

Protokoll i sak 1177/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. august 2020

Saken gjelder: Reklamasjon på mangler ved solskjerming/vindskjerming.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 1. oktober 2018 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er oppført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren da kjøper en selveierleilighet (nr. 27) i 2. etg. i et boligprosjekt med 88 leiligheter i flere blokker.

Vedlegg B til kontrakten er sameievedtekter hvor det i pkt. 3 bla. står at «Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer uten forhåndsgodkjenning fra styre/årsmøtet». Det er presisert at dette gjelder tiltak som: «sol/vindavskjerming»

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at leiligheten og verandaen er utsatt for mye vind. På visninger den 31. august og den 12. september 2018 diskuterte hun derfor ulike alternativer for vind- og solskjerming med entreprenøren. Han opplyste imidlertid ikke forbrukeren om at både type skjerming og farge var bestemte tilvalg med svarfrist den 31. oktober 2017, dvs. lenge før forbrukeren viste interesse for leiligheten. Forbrukeren anfører derfor at entreprenøren har holdt tilbake viktig informasjon om vind- og solskjerming som kunne ha vært avgjørende for hennes kjøpsbeslutning.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 5 030 000.

Boligen overtas uten merknader den 16. oktober 2018 og protokollen er undertegnet av begge parter.

Den 21. oktober 2018 får forbrukeren oversendt møteprotokoller fra styremøter i sameiet som er avholdt den 27. juli og den 3. oktober 2018). I møtoreferatene står det under hhv. sak 6/18 og sak 31/18 «Solskjerming», bla. at det er lagt føringer som ikke kan fravikes i forbindelse med tilvalgsrunden (med svarfrist til den 31. oktober 2017) på både farge og type avskjerming som kan monteres. Dette er første gang forbrukeren får denne informasjonen.

Høsten 2018 opplever forbrukeren store problemer med mye vind på terrassen og den 5. april 2019 sender hun en e-post til sameiestyret med forslag om at vind- og solskjerming tas opp som en egen sak på årsmøtet i sameie. Forbrukeren spør i den forbindelse om det er vurdert å montere klart glass eller plexiglass på verandaer som er mer utsatt for strek vind (**s. 33**). Til tross for forbrukerens anmodning, ble ikke denne saken tatt opp på årsmøtet og i mai 2019 monterer forbrukeren en midlertidig vindskjerm i bambus på sin terrasse.

Den 11. juni 2019 pålegger styret i sameie forbrukeren å fjerne den midlertidige vindskjermen.

Den 21. juni 2019 sender entreprenøren tilvalgsbrosjyren som ble brukt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet til forbrukeren.

Den 24. juni 2019 reklamerer forbrukeren fordi entreprenøren ikke har opplyst om begrensningene som er knyttet til vind- og solskjerming av leiligheten. Hun skriver bla. at hun ikke har fått tilvalgsbrosjyren med viktig informasjon om farge og type solskjerming, før kontrakten ble inngått. Denne informasjonen er heller ikke nevnt i salgsprospektet og kan ha hatt innvirkning på hennes kjøpsbeslutning.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 11. og den 13. september 2019.

I en e-post den 13. september 2019 fastholder forbrukeren at entreprenøren ikke har oppfylt sin opplysningsplikt og at det derfor foreligger en mangel.

Ettårsbefaring gjennomføres den 13. oktober 2019 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 22. oktober 2019 med krav om prisavslag, økonomisk kompensasjon eller utbedring.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 26. november 2019. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 11. desember 2019. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 4. februar 2019. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret den 25. februar 2019. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 1. oktober 2018 inngår kontrakt (Byggblankett 3427) om kjøp av en leilighet (selveierseksjon) i 2. etg. i et boligprosjekt med 88 blokkleiligheter. Leiligheten overtas uten merknader den 16. oktober 2018.

Forbrukeren opplyser i klagen at leiligheten og terrassen er utsatt for mye vind. På visning diskuterte hun derfor ulike alternativer for vind- og solskjerming med entreprenøren. Han opplyste imidlertid ikke forbrukeren om at solskjerming var et tilvalg beskrevet i en tilvalgsbrosjyre som alle forbrukerne i leiligheter solgt før den 31. oktober 2017 hadde fått. Entreprenøren opplyste heller ikke om at denne skjermingen ikke ville hjelpe mot vind. Tilvalgsbrosjyren fikk forbrukeren først tilsendt den 21. juni 2019 og reklamerer deretter den 24. juni 2019. Hun anfører at entreprenøren har holdt tilbake viktig informasjon om vind- og solskjerming som kunne ha vært avgjørende for hennes kjøpsbeslutning. Entreprenøren viser til sameievedtektene som er vedlegg B til kontrakten, og anfører at dette er et forhold som

forbrukeren må ta opp med styret i sameie siden hun kjøpte leiligheten etter den 31. oktober 2017. Entreprenøren avviser derfor reklamasjonen i september 2019. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 22. oktober 2019 med krav om prisavslag, økonomisk kompensasjon eller utbedring.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren fremhever at leiligheten og terrassen er utsatt for mye vind og at hun allerede på visninger i august og september 2018 diskuterte ulike alternativer for vind- og solskjerming med entreprenøren. Først etter innflytting ble forbrukeren kjent med at det var bare leiligheter solgt før den 31. oktober 2017 som kunne velge solskjerming som tilvalg. Tilvalgsmenyen fikk forbrukeren først tilsendt fra entreprenøren den 21. juni 2019, hvoretter hun reklamerte den 24. juni 2019. Entreprenøren har derfor ikke overholdt sin informasjonsplikt og dette kan ha hatt innvirkning på forbrukerens kjøpsbeslutning.

I tilsvaret den 11. desember 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at entreprenøren ikke har overholdt sin informasjonsplikt. Hun fremhever også at det var kjent for entreprenøren at den valgte solskjermingen ikke ville løse problemet med vind. Heller ikke denne informasjonen ble videreformidlet av entreprenøren.

Forbrukeren avviser entreprenørens anførsel om at hun har reklamert for sent. Hun fikk først tilgang til all relevant informasjon vedr. vind- og solskjerming sommeren 2019 og fikk tilsendt tilvalgsbrosjyren den 21. juni 2019. Deretter reklamerte hun den 24. juni 2019. Når det gjelder entreprenørens anførsel om at hun ikke har dokumentert noe økonomisk tap, fremhever forbrukeren at hun har kjøpt en leilighet med balkong som hun ikke kan bruke før det blir gjort kostbare tiltak. Forbrukeren har fått tilbud på glass montert foran eksisterende spiler på to sider til kr 17 500 inkl. mva. Dersom det skal monteres tilsvarende glass på rekkverket foran terrassen, vil prisen bli mye høyere. Dette er ikke kostnader som forbrukeren har tenkt på eller kalkulert med da hun vurdert kjøp av leiligheten.

I et siste tilsvaret den 25. februar 2019 gjentar forbrukeren nok en gang sine anførsler og fastholder sitt krav fordi entreprenøren ikke har overholdt sin informasjonsplikt.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 11. og den 13. september 2019 og fremhever at ettårsbefaringen ble gjennomført den 13. oktober 2019 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

I tilsvaret den 26. november 2019 bekrefter entreprenøren at vind- og solskjerming riktig nok ble diskutert med forbrukeren på visningene den 31. august og den 12. september 2018. Forbrukeren fikk da opplyst at dette var et forhold hun måtte ta opp med, og får avklart av styret iht. sameiets vedtekter.

Da forbrukeren den 12. september 2018 ga bud på leiligheten, tok hun ikke forbehold om vind- og solskjerming. Et slikt forbehold er heller ikke inntatt i kontrakten. I vedlegg B til kontrakten som er sameievedtekter, står det i pkt. 3 bla. at «*Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer uten forhåndsgodkjenning fra styre/årsmøtet*». Det er presisert at dette bla. gjelder tiltak som: «*sol/vindavskjerming*».

Den 21. oktober 2018 får forbrukeren oversendt møteprotokoller fra styremøter i sameiet som er avholdt den 27. juli og den 3. oktober 2018. I møtereferatet fra oktobermøte står det under

sak 31/18 «*Solskjerming*», bla. at det er lagt føringer som ikke kan fravikes i forbindelse med tilvalgsrunden (med svarfrist til den 31. oktober 2017) på både farge og type avskjerming som kan monteres. Entreprenøren påpeker at forbrukeren ikke reagerte eller protesterte på beslutningen i sak 31/18. Heller ikke da hun den 11. mars 2019 mottok ny informasjon om solskjerming fra styret.

I løpet av forsommeren og høsten 2019 er det en del kommunikasjon mellom partene og entreprenøren fastholder hele veien at han ikke har gitt feil, eller mangelfulle opplysninger ettersom sameiets beslutning ble fattet etter kjøpet av leiligheten. Entreprenøren bestrider også at det er ham som har bestemt produkt og farge. Det forhold som forbrukeren gjør gjeldende som mangel ved leveransen er derfor utenfor entreprenørens kontroll. Det følger klart av informasjon fra entreprenøren under kjøpsbeslutningsfasen samt av vedlegg til kjøpekontrakt at vind- og solavskjerming må godkjennes av sameiet/styret. Dette er for øvrig helt alminnelige bestemmelser og ordninger i boligsameier og burde under enhver omstendighet ikke komme overraskende på kjøper av en eierseksjon.

I tilsvaret gjør entreprenøren prinsipielt gjeldende at forholdet er for sent reklamert. Forbrukeren var før kjøpet gjort kjent med at vind- og solavskjerming måtte godkjennes av sameiet ved styret. Under enhver omstendighet måtte hun den 21. oktober 2018 blitt klar den påståtte mangel/opplysningssvikt, da hun mottok protokollen fra styremøtet den 3. oktober 2018. Reklamasjon ble først fremsatt den 24. juni 2019. Det har da gått ca. åtte måneder fra forholdet senest burde blitt oppdaget til reklamasjon fremsettes.

Subsidiært anfører entreprenøren at forhold ikke utgjør noen mangel ved avtalen. Forbrukeren har fått den relevante informasjon hun kunne forvente ut fra entreprenørens kjennskap på tidspunktet for bud/aksept og kjøpekontrakt. Forbrukeren har som tidligere anført, heller ikke tatt forbehold i bud eller kontrakt vedrørende vind- eller solavskjerming, noe hun burde ha gjort dersom dette var av viktighet for avtaleforholdet og basert på informasjonen fra entreprenøren om styrets forutgående godkjenning.

Atter subsidiært gjør entreprenøren gjeldende at dersom mangelen hadde vært reklamert i tide og forholdet utgjør opplysningssvikt bestrides at det kan foreligge et dokumenterbart økonomisk tap i adekvat årsakssammenheng med mangelen. Et eventuelt tap er ikke dokumentert. Det er den som retter et krav mot den annen som har dokumentasjonsbyrden for alle sider ved sitt krav, herunder tapsberegningen. Kravet avvises.

I et siste tilsvaret den 4. februar 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises. Entreprenøren påpeker at han henstilte forbrukeren om å ta kontakt med styret i sameie dersom hun ønsket å gjøre endringer ved leiligheten i etterkant av kjøpet, og som mulig omfattes av sameiets beslutningsmyndighet. Hadde forbrukeren fulgt denne oppfordringen, ville hun ha fått avklaring på det spørsmålet som denne saken dreier seg om. Entreprenøren presiserer også at han ikke på noe tidspunkt har kommunisert en mulighet for å montere vindskjerming.

Når det gjelder forbrukerens anførsel vedrørende vedtekter, er det korrekt at de vedtektene (datert 19. august 2016) som er vedlegg til kjøpekontrakten ikke er de endelige vedtatte vedtektene, men en tidligere versjon. De endelige vedtektene ble vedtatt 09. juli 2018, dvs. ca. en måned før kjøpekontrakten. Imidlertid får feilen ingen reell betydning for saken. Ordlyden i de to dokumentene avviker riktignok noe fra hverandre, men innholdsmessig er de tilsvarende. Forbrukeren signerte på disse vedtektene i kontraktsmøtet, og må derfor antas å

ha vært kjent med disse reglene, og at spørsmål vedrørende vind- og solskjerming skal rettes til sameiets styre.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har fremsatt krav om «prisavslag, økonomisk kompensasjon eller utbedring» fordi entreprenøren ikke har overholdt sin opplysningsplikt, jf. buofl §§ 26 og 27.

Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren har reklamert for sent. Subsidiært at forhold ikke utgjør noen mangel. Atter subsidiært bestrider han at det kan foreligge et dokumenterbart økonomisk tap i adekvat årsakssammenheng med mangelen.

Nemnda viser til kontrakten med bilag og påpeker at det av disse dokumentene ikke følger at det skal leveres sol- og vindavskjerming for den aktuelle leiligheten. Skal forbrukeren få medhold i sitt krav må det baseres på at hun hadde en berettiget forventning om at sol- og vindskjerming er en del av standardleveransen av boligen. Nemnda kommer til at en slik forventning ikke er berettiget.

Forbrukeren får derfor ikke medhold og nemnda behøver ikke å ta stilling til om det er reklamert for sent.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får ikke medhold da det ikke foreligger en mangel