

Protokoll i sak 1396/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. april 2023

Saken gjelder: Tvist vedr. manglende solskjerming.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 8. desember 2020 «Kontrakt om kjøp av andel i borettslag under oppføring». Forbrukeren kjøper da en leilighet på 45,5 m² BRA (nr. N2002) som ligger i 2. etg. i en boligblokk med flere leiligheter.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 3 avtalt til kr 4 550 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. kontraktstegning og prospekt med salgsoppgave og prosjektbeskrivelse som på side 44 og side 94 beskriver at «Det er forberedt for at man kan montere zip-screens i ettertid. Enkelte vinduer på syd- og vestfasadeleveres med solskjerming – plassering fremkommer på kontraktstegning».

Leiligheten er under oppføring og det er planlagt overtagelse i april/mai 2023.

Den 31. august 2021 påpeker forbrukeren at han har vært inne på prosjektets hjemmeside og oppdaget at det er en feil på tegningen i og med at det ikke er tegnet inn solskjerming på leilighetens sydfasade. Forbrukeren fremhever at siden leiligheten er vendt mot syd, skal solskjerming være inkludert. Entreprenøren har ikke på noe tidspunkt opplyst om at solskjerming ikke er inkludert i leveransen.

Entreprenøren svarer samme dag at solskjerming ikke er inkludert i forbrukerens leilighet, men at dette kan bestilles som tillegg. Han opplyser samtidig om at informasjon om solskjerming finnes i salgsoppgaven og i tilvalgsportalen under "solskjerming". Forbrukeren svarer den 4. oktober 2021 at han ikke hadde tilgang til denne informasjonen (tilvalgsportalen) "ved kjøpet".

Partene utveksler deretter flere e-poster og den 6. juli 2022 svarer entreprenøren bla. at "Alle som kjøper bolig, får tilgang til portalen etter signert kjøpekontrakt".

Partene fastholder sine anførsler og krav i ytterligere e-poster fram mot slutten av august 2022 uten å komme ikke til enighet. Forbrukeren sender derfor saken til Boligtvistnemnda den 14. oktober 2022 med krav om prisavslag på kr 50 000 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren gir tilsvar den 16. november 2022. Anførlene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne gir tilsvar den 13. desember 2022. Anførlene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsvar den 10. januar 2023. Anførlene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 8. desember 2020 inngår kontrakt om kjøp av en andel i borettslag under oppføring. Forbrukeren kjøper da en leilighet på 45,5 m² BRA (nr. 2002 i prosjekt Nord) som ligger i 2. etg..

Vedlegg til kontrakten er bla. kontraktstegning og prospekt med salgsoppgave og prosjektbeskrivelse hvor det står at *«Det er forberedt for at man kan montere zip-screens i ettertid. Enkelte vinduer på syd- og vestfasadeleveres med solskjerming – plassering fremkommer på kontraktstegning».*

Leiligheten er under oppføring og det er planlagt overtagelse i mai 2023.

Twisten dreier seg om leiligheten skal leveres med solskjerming av fasaden mot syd uten pristillegg eller ikke. Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren saken til Boligtvistnemnda den 14. oktober 2022.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren har vært inne på prosjektets hjemmeside og oppdaget at det er en feil på tegningen i og med at det ikke er tegnet inn solskjerming på leilighetens sydfasade. I og med at forbrukeren hadde en forventning om dette, reklamerer han over manglende solskjerming den 31. august 2021. Forbrukeren anfører videre at kommunikasjonen mellom ham og entreprenøren om solskjerming har vært utydelig og entreprenøren har ikke på noe tidspunkt opplyst om at solskjerming ikke er inkludert i leveransen.

Informasjonen om solskjerming som ligger i tilvalgsportalen fikk forbrukeren først tilgang til etter at kontrakten var undertegnet.

I tilsvaret den 13. desember 2022 gjentar forbrukeren sine anførsler. Han fremhever også at entreprenøren som den profesjonelle part, burde ha informert bedre om at solskjerming ikke er en del av leveransen. Videre er det ikke tilstrekkelig å vise til en setning i den generell leveransebeskrivelsen hvor det står at *«Det er forberedt for at man kan montere zip-screens i ettertid. Enkelte vinduer på syd- og vestfasadeleveres med solskjerming – plassering fremkommer på kontraktstegning».*

Entreprenøren viser til kontraktstegningen og til leveransebeskrivelsen og avviser kravet om å montere solskjerming på leilighetens sydfasade.

I senere tilsvar gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder kravet om at solskjerming av leilighetens sydfasade skal avvises. Det foreligger ingen mangel, jf. buofl § 25, første ledd.

2.3. Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever prisavslag på kr 50 000 inkludert merverdiavgift fordi entreprenøren ikke har levert solskjerming av leilighetens sydfasade. Entreprenøren har avvist kravet fordi

leiligheten ifølge kontrakten skal leveres uten solskjerming og det foreligger derfor ingen mangel.

Hvorvidt manglende solskjerming av leilighetens sydfasade utgjør 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 eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]»*.

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

Nemnda viser til prosjektbeskrivelsen hvor det står: *«Det er forberedt for at man kan montere zip-screens i ettertid. Enkelte vinduer på syd- og vestfasade leveres med solskjerming – plassering fremkommer på kontraktstegning»*.

Nemnda viser derfor til kontraktstegningen, men kan ikke se at denne viser at leiligheten skal leveres med solskjerming av sydfasaden (stue/kjøkken og soverom).

Forbrukerens anførsel om at han ikke hadde tilgang til opplysninger om solskjerming i tilvalgsportalen før etter at avtalen ble undertegnet, har etter nemndas syn ingen avgjørende betydning. Opplysningen om solskjerming i leveransebeskrivelsen som er referert ovenfor, er etter nemndas entydig og klar og kan ikke misforståes.

Det avgjørende i denne tvisten er derfor det som fremkommer i prosjektbeskrivelsen og at kontraktstegningene ikke viser solskjerming. På denne bakgrunnen finner nemnda at det objektivt sett ikke foreligger et avvik fra den ytelsen som er beskrevet og det forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få. Det foreligger derfor ikke en mangel og forbrukeren får ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold i at det mangler solskjerming av leilighetens sydfasade.