

Protokoll i sak 883/2017

for

Boligtvistnemnda

06.04.2017

Saken gjelder: Krav om retting av uteoppholdsareal slik at dette blir levert i henhold til salgsoppgaven.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 14. januar 2013 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført».

Forbrukeren kjøper en eierseksjon i 1. etasje/på bakkeplan (nr. 2) som er en leilighet i et blokkprosjekt bestående av tre blokker med flere tilsvarende leiligheter.

Til leiligheten følger det med en garasje plass i garasjekjeller og en sportsbod.

For leilighetene som ligger på bakkeplan, fremkommer det av kontrakten at det planlegges terrasse og eventuell hageparsell som tilleggsdel til seksjonen. Entreprenøren tar forbehold om en annen organisering dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 4 895 000.

I avtalens pkt. 18 vises det til vedlegg A – L som blant annet inneholder salgsoppgave /prospekt (vedlegg J) fra megler og til reguleringskart med bestemmelser datert 14. november 2007. Dette er ikke forelagt for nemnda.

Forbrukeren har også anført at utomhusplan datert 11. april 2011, «fulgte med i salget av boligene» uten at det er fremlagt dokumentasjon som bekrefter dette.

Salgsprospektets side 4 viser en utomhusplan med en tekst hvor det fremkommer:

«Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, gangveier, belysning, fordeler skap, trafoer, kummer, plassering av renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan».

Videre har entreprenøren på salgsprospektets side 40 – 42 under overskriftene «Viktig informasjon» og «Særlige forbehold» tatt forbehold som gjelder tvistepunktet.

Boligen overleveres den 4. november 2014 og av protokollen fra overtagelsesforretningen som er undertegnet av begge parter, fremkommer det at leiligheten er overtatt uten merknader.

Den 19. mai 2015 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og reklamerer på uteområdet som er blitt mindre enn vist på utomhusplanen. Han skriver i e-posten:

«Jeg vil gjerne reklamere på utendørs området for min leilighet i Hus 2. I henhold til utomhusplan som jeg fikk ved kjøp av leiligheten samt prospektet skal hver enkelt leilighet i første etasje ha et eget privat utendørs areal som skal ha fast underlag (se vedlagt prospekt og utomhusplan).

I dag er det satt opp et gjerde som begrenser uteområdet samt at det er plantet busker der hvor det skal være «fast underlag» i henhold til nevnte dokumenter. Dette gjør at solforholdene blir dårlige (pga. gjerdet) og at vi får mindre utendørs plass enn hva vi var forespeilet da vi kjøpte boligen. Dette er en vesentlig endring fra prospektet og noe vi skulle vært informert om dersom en endring ble vurdert. Jeg informerte entreprenørens kundekonsulent om saken i dag, men tenkte det var uansett best og også registrere dette som en formell reklamasjon».

Entreprenøren bekrefter samme dag at han har mottatt reklamasjonen og at han vil komme tilbake med et svar.

I påvente av svar fra entreprenøren sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 5. juni 2016. Han krever retting av mangelen og redegjør for klagen slik han gjorde i e-posten til entreprenøren den 19. mai.

Av klageskjemaet fremkommer det at klagen gjelder både seksjon nr. 2 og nr. 4. Begge seksjoner i samme blokk.

Den 24. august 2016 oversender forbrukeren en fullmakt i saken fra eieren av seksjon nr. 4 som gir forbrukeren fullmakt til representere ham i en tilsvarende tvist som gjelder hans leilighet.

Det legges til grunn at dette er et tilstrekkelig dokumentert fullmaktsforhold da det ikke er bestridt av entreprenøren.

Svaret fra entreprenøren foreligger den 30. juni. Han avviser reklamasjonen og skriver i e-posten:

«Viser til henvendelsen din om utendørsarealer.

Vi har vurdert reklamasjonen og vår konklusjon er at arealene som er levert, er arealer som er solgt i henhold til kontraktstegninger.

Det er også disse arealene som er tinglyst på leiligheten.

Når det gjelder spørsmål rundt fast underlag, er det på side 41 beskrevet at utomhusplanen ikke er endelig og at avvik fra tegning vil forekomme.

Vi beklager, men vi må dessverre avvise dette som en mangel, da det er kontraktstegningene som er gjeldende for hvilke arealer som er kjøpt».

Etter å ha mottatt klagen inngir entreprenøren tilsvaret den 6. juli 2016. Hovedanførselene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 24. august 2016. Hovedanførselene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen

2.1 Innledning

Partene inngår 14. januar 2013 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført».

Forbrukeren kjøper en eierseksjon i 1. etasje (nr. 2) som er en leilighet i et blokkprosjekt bestående av tre blokker med flere tilsvarende leiligheter.

For leiligheten som ligger på bakkeplan, fremkommer det av kontrakten at det planlegges terrasse og eventuell hageparsell som tilleggsdel til seksjonen. Entreprenøren tar forbehold om en annen organisering dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 4 895 000.

I avtalens pkt. 18 vises det til vedlegg A – L som blant annet inneholder salgsoppgave /prospekt (vedlegg J) fra megler og til reguleringskart med bestemmelser datert 14. november 2007. Dette er ikke forelagt for nemnda.

Forbrukeren har også anført at utomhusplan datert 11. april 2011 *«fulgte med i salget av boligene»* uten at det er fremlagt dokumentasjon på dette.

Prospektets side 4 viser en utomhusplan med en tekst hvor det fremkommer:

«Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, gangveier, belysning, fordeler skap, trafoer, kummer, plassering av renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan».

Videre har entreprenøren på salgsprospektets side 40 – 42 under overskriftene *«Viktig informasjon»* og *«Særlige forbehold»* tatt forbehold som gjelder tvistepunktet.

Boligen overleveres den 4. november 2014 og av protokollen fra overtagelsesforretningen som er undertegnet av begge parter, fremkommer det at leiligheten er overtatt uten merknader. Den 19. mai 2015 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og reklamerer på uteområdet tilhørende hans eierseksjon som han mener er blitt mindre enn vist på utomhusplanen.

I påvente av svar fra entreprenøren sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 5. juni 2016. Han krever uteområdet opparbeidet i henhold til kontrakten med vedlegg.

Av klageskjemaet fremkommer det at klagen gjelder både seksjon nr. 2 og seksjon nr. 4. Begge seksjonene er i samme blokk.

Den 24. august 2016 oversender forbrukeren en fullmakt i saken fra eieren av seksjon nr. 4 som gir ham fullmakt til representere seksjon nr. 4 i tilsvarende tvist. Det legges til grunn at dette er et tilstrekkelig dokumentert fullmaktsforhold da det ikke er bestridt av entreprenøren.

Svaret fra entreprenøren foreligger den 30. juni 2015. Han avviser reklamasjonen.

I tilsvaret datert den 6. juli 2016 påpeker entreprenøren at forbrukeren reklamerte for sent den 19. mai 2015. Han viser til buofl § 30.

Forbrukeren anfører i sitt tilsvaret den 28. august 2015 at entreprenøren har opptrådt *«urimelig»* ved ikke å informere ham om de endringene som han har foretatt og det kan også virke som om entreprenøren har opptrådt uetisk i sammenheng med dateringene av de ulike utomhusplanene.

Forbrukeren mener også at entreprenøren har valgt å gå bort fra kontrakten ved å endre utearealene uten å informere om eller tilby en prisreduksjon som følge av dette.

2.2 Partenes anførsler

a. eierseksjon nr.2

Forbrukeren kjøpte en leilighet hvor det fremkommer av kontrakten at det planlegges terrasse og eventuell hageparsell som tilleggsdel til seksjonen. Dette fremkommer også på salgsprospektets side 37 under overskriften «*Eier- og organisasjonsform*».

Av utomhusplanen i salgsprospektets side 4 hevder han at det klart vises at hans leilighet skal ha et privat uteområde med fast underlag på stuesiden. Dette uteområdet mener han at nå har blitt mindre. Tegningen er påført teksten «*private utearealer*» i det aktuelle området.

Han hevder at entreprenøren bevisst har unnlatt å informere ham om denne endringen og viser til at en revidert utomhusplan som han ikke er forelagt før etter overtagelsen, er datert den 24. september 2014, ca. en måned før leiligheten ble overlevert. Denne utomhusplanen viser situasjonen slik den faktisk er i dag.

Forbrukeren påpeker at han tok opp det omtvistede forholdet på overtagelsesforretningen, men ble av entreprenøren fortalt at utearealene ikke var ferdigstilt og at han derfor kunne ta opp dette på ettårsbefaringen.

Da utearealene sto ferdig sommeren 2015, ser han at det er avvik i forhold til utomhusplanen i salgsprospektet og reklamerer derfor på forholdet først den 19. mai 2015.

Forbrukeren anfører avslutningsvis at de forbehold som entreprenøren har tatt i salgsprospektet om å kunne gjøre endringer på utomhusplanen, er relatert til fellesarealene og ikke kan gjøres gjeldende for private utearealer.

Entreprenørens anførsler

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 30. juni 2015 fordi han hevder at utearealene som er levert er i henhold til kontraktstegninger. Han mener at de endringer som er gjort fanges av forbeholdet i salgsprospektets side 41.

I tilsvaret den 6. juli 2016 påpeker entreprenøren at det ved overtagelsen av leiligheten den 4. november 2014, ikke ble påpekt noen mangler ved utearealene. Gjerde rundt terrassen (uteområde med fast underlag) var oppført på det tidspunktet og synlig for forbrukeren, og entreprenøren anfører at forbrukeren derfor burde ha reklamert ved overtagelsen eller umiddelbart etter. Da klagen først ble fremsatt den 19. mai, hevder entreprenøren at det er reklamert for sent.

Entreprenøren anfører at når det gjelder arealet for terrassen/uteplassen, så fremgår det både av plantegningen i prospektet og av kontraktstengingen at det med leiligheten følger en terrasse/uteplass på ca. 12,4 m², planlagt organisert som en tilleggsdel til seksjonen. Dette tilsvarer arealet innenfor gjerdet. Det er så vidt han forstår, ikke anført at det leverte areal er mindre enn avtalt, og det skulle uansett eventuelt ha vært reklamert ved overtakelsen eller kort tid etter. Entreprenøren avviser under enhver omstendighet at det er avtalt at forbrukeren skal ha eksklusiv bruksrett til arealer ut over det som fremgår av kontraktstenging og prospekt.

Vedrørende arealet utenfor selve terrassen, så påpeker entreprenøren at dette ikke inngår i det arealet som forbrukeren har kjøpt til sin eksklusive bruk, men at dette er en del av sameiets

fellesareal. Dette fremkommer av prospekt og entreprenøren stiller derfor spørsmål ved forbrukerens interesse i å reklamere over områdets beplantning/utforming.

Det er korrekt at arealet er markert med «*fast dekke*» i utomhusplanen i prospektet fra våren 2012. Entreprenøren påpeker at det imidlertid er tatt en rekke forbehold knyttet til endelig utforming av utomhusplan, da denne nødvendigvis vil endres gjennom detaljprosjekteringen. Han viser til forbehold tatt både i forbindelse med utomhusplanen i prospektet og under «*viktig informasjon*» bakerst i prospektet.

Oppsummeringsvis anfører entreprenøren at forbrukeren har fått det areal på terrasse/platting (tilleggsdel) som han har ervervet gjennom prospekt og kjøpekontrakt, og videre at verken det leverte gjerdet eller beplantningen utenfor terrassen utgjør en mangel.

Vedrørende areal og gjerde anfører han også at reklamasjonsfristen iht. buofl § 30 er oversittet.

b. eierseksjon nr. 4

Forbrukeren (eierseksjon nr. 2) har i saken fremlagt fullmakt fra eieren av seksjon nr. 4 i samme blokk som gir ham fullmakt til representere ham i en tilsvarende tvist.

Entreprenøren har ikke bestridt at dette er et tilstrekkelig dokumentert fullmaktsforhold.

Denne eierseksjonen (nr. 4) som ble overlevert på samme tidspunkt som eierseksjon nr. 2 (4. november 2014) ble i januar 2015 solgt videre fra forbruker nr. 1 til forbruker nr. 2, som er nåværende hjemmelshavere til boligen.

Entreprenørens anførsler når det gjelder arealet for terrassen/uteplassen er de samme som for seksjon nr. 2 beskrevet ovenfor.

For øvrig påpeker entreprenøren at fordi det ikke kan dokumenteres at forbruker nr. 1 reklamerte på forholdet, har forbruker nr. 2 reklamert for sent ved fullmakten som ble fremlagt som vedlegg til forbrukerens (eierseksjon nr. 2) tilsvarende den 24. august 2016.

2.3 Nemndas synspunkter (begge eierseksjoner).

Forbrukeren krever at det private utearealet på stuesiden av leiligheten endres slik at det fremstår slik som vist på utomhusplanen i salgsprospektet. Arealet som er levert hevder forbrukeren er mindre enn det utearealet som fremkommer av salgsprospektet.

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

Nemda viser til at det i kjøpekontraktens pkt. 17 fremkommer at det planlegges terrasse og eventuell hageparsell som tilleggsdel til seksjonen, men at entreprenøren tar forbehold om en annen organisering dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig.

Forbeholdene inntatt på salgsprospektets side 4 vises på utomhusplanen med en tekst hvor det fremkommer:

«Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, gangveier, belysning, fordeler skap, trafoer, kummer, plassering av renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan».

Videre har entreprenøren på salgsprospektets side 40 – 42 under overskriftene «Viktig informasjon» og «Særlige forbehold» tatt ytterligere forbehold som gjelder tvistepunktet.

I utgangspunktet er det bare forbrukeren som har adgang til å gjøre endringer av boligen, jf buofl § 9 som er ufravikelig. I kontraktens pkt. 8 er det likevel tatt inn et generelt forbehold om entreprenørens rett til mindre endringer, som har følgende ordlyd:

«Entreprenøren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget.»

Denne justeringsretten har lang tradisjon, og nemnda har flere ganger tidligere antatt at formuleringen må antas å være i samsvar med bustadoppføringslova. I foreliggende sak har entreprenøren tatt inn et tilsvarende forbehold, se ovenfor. Nemnda vil derfor akseptere denne justeringsretten dersom forandringene holder seg innenfor de ganske snevre rammene som angis.

I foreliggende sak dreier det seg ikke om en justering av grensen mellom privat uteområde og felles uteområde da størrelsen på utearealet med fast underlag som er levert er lik det arealet som fremkommer av bilag til kontrakten. Dette gjelder for begge eierseksjoner. Etter nemndas syn ligger den endring som entreprenøren har gjort ved å beplante en større del av fellesarealet innenfor forbeholdets rammer. Det dreier seg om en mindre endring, og nemnda finner ikke at endringen reduserer leilighetens tilsiktede kvalitet eller verdi.

Entreprenøren har også anført at det er reklamert for sent, men nemnda behøver ikke ta stilling til dette da forbrukerne ikke gis medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold.