidlertid ha visst at tomten var maksimalt utnyttet og at informasjonen han ga forbrukerne om at det skulle bygges utvendige sportsboder derfor var uriktig og mangelfull.

Senere avviser entreprenøren at han har lovet å oppføre utvendige sportsboder. Han viser videre til at TEK10 §12-10, ikke krever utvendig adkomst til sportsbodene som ligger i leilighetene.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 22. februar 2021 med krav om at entreprenøren oppfører utvendige sportsboder, subsidiært prisavslag og erstatning, dagmulkt og renter.

Entreprenøren inngir tilsvar den 4. mars 2021. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvar den 1. juni 2021. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvarende den 5. juli 2021. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Avhendingslova gjelder når tre forbrukere (leilighet nr. 2, 3 og 4) i 2018/2019 inngår «Kjøpekontrakt Borettslag» med entreprenøren om kjøp av hver sin borettslagsandel (leilighet) og tilhørende carport i en firemannsbolig. To leiligheter ligger i 1. etasje og to leiligheter ligger i 2. etasje. Både leilighetene i 1. etasje og i 2. etasje har innvendige sportsboder på ca. 6,6 m<sup>2</sup> men ingen av bodene har direkte utgang til terreng (**s. 13**).

Leilighetene overtas den 1. juni 2018 (leil. nr. 3), 7. juli 2028 (leil. nr. 2) og den 31. oktober 2019 (leil. nr. 3) uten at tvistepunktet er inntatt i overtagelsesprotokollene.

Forbrukerne fremhever at de før avtalene ble undertegnet ble lovet at det skulle oppføres uteboder på eiendommen. Denne forståelsen bekreftes ifølge forbrukerne av entreprenøren i senere telefonsamtaler og i flere e-poster høsten 2020. Senere avviser imidlertid entreprenøren at han har lovet å oppføre utvendige boder. Han viser videre til at TEK10 §12-10, ikke krever utvendig adkomst til sportsbodene som ligger i leilighetene.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 22. februar 2021 med krav om at entreprenøren oppfører utvendige sportsboder, subsidiært prisavslag og erstatning samt dagmulkt og renter.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukerne fremhever at entreprenøren før kontraktene ble undertegnet og ved senere anledninger har opplyst dem om at det vil bli bygget utvendige sportsboder til leilighetene. Sportsbodene er ikke bygd som avtalt, og forbrukerne krever at entreprenøren oppfører sportsbodene, alternativt at han innrømmer ett prisavslag samt erstatning, dagmulkt og renter.

I tilsvarende den 1. juni 2021 fastholder forbrukerne tidligere anførsler og fremhever også at entreprenøren hadde informasjon om at tomten ikke tillot mer bebygd areal enn det som fremkommer av byggetillatelsen (en firemannsbolig og to doble carporter). Det var derfor ikke mulig å bygge utvendige sportsboder på tomten. Denne informasjonen har entreprenøren unnlatt å dele med forbrukerne, men snarere opplyst at det skal bygges utvendige sportsboder. Forbrukerne fastholder kravet som i klagen.

Entreprenøren avviser forbrukernes krav da det ikke foreligger noen mangel. Han har ikke lovet å bygge utvendige sportsboder. TEK10 §12-10 stiller heller ikke krav om utvendig adkomst til de innvendige sportsbodene i leilighetene.

I tilsvarende den 4. mars 2021 og den 5. juli 2021 påpeker entreprenøren at leilighetene var ferdigstilt ved overtagelse og derfor ble solgt etter avhendingsloven. Tomten tillater ikke mere bebygd areal enn det som fremkommer av tegninger og byggesøknad som forbrukerne ble forelagt før kontraktene ble undertegnet. Her er sportsbodene vist inne i leilighetene. Entreprenøren fastholder at kravet skal avvises og anfører avslutningsvis at han ikke har lovet forbrukerne at det skal oppføres utvendige sportsboder eller holdt tilbake relevant informasjon.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Forbrukerne krever at entreprenøren oppfører tre utvendige sportsboder, subsidiært krever de prisavslag og renter. Kravet om prisavslag er i siste tilsvarende endret til kr 295 000 for alle tre

leilighetene. Kravet om forsinkelsesrente er kr 5 108. Entreprenøren avviser kravet da leilighetene er solgt etter avhendingslova og han har ikke lovet forbrukerne at det skal oppføres utvendige sportsboder.

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at saken ikke kan behandles av Boligtvistnemnda fordi leilighetene er solgt etter avhendingslova, og viser til nemndas vedtekter pkt. 1.3 «Saksområde» som har følgende ordlyd:

*«Boligtvistnemnda behandler klager som gjelder kjøp av ny bolig, herunder byggesett, med eller uten fast eiendom, samt avtaler om oppføring av bolig, og arbeid som blir utført direkte som ledd i slik oppføring. Med bolig menes også fritidshus, eierseksjon og tilbygg.»*

Da det i angjeldende sak dreier seg om salg av nye boliger, kommer nemnda til at klagen kan behandles.

Konklusjon: Klagen kan behandles av Boligtvistnemnda.

Nemnda vil så ta stilling til om entreprenøren har lovet forbrukerne å bygge utvendige sportsboder og viser til e-posten som entreprenøren sender internt den 30. november 2020. Her står det: «Hva gjør vi med sportsboder her? Vi snakket om dette da det ble overlevert, men ingenting er gjort». I tilsvaret den 4. mars 2021 skriver entreprenøren at denne e-posten dreide som en intern avklaring for evt. å kunne hjelpe forbrukerne med ytterligere dispensasjonssøknad fra BYA-kravet og alternativ plassering av de utvendige bodene. Entreprenøren falt imidlertid ned på at han ikke ville ta på seg oppgaven med å søke om dispensasjon.

Forbrukerne anfører at de på ulike tidspunkter og av flere entreprenørrepresentanter har blitt opplyst at det vil bli bygget utvendige sportsboder, men forbrukerne har ikke kunnet fremlegge dokumentasjon som underbygger dette. Etter nemndas syn foreligger det derfor ingen avtale om at entreprenøren skal oppføre utvendige sportsboder (i tillegg til innvendig sportsbod) og forbrukerne får ikke medhold.

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at de innvendige sportsbodene tilfredsstillt krav i TEK10 §12-10 «Bod og oppbevaringsplass», som i veiledningen til første ledd bokstav b) fastslår at:

*«Arealet kan avsettes i eller utenfor boligbygning, for eksempel som tilbygg, frittstående bod, del av garasje eller i kjeller. Arealet kan ikke deles opp. Dersom arealet slås sammen med innvendig oppbevaringsareal, må hele boden/oppbevaringsplassen være utformet og plassert slik at den egner seg til tørr oppbevaring av klær og ulike eiendeler, samtidig som det må være lett tilgjengelig for plassering av utstyr som benyttes ute.»*

Det stilles i forskriften ikke krav til utvendig adkomst. Plantegningene som er fremlagt viser at sportsbodene på ca. 6,6 m<sup>2</sup>, er plassert i tilknytning til inngangspartiet og tilfredsstillt etter nemndas syn kravet om «å være lett tilgjengelig for plassering av utstyr som benyttes ute.»

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i at entreprenøren skal oppføre utvendige sportsboder.

### **3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:**

- Boligtvistnemnda kan behandle klagen.
- Forbrukerne får ikke medhold i at entreprenøren skal oppføre utvendige sportsboder.