

Protokoll i sak 1444/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 23. november 2023

Saken gjelder: Krav om solskjerming.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 22. oktober 2021 "Kjøpekontrakt om kjøp av eierseksjon under oppføring". Forbrukeren kjøper da en leilighet på et område med flere boligblokker og rekkehus.

Vedlegg til kontrakten er Kontraktstegning og Prospekt med salgsoppgave og leveransebeskrivelse.

I leveransebeskrivelsen står det at under overskriften «Solavskjerming» at «Det leveres solavskjerming på alle vinduer mot syd og vest. Arkitekt legger føringer for fargevalg. Det beboervalgte styret legger føringer for fargevalg etter innflytting».

Da forbrukeren oppdager at det ikke vil bli levert solskjerming på vinduene mot syd og vest, reklamerer hun den 10. mars 2023.

Entreprenøren innrømmer at teksten i prospektet er upresis, men avviser reklamasjonen den 14. april 2023. Han viser til at leilighetens fasade vender mot nordvest og ikke mot vest. Fasaden mot sørvest vil imidlertid få solavskjerming.

Forbrukeren aksepterer ikke avslaget og gjentar ved flere senere anledninger kravet om solavskjerming på vestfasaden. Entreprenøren på sin side, fastholder at forholdet ikke utgjør en mangel og avviser kravet.

Leiligheten er ikke overtatt, men overtagelse er planlagt i november/desember 2023.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 15. mai 2023 med krav om at entreprenøren leverer solavskjerming på vestfasaden.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 14. juni 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 18. august 2023. Hennes anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde når partene den 22. oktober 2021 inngår "Kjøpekontrakt om kjøp av eierseksjon under oppføring". Forbrukeren kjøper da en leilighet i en boligblokk på et område med flere boligblokker og rekkehus.

Leiligheten er ikke overtatt, men overtagelse er planlagt i november/desember 2023.

Tvisten gjelder forbrukerens krav om solavskjerming av leilighetens vestfasade som entreprenøren har avvist.

Partene kommer derfor ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 15. mai 2023 med krav om at entreprenøren leverer solavskjerming på vestfasaden.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren oppdaget i mars 2023 at det ikke vil bli levert solskjerming på vinduene mot syd og vest slik det står i leveransebeskrivelsen. Entreprenøren innrømmer at teksten i prospektet er upresis, men påpeker at opplysninger om solavskjerming må forstås i sammenheng med den funksjon skjermingen skal tjene. Han avviser reklamasjonen i april 2023. Entreprenøren fremhever også at leilighetens fasade vender mot nordvest og ikke mot vest. Fasaden mot sørvest vil imidlertid få solavskjerming.

Partene gjentar sine anførsler ved flere senere anledninger uten å komme til enighet og den 15. mai 2023 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om at entreprenøren leverer solavskjerming på vestfasaden.

2.3 Nemndas synspunkter

1) Innledning

Forbrukeren krever solavskjerming av leilighetens vestfasade i tråd med leveransebeskrivelsen. Entreprenøren har avvist kravet fordi fasaden vender mot nordvest og ikke mot vest. Inneklimaberegninger viser også at det ikke er behov for solavskjerming av vest/nordvest fasaden.

2) Kontraktsavvik:

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 denne avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn og dokumenter fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Etter at forbrukeren i mars 2023 reklamerte over manglende solavskjerming på leilighetens vestfasade har entreprenøren innrømmet at teksten i leveransebeskrivelsen, hvor det bla. står at «*Det leveres solavskjerming på alle vinduer mot syd og vest*», er noe upresis. Forbrukerens leilighet vender imidlertid mot nordvest og ikke mot vest og inneklimaberegninger viser også at det ikke er behov for solavskjerming av vest/nordvest fasaden. Entreprenøren har derfor avvist kravet.

Etter nemndas syn er det avgjørende i denne tvisten hva partene har avtalt. Inneklimaberegningene som viser at det ikke er behov for solavskjerming av vest/nordvest fasaden har etter nemndas syn, ingen avgjørende betydning. Nemnda viser derfor til leveransebeskrivelsen hvor det under overskriften «Solavskjerming» bla. står at «*Det leveres solavskjerming på alle vinduer mot syd og vest.*». Etter nemnda syn tilsier en normal forståelse av "vest" at nordvest medregnes, og det skal derfor leveres solavskjerming på vestfasaden.

På denne bakgrunnen finner nemnda at det objektivt sett foreligger et avvik fra den ytelsen som er beskrevet. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal utbedre, jf. buofl § 32.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal monterer solavskjerming på vest/nordvest fasaden. Arbeidet skal være avsluttet innen 1. mars 2024.