

## Protokoll i sak 1611/2025

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 18. mars 2026

**Saken gjelder:** Reklamasjon på parkeringsplass.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

I forbindelse med kjøp av ny leilighet (andelsbolig) nr. 4001 i Ulvenkroken 1 Borettslag har forbrukeren den 13. august 2025 også inngått «Kjøpekontrakt for bruksrett til parkeringsplass i Ulvenkroken 1 borettslag» som gjelder parkeringsplass nr. 37.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 1 avtalt til kr 600 000 inkludert merverdiavgift.

Den 16. juli 2025, før kjøpekontrakten ble undertegnet, var partene på en befarings av både leiligheten og parkeringsplass nr. 37. Forbrukeren anfører at entreprenøren da fremhevet at denne parkeringsplassen var særdeles gunstig fordi den var åpen på den ene siden uten parkeringsplasser inntil. Forbrukeren har små barn og behov for god pass på sidene ved inn- og utlasting av bilen. Disse opplysningene ble derfor avgjørende da forbrukeren senere bestemte seg for å kjøpe parkeringsplass nr. 37.

Parkeringsplassen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 31. oktober 2025. I overtagelsesprotokollen står det "*Kjøper er misfornøyd med P-plass, da den på kjøpstidspunktet ikke var utleie P-plasser på den ene siden av valgte plass*"

Forbrukeren har fremlagt foto som viser parkeringsplassen den 16. juli 2025 og etter overtagelsen den 31. oktober 2025. Arealet til venstre for parkeringsplassen er ikke merket i juni 2025, men i oktober 2025 er dette arealet oppmerket til to parkeringsplasser.

Forbrukeren fremhever videre at det i sameiets vedtekter pkt. 4-1 "*Organisering av sameiets parkeringsplasser*" står at det er 62 parkeringsplasser i sameiet. Etter at entreprenøren uten å informere forbrukeren, har merket opp to nye parkeringsplasser til venstre for plass nr. 37, er det nå 64 parkeringsplasser i garasjeanlegget. I og med av vedtektene er vedlegg til kontrakten, anføre forbrukeren at denne endringen er brudd på kontrakten med bilag.

Den 13. august 2025 reklamerer forbrukeren og krever prisavslag fordi entreprenøren urettmessig har foretatt endringer som rokker ved forutsetningene for hans valg av parkeringsplass nr. 37.

Entreprenøren svarer den 22. august 2025 at det ikke er riktig at han informerte om at P-plass nr. 37 ikke hadde parkeringsplasser ved siden av. At det ikke var parkert biler der ved visningen kan av forbrukeren ha blitt oppfattet som om det ikke var parkeringsplasser. Det er selvfølgelig uheldig og leit, men det medfører ikke riktighet at det har blitt informert om at det ikke var parkeringsplasser siden av.

I en telefonsamtale i sommerferien nevnte også entreprenøren at det alltid hadde vært og ville fortsette å være parkeringsplasser til venstre for plass nr. 37 fram til det blir etablert en port for adkomst til et framtidig garasjeanlegg i nabobygg.

Entreprenøren påpeker at han selger bruksretter til p-plass til lik fastpris kr 600 000 og avviser kravet om prisavslag. Alternativt kan forbrukeren velge en annen parkeringsplass eller kostnadsfritt heve kontrakten. Inntil det kommer port i veggen der de to nye parkeringsplassene er, vil disse parkeringsplassene bli benyttet av entreprenøren. Tidspunktet for etablering av den nye porten er usikkert og avhenger av når naboprojektet legges ut for salg og senere skal bygges.

I og med at alle de alternative parkeringsplassene som forbrukeren tilbys å bytte til har parkeringsplasser på begge sidene, avslår forbrukeren tilbudet og fastholder kravet om prisavslag.

Den 18. september 2025 gjentar forbrukeren tidligere anførsler og krav om erstatning som nå er tallfestet til kr 50 000.

Den 25. september 2025 fastholder entreprenøren at kravet om prisavslag skal avvises.

Partene kommer ikke til enighet og den 13. november 2025 sender derfor forbrukeren klage til Boligtvistnemnda. Kravet om erstatning er nå kr 90 000.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 3. desember 2025. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 5. desember 2025. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 9. desember 2025. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 15. desember 2025. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

I utgangspunktet gjelder saken overdragelse av fast eiendom slik at lov nr. 93/1992 om avhending av fast eiendom (avhl) kommer til anvendelse.

Som hovedregel behandler Boligtvistnemnda bare saker der Bustadoppføringslova kommer til anvendelse. Imidlertid fremkommer det av nemndas vedtekter i pkt. 1.2 "*Saksområde*" at "*Boligtvistnemnda behandler klager som gjelder kjøp av ny bolig.*" I angjeldende sak dreier tvisten seg om mangler ved kjøp av en ny ubrukt parkeringsplass der avtalen er inngått i sammenheng med kjøp av en ny ubrukt bolig, og Boligtvistnemnda kan derfor behandle klagen.

Forbrukeren anfører at entreprenøren før kjøpekontrakten ble undertegnet, under en befaring fremhevet at parkeringsplass nr. 37 var særdeles gunstig fordi den var åpen på den ene siden

uten parkeringsplasser inntil. Disse opplysningene ble derfor avgjørende da forbrukeren den 13. august 2025 undertegnet «Kjøpekontrakt for bruksrett til parkeringsplass i Ulvenkroken 1 borettslag» som gjelder parkeringsplass nr. 37.

Parkeringsplassen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 31. oktober 2025. I overtagelsesprotokollen står det "*Kjøper er misfornøyd med P-plass, da det på kjøpstidspunktet ikke var utleie P-plasser på den ene siden av valgte plass*".

Årsaken til forbrukerens reklamasjon ved overtagelsen var at entreprenøren uten å informere forbrukeren, nå hadde merket opp og tatt i bruk to nye parkeringsplasser til venstre for plass nr. 37. Parkeringsplasser har etter dette fått redusert verdi og forbrukeren krever prisavslag.

Entreprenøren avviser reklamasjonen og kravet om prisavslag. Det er ikke er riktig at han informerte forbrukeren om at parkeringsplass nr. 37 ikke hadde parkeringsplasser på venstre side. Dette arealet har vært og vil fortsatt bli benyttet av entreprenøren som midlertidig parkeringsplasser inntil det på ukjent fremtidig tidspunkt blir etablert adkomst til et fremtidig parkeringshus i dette området.

Twisten består i om entreprenøren har brutt informasjonsplikten og urettmessig foretatt endringer som har ført til at parkeringsplassen har fått redusert verdi.

## *2.2 Partenes anførsler*

Før kjøpekontrakten ble undertegnet, var partene på en befaring av den parkeringsplassen som forbrukeren kjøpte den 13. august i 2025. Forbrukeren anfører at entreprenøren da fremhevet uttrykkelig at denne parkeringsplassen var særdeles gunstig fordi den var åpen på den ene siden uten parkeringsplasser inntil. På det tidspunktet var det heller ingen skilting som indikerte at arealet til venstre skulle benyttes til parkering eller ville bli omgjort til parkeringsplasser. Disse opplysningene ble derfor avgjørende da forbrukeren senere bestemte seg for å kjøpe parkeringsplass nr. 37. Entreprenørens tilbud om bytte av parkeringsplass ville ikke fjerne mangelen fordi ingen av de ledige parkeringsplassene hadde ekstra areal på siden slik forbrukeren hadde en berettiget forventning om.

Da parkeringsplassen ble overtatt den 31. oktober 2025, reklamerer forbrukeren fordi "*[.....]det på kjøpstidspunktet ikke var utleie P-plasser på den ene siden av valgte plass*".

Forbrukeren anfører at entreprenøren uten å informere ham, hadde merket opp to nye parkeringsplasser til venstre for plass nr. 37. Etter dette er det nå 64 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Det er to parkeringsplasser mer enn det som kommer frem av vedtektene som er vedlegg til kontrakten. Forbrukeren anfører at entreprenøren må ha hatt kjennskap til nåværende og fremtidig bruk av dette arealet, men unnlot å informere om dette

Entreprenøren anfører at det ikke er riktig at han informerte om at parkeringsplass nr. 37 ikke hadde parkeringsplasser ved siden av. Disse to parkeringsplassene har vært og vil fortsatt bli midlertidig benyttet av entreprenøren inntil det på et ubestemt tidspunkt langt frem i tid ved dette arealet kommer en port i endeveggen som skal være adkomst til et fremtidig parkeringshus. Forbrukeren hadde derfor ingen berettiget forventning om at det relativt store arealet til venstre for plass nr. 37 ville ligge ubenyttet. Det anføres også at kjøpesummen som er lik for alle parkeringsplassene, ikke kan ha gitt forbrukeren noen berettiget forventning om at plass nr. 37 skulle ha andre og bedre kvaliteter enn øvrige parkeringsplasser i

parkeringsanlegget. For øvrig oppfylder parkeringsplass nr. 37 alle relevante forskriftskrav og det foreligger derfor ingen mangel ved parkeringsplassen.

Entreprenøren fremhever at han av kulans hensyn har tilbudt forbrukeren en alternativ parkeringsplass, men at han har avslått tilbudet. Tilbudet om å heve kjøpekontrakten vederlagsfritt ble også avvist.

Når det gjelder kravet om prisavslag anfører entreprenøren at det ikke foreligger en nedsatt markedsverdi for parkeringsplassen. Det er heller ikke dokumentert hvordan prisavslagskravet på kr 90 000 fremkommer.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever kr 90 000 i prisavslag fordi parkeringsplassen han har kjøpt har redusert verdi. Årsaken er et manglende åpent areal på venstre side slik som han hadde en berettiget forventning om. Entreprenøren har heller ikke opplyst om fremtidig bruk av det åpne arealet. Entreprenøren har avvist kravet da det ikke foreligger mangel og heller ingen opplysningssvikt.

Etter nemndas oppfatning har ikke forbrukeren en berettiget forventning om at arealet til venstre for parkeringsplass 37 skulle forbli et åpent ubenyttet areal. Dette arealet disponeres i sin helhet av sameiet. Det skal også påpekes at alle parkeringsplassene ble solgt til samme pris uansett beliggenhet. Derfor har ikke forbrukeren en beskyttet interesse når det gjelder denne parkeringsplassen.

Nemnda vil avslutningsvis fremheve at partene har ulike oppfatninger av om entreprenøren på visningen i juni 2025 informerte om at parkeringsplass nr. 37 vil ha et åpent areal på venstre side. Nemnda finner ikke at det foreligger konkrete forhold som gjør den ene påstanden mer sannsynlig enn den andre. Dermed er nemnda henvis til å benytte risikobetraktninger for å avgjøre dette spørsmålet. Forbrukeren er den nærmeste til å bevise at dette. Når denne bevisbyrden ikke er oppfylt, må nemnda legge til grunn at ingen slik berettiget forventning ble skapt.

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

- Forbrukeren får ikke medhold.