

Protokoll i sak 629/2011

for

Boligtvistnemnda

24.04.12

Saken gjelder: Reklamasjon på størrelse på biloppstillingsplass i felles garasje

I denne saken er det flere "forbrukere". I nedenstående fremstilling er disse omtalt som:

Kjøper: Den som opprinnelig kjøpte leiligheten, men som solgte "kontrakten" før ferdigstillelsen

Forbruker 1: Vedkommende som kjøpte av overnevnte kjøper, og overtok leiligheten

Forbruker: Vedkommende som kjøpte av forbruker 1, og som har fremmet sak for nemnda

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren inngår kontrakt med en kjøper av en blokkleilighet 27. januar 2006. Han opplyser i tilsvarende til nemnda fra 11. november 2011 at det samtidig ble inngått en egen avtale vedrørende kjøp av parkeringsplass i et garasjeanlegg. Da kjøperen skulle velge plass, hevdet hun *uttrykkelig* ble gjort oppmerksom på at den valgte plassen "var liten og at den derfor var nedsatt i pris".

Før leiligheten var ferdigstilt og overdratt til kjøperen, ble den solgt til en annen, heretter kalt forbruker 1. Vedkommende overtok leiligheten, og dermed også parkeringsplassen, 30. januar 2008. Entreprenøren opplyser at forbruker 1 ikke møtte til overtakelsesforretningen, men han anfører at det verken på overleveringen, eller i rimelig tid etter denne, ble reklamert på at parkeringsplassen var for liten. (Overtakelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda)

Entreprenøren opplyser at forbruker 2, heretter kalt "forbrukeren", som har fremmet herværende sak for Boligtvistnemnda, kjøpte og overtok leiligheten med parkeringsplassen i mai 2009, dvs. ca. 1½ år etter overleveringen til forbruker 1.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 8. mars 2010, der han på vegne av seg selv og en annen leilighetseier reklamerer på bredden på parkeringsplassene. Han viser til, og vedlegger, det

han hevder er en kommunalt godkjent planskisse som hevdes å vise en målsatt bredde på plassene i endene av parkeringsanlegget på 2 400 mm. Det fremgår av skissen at den ble innsendt med søknad om rammetillatelse for prosjektet. Den virkelige oppmålte bredden hevdes imidlertid kun å være 2 270 mm. Dermed anmoder han om at entreprenøren forklarer årsaken til avviket, og "*vurderer standarden på disse parkeringsplassene*".

Entreprenøren svarer 17. desember 2010, etter at forbrukeren, i tilsvarende fra 28. november 2011, hevder at han hadde purret på svaret en rekke ganger. Entreprenøren innleder med å anføre at forholdet mellom forbruker 1 og forbrukeren er han "*uvedkommende*". Når det gjelder den fremlagte planskissen, påpekes det at det refererte målet på 2 400 mm *ikke* viser bredden på parkeringsplassen, da målet er vist fra *utsiden* av betongveggen på den ene siden. Entreprenøren opplyser for øvrig at det i prosjektet ble operert med differensierte priser for parkeringsplassene i anlegget, og at de aktuelle plassene hadde en pris kr 50 000 lavere enn høyeste pris. Det påpekes for øvrig at forbruker 1 aldri reklamerte på bredden.

Forbrukeren engasjerer et konsulentfirma til å foreta en "*Sporingsanalyse for parkeringsplass*". Konsulenten befarter plassen, foretar nødvendig oppmåling, og fremlegger rapport 4. januar 2011. Han konkluderer med at:

Sporingsanalysen har vist at eksisterende avstand på 2,15 m mellom endevegg og søyle er for lite for å oppfylle alminnelige anvendelseskrav for en parkeringsplass. Bilfører er nødt til å småmanøvrere bilen uforholdsmessig lenge før den går inn i den smale åpningen. Det samme må gjøres ved utkjøring.

Parkeringsplassen er utformet i strid med normer og retningslinjer fra Plan- og bygningsetaten i kommunen, Statens vegvesen og Byggforsk".

Forbrukeren skriver til entreprenøren 17. februar 2011, og vedlegger overnevnte rapport. Han anfører at saken *ikke* dreier seg om hans forhold til forbruker 1, men hans avdekking av det han betegner som entreprenørens "*prosjekterings- eller byggefeil i reklamasjonsperioden*". Han vedlegger også den garasjetegningen som ved kontraktinngåelsen ble signert av opprinnelig kjøper og entreprenør. På denne er bredden på den aktuelle plassen målsatt med 2 400 mm fra *innsiden* av betongveggen, men da slik at målet også vises til midten av søylen som er plassert mot tilstøtende oppstillingsplass. Tegningen anføres å utgjøre et bindende dokument for hvordan garasjeplassen skulle vært utført. Forbrukeren beskriver de begrensninger og ulemper som oppleves med den smale plassen. Han hevder at den kun kan benyttes av de aller minste bilene i markedet. Da disse hevdes å utgjøre 1/5 av bilparken, anføres det at 4/5 ikke kan benytte plassen. Med en anført salgsverdi stor kr 175 000 pr parkeringsplass, hevdes verditapet å utgjøre kr 140 000. Dette kreves som erstatning.

Entreprenørens advokat svarer 22. mars 2011. Han viser til at forbrukerens kjøp av leiligheten og parkeringsplassen fra forbruker 1 skjedde i hht avhendingslovens bestemmelser, og mere enn ett år etter at forbruker 1 overtok. Dermed anføres det at spørsmålet om det foreligger en mangel eller ei blir å vurdere i hht avhendingslovens mangelsregler, selv om avtalen med forbruker 1 reguleres av bustadoppføringslova. For at forbrukeren skal kunne rette noe krav mot entreprenøren, anføres det at forbruker 1, i så fall, må forutsettes fortsatt å ha sitt mangelskrav i behold etter denne loven. I tillegg til at det må foreligge en mangel, må det forutsettes at forbruker 1 har reklamert i tide. Advokaten erkjenner at det er enighet om at parkeringsplassen er noe mindre enn "*anbefalinger som er gjort*", men han står fast ved at opprinnelig kjøper ble gjort oppmerksom på dette i salgsprosessen, og at det dermed var kjent for kjøperen. Det vises dessuten til at prisen for den aktuelle plassen var satt lavere enn for de andre. Uansett anføres det at det er reklamert for sent i hht buofl § 30, og avhl § 4-16. Forbrukeren anbefales imidlertid å forfølge forholdet overfor forbruker 1.

Forbrukeren svarer 21. mai 2011. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Forbrukeren opplyser at han er fullstendig klar over at den aktuelle garasjeplassen var priset lavere enn de andre, men han mener *det* ikke har noen betydning da bredden uansett skulle vært 2 400 mm som målsatt på kontrakttegningen. Det påpekes at et avvik på 13 cm på bredden må anses å være svært kritisk, og det anføres at dette "*reduserer den allerede dårlige standarden ytterligere*". Forbrukeren hevder at han fortsatt har sin reklamasjonsrett i behold, da det ikke har noen betydning om det er forbruker 1 eller han selv som fremmer reklamasjonen, så lenge det skjer innen rimelig tid, og innen 5 år etter opprinnelig overtakelse. Med hensyn til reklamasjonstidspunktet, opplyses det at forbruker 1 aldri selv bodde i leiligheten og brukte parkeringsplassen, og at han selv ikke tok den i bruk før i januar 2010, selv om han overtok leiligheten av forbruker 1 15. mai 2009. Forbrukeren hevder at den anførte mangelen dermed ikke enkelt kunne oppdages tidligere, og at det heller ikke er naturlig å foreta noen konkret kontrollmåling av en slik plassbredde ved en overtakelse. Dermed hevdes det å være reklamert rettidig. Det vises for øvrig til at det tok om lag 10 måneder før entreprenøren svarte på den skriftlige reklamasjonen fra 22. mars 2011.

Forbrukeren opprettholder dermed kravet om en erstatning stor kr 140 000. Dersom dette ikke aksepteres, varsler han at han vil fremme sak for Boligtvistnemnda. Han purrer på svar 5. juli 2011.

Entreprenørens advokat svarer 14. juli 2011. Hun står fast ved tidligere utsagn, og avviser fortsatt kravet.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 13. oktober 2011. Den innregistreres 18. oktober. Forbrukeren redegjør for saken i hht overstående, og fremmer krav om "*utbedring av garasjeplass eller erstatning*" stor kr 140 000.

Entreprenørens advokat gir tilsva 10. november 2011. Det gis en redegjørelse for saken, og tidligere utsagn gjentas. Det anføres igjen at forbrukeren har reklamert for sent, og at forholdet uansett er foreldet. Dessuten anføres det at forbrukerens krav fremstår som udokumentert og for tilfeldig til å kunne knyttes til ansvar.

Forbrukeren gir tilsva 28. november 2011. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det bestrides igjen at det er reklamert for sent, og at forholdet kan være foreldet i hht foreldelsesloven.

Entreprenøren gir tilsva 3. januar 2012. Intet nytt.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning og partenes anførsler

Entreprenøren inngår kontrakt med en kjøper av en blokkleilighet 27. januar 2006. Det ble samtidig inngått en egen avtale vedrørende kjøp av en parkeringsplass i et garasjeanlegg. Kjøperen kjøpte en plass som var nedsatt i pris med kr 50 000 i forhold til høyeste pris. Entreprenøren hevder at kjøperen ble *uttrykkelig* gjort oppmerksom på at den valgte plassen var liten og at *det* var årsaken til nedsatt i pris.

Før leiligheten var ferdigstilt og overdratt til kjøperen, ble den solgt til en annen, heretter kalt forbruker 1. Vedkommende overtok leiligheten, og dermed også parkeringsplassen, 30. januar 2008. Entreprenøren opplyser at forbruker 1 ikke møtte til overtakelsesforretningen, men han

anfører at det verken på overleveringen, eller i rimelig tid etter denne, ble reklamert på at parkeringsplassen var for liten. (Overtakelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda)

Den forbrukeren som fremstår som "klager" i saken for Boligtvistnemnda, heretter kalt "forbrukeren", kjøpte og overtok leiligheten, med parkeringsplassen, fra forbruker 1 15. mai 2009, dvs. ca. 1½ år etter overleveringen til forbruker 1.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 8. mars 2010, der han reklamerer på parkeringsplassens bredde. Han anfører at denne skulle vært 2 400 mm, mens den kun er 2 270 mm.

Entreprenøren svarer 17. desember 2010 at det ikke foreligger noen mangel, da første kjøper ble gjort oppmerksom på at plassen ville bli smal, og at *det* var årsaken til prisreduksjonen for denne. Dessuten anføres det at det ikke ble reklamert på forholdet av første kjøper eller forbruker 1.

Partene kommuniserer videre om forholdet, der entreprenøren bl.a. anfører at forbrukeren uansett har reklamert for sent, både i hht buofl § 30, og avhendingslovens § 4 – 16. Forbrukeren bestrider dette, bl.a. ved å hevde at det ikke er naturlig å foreta noen kontrollmåling av en slik parkeringsplass ved en overtakelse, og ved å anføre at forbruker 1 ikke selv benyttet plassen, og det gikk hele 7 måneder før han selv tok den i bruk. Dermed anfører han at han har reklamert rettidig, og at forholdet heller ikke kan være foreldet.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 13. oktober 2011, og krever erstatning stor kr 140 000, men kravet avvises av entreprenøren.

2.2 Lovgrunnlaget og nemndas synspunkter

Dersom det er korrekt at parkeringsplassen opprinnelig var priset lavere enn de andre fordi den var smalere, eller at det ble gitt et prisavslag til kjøperen på grunn av dette, så foreligger det ingen mangel med den opprinnelige ytelsen. Dersom det *ikke* forholdt seg slik, måtte i så fall forbrukeren ha rettet kravet mot sin kontraktspart som var forbruker 1. Dette trenger imidlertid ikke nemnda ta nærmere standpunkt til, da kravet uansett både er fremsatt for sent, og foreldet i hht følgende begrunnelse:

Nemnda legger til grunn at avhendingsloven (avhl) gjelder for avtalen mellom forbrukeren og forbruker 1. Det følger av § 4-16 at en kjøper kan rette krav som følge av mangler, direkte mot det bakenforliggende ledd, det vil si entreprenøren. Dermed vil bustadoppføringslovas regler komme til anvendelse, se nærmere om dette nedenfor.

Grunnlaget for forbrukerens krav mot entreprenøren finner vi, som nevnt innledningsvis, i avhl § 4-16 om krav mot tidligere selger (forbruker 1) eller annen avtalepart. Bestemmelsen opererer imidlertid med to ulike systemer for denne type krav avhengig av hvor gammel boligen er. Dersom eiendommen ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletiden, kan kjøper nr. 2 påberope seg de gunstige reglene i bustadoppføringslova § 37, jf avhl § 4-16 tredje ledd. Nemnda har fått opplyst at forbruker 1 overtok leiligheten og parkeringsplassen 30. januar 2008, mens forbrukeren i herværende sak først kjøpte og overtok enheten fra forbruker 1 15. mai 2010. Dermed må forbrukeren falle tilbake på hovedregelen i avhl § 4-16 første ledd.

Hovedregelen i avhl § 4-16 første ledd innebærer at forbrukeren utleder sin rett fullt ut fra forbruker 1 sine rettigheter overfor entreprenøren (såkalt subrogasjon). I tråd med dette

prinsippet bestemmes det i andre ledd at forbruker 1 må reklamere innenfor de fristene som gjelder mellom han og entreprenøren. Reklamasjonsreglene mellom forbruker 1 og entreprenøren finner vi i buofl § 30, som blant annet pålegger forbrukeren å reklamere innen rimelig tid *"etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen"*. Det som er viktig i denne sammenhengen, er at reklamasjonsplikten utløses allerede når manglene blir synbare for forbruker 1. Dersom manglene først viser seg i kjøper nr. 2 (forbrukerens) sin eiertid, følger det av avhl § 4-16 andre ledd at kjøperen (her forbrukeren) må reklamere innen rimelig tid fra han burde oppdaget mangelen.

Nemnda kommer til reklamasjonsforholdet var synbart og kunne vært påberopt relativt lenge før det ble reklamert 8. mars 2010. Det vises for øvrig til at forbrukeren argumenterer med at han i hht buofl § 30 første ledd har reklamert innenfor *"rimeleg tid"* etter at han *"oppdaga"* forholdet, mens han *"overser"* bestemmelsen samme sted om at han mister sin rett dersom det ikke er reklamert på forhold som han *"burde ha oppdaga"*. Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren har reklamert for sent, og at han således ikke gis medhold.

Nemnda vil for øvrig bemerke at forholdet uansett er foreldet i hht foreldelsesloven (fl), da den eventuelle mangelen var tilstede allerede ved overtakelsen 30. januar 2008, og at den objektive foreldelsesfristen på 3 år dermed løp ut den 30. januar 2011.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr. 1 at fordringshaveren (forbrukeren) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom han var uvitende om kravet. Regelen er slik at foreldelse først inntreffer ett år *"etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap"*. Forbrukeren reklamerte først 8. mars 2010, mens klagen for Boligtvistnemnda, som eventuelt kunne ha avbrutt foreldelsesfristen, først ble fremmet 13. oktober 2011. Da den eventuelle tilleggsfristen i alle fall utløp 8. mars 2011, er dette for sent til å avbryte foreldelsen.

Foreldelsesfristen kan også avbrytes på et tidligere tidspunkt dersom skyldneren (entreprenøren) enten uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner ansvar, jf fl § 14. Entreprenøren har imidlertid ikke erkjent at det foreligger noen mangler ved hans leveranse. Han har heller ikke, ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse til utbedring eller til å gi erstatning.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold