

Protokoll i sak 781/2014

for

Boligtvistnemnda

11.03.15

Saken gjelder:

Klage på høyde i/på garasjeplass/biloppstillingsplass i
parkeringskjeller

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren inngår 22. oktober 2013 avtale med en utbygger om kjøp av eierseksjon i en boligblokk. Innklaget entreprenør er deleier i utbyggingsselskapet. Vederlaget avtales i § 1 til kr 6 670 000. En garasjeplass/biloppstillingsplass er inkludert, men i klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han i forbindelse med avtaleinngåelsen valgte å kjøpe en ekstra plass benevnt «seksjon 50» for kr 295 000. I avtalens § 8 vises det bl.a. til avhendingsloven (avhl). I første ledd første setning heter det at:

Kjøper har besiktiget eierseksjonen

mens det i hht tredje ledd første setning oppgis at:

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelse

I § 12 første ledd opplyses:

Selger har akseptert kjøpers forbehold vedr. salg av egen bolig til en pris kr 3 950 000. Forbeholdets varighet er satt til 15.11.2013. Fristen kan forlenges med skriftlig samtykke fra selger.

Det avholdes overtakelsesforretning 31. januar 2014. I protokollen listes det opp 4 forhold som skal utbedres, men disse berører ikke det forholdet nemnda skal behandle. Det er krysset av for:

Garasjeplass i kjeller anvist inkl p-plass

Det avholdes ett-årsbefaring med entreprenøren allerede 3. juni 2014, til tross for at det kun er ca 4 måneder siden leiligheten ble overtatt. I protokollen listes det opp diverse feil og mangler, men disse berører ikke det forholdet nemnda skal behandle.

Forbrukeren sender brev til utbyggeren 12. august 2014 med overskrift «Krav om erstatning grunnet redusert takhøyde på garasjeplass S50 i «adresse»». Han anfører at garasjeplassen har en betydelig redusert virkelig takhøyde på grunn av en ventilasjonskanal med diameter ca 50 cm som er montert opp under taket langs den ene langsiden og i bakkant. Forholdet dokumenteres med fotografier. Tilgjengelig høyde under kanalen opplyses å være ca 165 cm. Dermed anføres det at det medfører fare å gå ut av bilen på den siden der kanalen er montert.

Kanalen hevdes å skape en begrensning for valg av biltype, samt muligheten for å ha takstativ/takboks. Forbrukeren hevder at han tok dette opp med entreprenøren i forbindelse med ett-årsbefaringen men at han da fikk beskjed om å ta det opp videre med utbyggeren. Han anfører at han ikke ble gjort oppmerksom på forholdet, og at selgeren derfor har forsømt sin opplysningsplikt vedrørende en slik vesentlig forringelse av garasjeplassen.

Forbrukeren viser til § 10-31 i teknisk byggeforskrift, versjon 2007 (populært kalt TEK07). Han erkjenner at det der ikke er satt noen nedre grense for romhøyde, men hevder at det fremgår at høyden ikke må være lavere enn at en person kan gå oppreist. Dermed hevder han at forskriften ikke er oppfylt. Basert på oppgitt vederlag stort kr 295 000 betalt for garasjeplassen kreves økonomisk kompensasjon tilsvarende 20 %, dvs kr 59 000.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 19. august 2014. Han viser til overnevnte brev og ett fra 14. august. (Ikke fremlagt for nemnda) Entreprenøren viser til at kontrakten er inngått i hht avhl, og bestrider at opplysningsplikten er forsømt. Han viser til kontraktens § 8, pkt 1 om at eierseksjonen var besiktiget, og at det således ble solgt som det. Det bekreftes videre at prosjektet er utført i hht teknisk forskrift versjon 2007, og det opplyses at kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse for prosjektet.

Forbrukeren svarer umiddelbart. Han hevder at megleren vet at parkeringsplassen ikke ble besiktiget før kontrakten ble inngått, og viser til at den heller ikke er nevnt i et utkast til kontrakt som opplyses oversendt 18. oktober 2013. (Ikke fremlagt for nemnda) I kontraktsmøtet 22. oktober opplyses det at det ble fremlagt ny kontrakt der garasjeplassen var påført, men da med et annet seksjonsnummer enn det for leiligheten. Opplysninger om ledige plasser hevdes mottatt 20. oktober i e-postkorrespondanse med tilhørende tegninger. Forbrukeren siterer fra sin e-post:

Vi forutsetter at det er mulig å kjøpe en ekstra garasjeplass, slik det er forespeilet, og at tilleggsavtalen om dette også signeres i møtet

Meglerens svar oppgis til:

De garasjeplassene som er ledige er 50, 51 og 53. Legger ved seksjonsbegjæringen så ser dere hvor de ligger i bygget

Forbrukeren står fast ved at selgeren har forsømt informasjonsplikten. Dessuten ber han om å få opplyst om kommunen har vært på tilsyn, eller om den midlertidige brukstillatelsen kun er gitt med basis i en egenerklæring fra utførende. Dersom saken må forfølges, anmodes det om at entreprenøren opplyser hva som er rett klageinstans.

Forbrukeren purrer på svar 2. september, og entreprenøren svarer 9. september. Han viser spesielt til kontraktens § 8, tredje ledd om at forbrukeren ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe han «ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelse».

Dersom det er slik at forbrukeren ikke besiktiget garasjeplassen anføres det at det er som må bære risikoen for det. Uansett hevdes det at forholdet ikke utgjør noen mangel. Entreprenøren viser videre til at både kontrakten (§ 10 tredje ledd) og avhl (§ 4-19 første ledd) krever at en reklamasjon må fremsettes innen rimelig tid etter at en mangel er oppdaget. Det vises til at kontrakten ble inngått 22. oktober 2013 mens reklamasjonen ført ble fremmet 12. august 2014. Dermed anføres det at det uansett er reklamert for sent.

Entreprenøren opplyser at han ikke kjenner til om, eller at, kommunen har vært på tilsyn.

I den grad forbrukeren vil forfølge saken henvises han til Forliksrådet.

Forbrukeren sender 9. september 2014 e-post til den megleren som stod for salget og anmoder om at han bekrefter at parkeringsplassen ikke ble fremvist før kontrakten ble inngått.

Hensikten med en slik bekreftelse opplyses å være at en mulig «sak» overfor utbyggeren.

Forbrukeren sender 12. september 2014 e-post til entreprenøren der han opplyser at han har snakket med megleren, og at han bekreftet at parkeringsplassen ikke ble besiktiget før overtakelsen. Den ordinære plassen, med en romhøyde på nærmere 4 m, som fulgte leiligheten opplyses besiktiget på visning, mens tilleggs-plassen aldri ble besiktiget.

Forbrukeren gir uttrykk for at han finner det urimelig at han skal ha det hele ansvaret for dette, og opprettholder sitt utsagn om at det foreligger forsømt opplysningsplikt.

Forbrukeren bestrider at han har reklamert for sent. Han viser til forbeholdet i kontraktens § 12 første ledd om salg av daværende bolig til oppgitt pris. Boligen opplyses solgt 8. januar 2014, og at endelig avgjørelse om kjøp derfor ikke ble tatt før på det tidspunktet. Det vises videre til at overtakelsen av ny leilighet skjedde 31. januar, men det anføres at mestedelen av februar gikk med til flytting og klargjøring av det gamle huset som var solgt. Forbrukeren opplyser at han mottok et brev fra entreprenøren 4. mars 2014 (ikke fremlagt for nemnda) der entreprenøren ber om at eventuelle henvendelser angående reklamasjoner sendes til en oppgitt intern avdeling. Det hevdes også oppgitt at det mest hensiktsmessige for begge parter er at dette tas ved ett-årsbefaringen. Dermed uttrykkes liten forståelse for anførselen om at reklamasjonsfristen er overtrådt.

Entreprenøren svarer 10. oktober 2014. Han står fast ved tidligere standpunkt, og anfører at forholdet uansett burde vært reklamert på ved overtakelsen. Forbrukeren svarer omgående at han hadde forventet et møte eller en befaring, men at han nå vil forfølge saken i kommunen med grunnlag i anførselen om at byggeforskriften ikke er fulgt, samt overfor forbrukermyndighetene.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 2. november 2015. Klagen rettes mot entreprenøren, men utbyggingsselskapet navngis i parentes. Han anfører at selger har forsømt sin opplysningsplikt vedrørende begrenset takhøyde på garasjeplassen, og at høyden er i strid med teknisk byggeforskrift TEK97, versjon 2007. Det kreves erstatning stor 20 % av betalt vederlag stort kr 295 000 for ekstra garasjeplass, dvs kr 59 000.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten gir tilsvaret 26. februar 2015. Han opplyser at han både representerer entreprenøren og utbyggeren. Det hevdes at Boligtvistnemnda ikke har anledning til å behandle klagen siden kontrakten er inngått mellom forbrukeren og utbyggingsselskapet som ikke er med i en av de 3 bransjeforeningene som sammen med Forbrukerrådet står bak nemnda. Dersom nemnda likevel kommer til at saken kan behandles, vises det til avhl § 4-16 første ledd om at:

(1) Kjøperen kan gjere krav på grunn av mangel gjeldende mot tidlegare seljar eller annan tidlegare avtalepart, i same grad som krav på grunn av mangelen kan gjerast gjeldende av seljaren.

Med grunnlag i overstående anføres det at forbrukerens krav bare kan føre frem så langt utbyggeren kunne gjort gjeldende det samme kravet over for entreprenøren. Avtalen mellom disse selskapene opplyses inngått i hht kontraktstandarden NS 3431. Det bekreftes at

utbyggeren ikke har noen indikasjoner på at entreprenøren har fraveket kontraktens beskrivelse, og at utbyggeren ikke har fremmet noe reklamasjonskrav mot entreprenøren. Dessuten erkjennes det at en eventuell fremsettelse av krav nå vil være for sent. Dermed anføres det at utbyggeren ikke har krav mot entreprenøren, og at det medfører at heller ikke forbrukeren har det.

Det hevdes igjen at det er reklamert for sent ved å vise til at det gikk ca 8 måneder fra kontrakten ble signert til det ble reklamert. I denne perioden opplyses det at parkeringsplassen «ikke endret seg». Det vises til også til avhl § 4-9:

Etter at kjøparen har overteke bruken av egedomen, skal kjøpar så snart det er rimeleg høve til det, undersøkje egedomen slik god skikk tilseier

Åpenbart med henvisning til forbrukerens opplysning om mottatt brev fra entreprenøren 4. mars 2014 (ikke fremlagt for nemnda) vedrørende eventuelle reklamasjoner, anføres det at det ikke der avtales at det ikke skal reklameres ved mangler.

Det vises videre til kontraktens § 8, og til overtakelsesprotokollen der det oppgis at:

Garasjeplass i kjeller anvist inkl p-plass

Dette tolkes som at plassen også ble besiktiget. Det vises til at protokollen er signert også av forbrukeren, og det betegnes som «kunstig» dersom det medfører riktighet at den likevel ikke ble besiktiget, og heller ikke burde ha blitt det.

Det bestrides at informasjonsplikten ikke er overholdt ved at det er avholdt besiktigelse.

Forbrukerens anførsel om at byggeforskriften ikke er oppfylt med hensyn til romhøyde bestrides ved å hevde at det verken i § 10-31 eller i veiledningen til denne er fastsatt noen nedre grense for romhøyden. Det anføres dessuten at teksten i nevnte paragraf ikke er ment å regulere ethvert område i et garasjeanlegg, da veiledningen angir at rom bør ha tilstrekkelig høyde for bruk av standard dører. Videre hevdes det at bredden på en biloppstillingsplass normalt er 2,25 m, mens forbrukerens plass har bredde 2,5 m.

Forbrukeren gir tilsva 27. februar 2015. Selv om han i klagen for nemnda opplyser at han første gang fremmet reklamasjonen 12. august 2014, opplyser han at han allerede ved innsending av et «skjema for ett-årsbefaring» innen en avtalt frist 3. juni 2014. (Ikke fremlagt for nemnda) hadde med et punkt der redusert høyde på garasjeplassen ble angitt som mangel.

Forbrukeren gjentar utsagnet om at parkeringsplassen aldri ble besiktiget, og at det er bekreftet av megleren i ettertid på telefon 9. september 2014.

Entreprenørens advokat gir tilsva 2. mars 2015. Han hevder at forbrukeren ved å signere kontrakten 22. oktober 2013 bekreftet at befaring av parkeringsplassen var gjort (§ 8), og i alle fall burde vært gjort. Det opplyses at det har vært tatt kontakt med megleren vedrørende forbrukerens opplysning om at han har bekreftet at det ikke ble foretatt noen besiktigelse av parkeringsplassen, men at han ikke kunne bekrefte utsagnet. Dermed kreves det at det må anses som ikke dokumentert.

2. Sakens rettslige sider

Avtalen mellom partene er inngått i hht avhendingslovens (avhl) bestemmelser, men også bustadoppføringslova (buofl) kommer til anvendelse.

2.1 Innledning

Forbrukeren inngår 22. oktober 2013 avtale med en utbygger om kjøp av en eierseksjon i en boligblokk. Innklaget entreprenør er inne på eiersiden i utbyggingsselskapet. Vederlaget avtales i § 1 til kr 6 670 000. En garasjeplass/biloppstillingsplass er inkludert, men i klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han i forbindelse med avtaleinngåelsen valgte å kjøpe en ekstra plass. For den betaler han kr 295 000. I avtalens § 8 vises det bl.a. til avhendingsloven (avhl). I første ledd første setning heter det at:

Kjøper har besiktiget eierseksjonen

mens det i hht tredje ledd første setning oppgis at:

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelse

I § 12 første ledd opplyses:

Selger har akseptert kjøpers forbehold vedr. salg av egen bolig til en pris kr 3 950 000. Forbeholdets varighet er satt til 15.11.2013. Fristen kan forlenges med skriftlig samtykke fra selger.

Forbrukeren lykkes med å selge eksisterende bolig 8. januar 2014, og overtar sin nye eierseksjon ved overtakelsesforretning 31. januar 2014. I protokollen er det krysset av for:

Garasjeplass i kjeller anvist inkl p-plass

Det avholdes ett-årsbefaring med entreprenøren allerede 3. juni 2014, til tross for at det kun er ca 4 måneder siden leiligheten ble overtatt. Forbrukeren opplyser at han i forbindelse med befaringen leverte inn en liste (ikke fremlagt for nemnda) med reklamasjonspunkter, og at han der påpekte utilstrekkelig høyde i/på den ekstra garasjeplassen. Forholdet er ikke nevnt i protokollen.

Forbrukeren sender brev til utbyggeren 12. august 2014 med overskrift «Krav om erstatning grunnet redusert takhøyde på garasjeplass». Han krever erstatning.

Entreprenøren tar seg av reklamasjonsbehandlingen men avslår kravet.

Forbrukeren fremmer dermed sak for Boligtvistnemnda 2. november 2015.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten, som opplyser at han også representerer utbyggeren, anfører at Boligtvistnemnda ikke har anledning til å behandle klagen siden kontrakten er inngått mellom forbrukeren og utbyggingsfirmaet som ikke er med i en av de 3 bransjeforeningene som sammen med Forbrukerrådet står bak nemnda. Dessuten hevdes det ikke å foreligge noen mangel, og uansett at forbrukeren har reklamert for sent.

2.2 Hvorvidt saken kan fremmes for Boligtvistnemnda

2.2.1 Partenes anførsler

Dersom nemnda kommer til at tvistesaken kan behandles selv om utbyggeren ikke er med i en av bransjeorganisasjonene, viser entreprenørens advokat til avhl § 4-16 første ledd om at:

(1) Kjøperen kan gjere krav på grunn av mangel gjeldande mot tidlegare seljar eller annan tidlegare avtalepart, i same grad som krav på grunn av mangelen kan gjerast gjeldande av seljaren.

Med grunnlag i overstående anføres det at forbrukerens krav bare kan føre frem så langt utbyggeren kunne gjort gjeldende det samme kravet over for entreprenøren. Avtalen mellom disse selskapene opplyses inngått i hht kontraktstandarden NS 3431. Det bekreftes at utbyggeren ikke har noen indikasjoner på at entreprenøren har fraveket kontraktens beskrivelse, og at utbyggeren ikke har fremmet noe reklamasjonskrav mot entreprenøren. Dessuten erkjennes det at en eventuell fremsettelse av krav nå vil være for sent. Dermed anføres det at utbyggeren ikke har krav mot entreprenøren, og at det medfører at heller ikke forbrukeren har det.

Forbrukeren har ikke kommentert overnevnte.

2.2.2 Nemndas synspunkter

I retningslinjene for Boligtvistnemnda godkjent av Barne- og familiedepartementet ved vedtak 23.06.2004 med hjemmel i kgl.res.av 3. oktober 1997 nr 1073, heter det i pkt. 2. *Saklig virkeområde*, andre ledd at:

Nemnda behandler tvister mellom medlem og forbruker, hvor formålet med avtalen gjelder bolig hovedsakelig til personlig bruk for forbrukeren. Nemnda behandler samme type tvister mellom forbruker og utbygger/selskap, dersom medlemmet er inne på eiersiden eller tilhører samme konsern. Klagen skal da rettes mot utbygger/selskap.

Entreprenøren er inne på eiersiden i utbyggingsselskapet. Han er tilsluttet nemndsordningen gjennom medlemskap i en av de 3 bransjeorganisasjonene.

I angjeldende sak rettet forbrukeren sin klage for Boligtvistnemnda både mot utbyggeren og entreprenøren. Han hadde vært eier av leiligheten i mindre enn 1 år da han reklamerte på angjeldende forhold. Det vises dermed til avhl § 4-16 tredje ledd:

(3) Ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, gjeld bustadoppføringslova § 37 tilsvarande.

Forbrukeren har da full anledning til å rette et direktekrav mot entreprenøren i hht buofl § 37 om "*Krav mot bakre ledd*". Dermed kan entreprenøren innklages

2.3 Hvorvidt det er reklamert for sent

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder i brev til entreprenøren 12. august 2014 at han tok forholdet opp i forbindelse med ett-årsbefaringen som ble avholdt 3. juni samme år. Før det hevder han at han 4. mars 2014 (ikke fremlagt for nemnda) mottok et brev fra entreprenøren der han ber om at eventuelle henvendelser angående reklamasjoner sendes til en oppgitt intern avdeling. Det hevdes også oppgitt at det mest hensiktsmessige for begge parter er at «dette tas ved ett-årsbefaringen». Forbrukeren erkjenner at overtakelsesforretningen fant sted 31. januar 2014, men at mestedelen av februar medgikk til flytting og klargjøring av den forrige boligen. Dermed hevder han at han ikke kan ha reklamert for sent.

Entreprenørens advokat hevder at det uansett er reklamert for sent ved å vise til at det gikk ca 8 måneder fra kontrakten ble signert til forbrukeren reklamerte skriftlig. I denne perioden opplyses det at parkeringsplassen «ikke endret seg». Med henvisning til forbrukerens opplysning om mottatt brev fra entreprenøren 4. mars 2014 vedrørende eventuelle

reklamasjoner, anføres det at det ikke der avtales at det ikke skal reklameres ved eventuelle mangler.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til bestemmelsene i buofl § 30 «Reklamasjon» annet ledd der det heter at:

Vil forbrukeren gjera gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Kravet om å reklamere "*så snart råd er*" innebærer at forbrukeren må si fra raskt, normalt innen få dager, se NOU 1992: 9 side 77 høyre spalte. Bakgrunnen for regelen er at en overtakelsesforretning er en særlig oppfordring for forbrukeren til å se etter mangler. I den grad forbrukeren eventuelt ikke foretar befaring, så er det på hans risiko.

I foreliggende sak ble det avholdt overtakelsesforretning. Forbrukeren har ikke bestridt at han først reklamerte på manglende høyde flere måneder etter overtakelsen, til tross for at han må ha oppdaget og erfart forholdet slik dette fremgår av fotografier. Nemnda behøver ikke ta standpunkt forbrukerens anførsel om mangelfull informasjon eller ikke gjennomført besiktigelse da han uansett reklamerte for sent i hht overstående. Han gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold