

Protokoll i sak 1130/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. desember 2019

Saken gjelder:

Tvist om avtalen inkluderer en eller to parkeringsplasser.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at de på en privat visning forut for avtaleinngåelsen, ble informert av entreprenøren om at en ekstra p-plass også kunne inkluderes og at de i et eventuelt bud derfor skulle skrive at budet gjaldt leilighet og p-plass med el-uttak dersom de ønsket det. Forbrukerne anfører at entreprenørens informasjon derfor må tolkes som om budet de ga forutsatte at det skulle leveres en p-plass i tillegg til den som allerede fremgikk av prislisten som de hadde fått tilsendt.

Forbrukerne inngir den 7. juni 2018 tilbud på kjøp av leilighet 19 i oppgang A som er en eierseksjon under oppføring. I kjøpetilbudet på kr 9 050 000, står det:

«Leilighet 19 [...] inkl. garasjeplass m. el. lading».

Når partene den 18. juni 2018 inngår kjøpekontrakten - NS 3427 - fremkommer det på side 1:

«med parkering 1 plass levert med ladepunkt for elbil».

Forbrukeren anfører at de før signeringen gjennomgikk kontrakten med entreprenøren og derfor var i den tro at to garasjeplasser var inkludert.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 9 095 000 som er lik prisen inkludert en parkeringsplass, oppgitt i prislisten som er vedlegg 7 til kontrakten. I prislisten står det også at denne leiligheten har mulighet for kjøp av ekstra garasjeplass.

Forbrukerne påpeker at leiligheten opprinnelig ble markedsført med en alminnelig parkeringsplass og opplysningen i kjøpekontrakten ble derfor ansett som en tilleggsopplysning om at også en parkeringsplass med ladepunkt fulgte salget.

Leiligheten overtas ved overtagelsesforretning den 10. september 2018. I protokollen som er undertegnet av begge parter, står det at overtagelsen gjelder bolig nr. H0402/S.nr. 019, bod A-502 og parkeringsplass nr. 19 og 20. Forbrukerne får utlevert en garasjeportåpner.

Forbrukeren ble på overtagelsen vist parkeringsplass nr. 19 og nr. 20 i garasjeanlegget, samt at de fikk en tegning som viser at de to parkeringsplassene er merket med samme leilighets- og seksjonsnummer som den leiligheten forbrukerne hadde kjøpt. Denne informasjonen er etter forbrukernes oppfatning i tråd med de opplysninger entreprenøren ga på privatvisningen, og som dannet grunnlaget for forbrukernes bud på leiligheten.

Etter overtagelsen benytter forbrukerne begge parkeringsplassene og ber senere entreprenøren om en ekstra garasjeportåpner i tillegg til den ene de har fått utlevert. De opplyser at deres sønn som også har kjøpt en leilighet i prosjektet men uten parkeringsplass, skal få låne den

ene parkeringsplassen av dem og har behov for denne portåpneren. Entreprenøren svarte da at dette måtte tas opp med styret i sameie som hadde fått fullmakt til å bestille ekstra portåpnere. Forbrukerne påpeker også at de umiddelbart henvendte seg til forretningsføreren da de i begynnelsen av november 2018 fikk krav om fellesutgifter til kun en parkeringsplass. Begge disse handlingene gir etter forbrukernes oppfatning, klart uttrykk for at de hele tiden har vært i den tro at de har kjøpt og disponerer to parkeringsplasser.

Den 8. november 2018 reklamerer forbrukerne etter at entreprenøren dagen før har fremhevet at kontrakten kun inkluderer en parkeringsplass, nr. 20. Forbrukerne er ikke enige og viser igjen til at de ved privatvisningen ble fortalt av entreprenøren at opprinnelig listepriis ikke lenger gjaldt og at det fulgte med to parkeringsplasser til deres leilighet, hvorav en med lading for elbil. Forbrukeren viser også til at det kontraktens pkt. 17 står at felleskostnadene er ca. kr 200 pr. mnd. pr. parkeringsplass. Dette indikerer at kontrakten inkluderer mer enn en parkeringsplass.

Partene kommer ikke til enighet og den 28. februar 2019 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om en parkeringsplass i tillegg til plass nr. 20 eller prisavslag på kr 295 000 for en manglende parkeringsplass.

Entreprenøren inngir tilsvaer 2. april 2019. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaer 24. april 2019. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaer 16. mai 2019. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir et siste tilsvaer 17. juni 2019. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene den 18. juni 2018 inngår kjøpekontrakt - NS 3427 - som gjelder en eierseksjon i et sameie (leilighet 19 i oppgang A «med parkering 1 plass levert med ladepunkt for elbil»). Forbrukerne opplyser at de på en privat visning forut for avtaleinngåelsen, ble informert av entreprenøren om at en ekstra p-plass også kunne inkluderes og at de i et eventuelt bud derfor skulle skrive at budet gjaldt leilighet og p-plass med el-uttak dersom de ønsket det. Denne informasjonen må etter forbrukernes oppfatning, tolkes som om budet på kr 9 050 000 de ga på leiligheten den 7. juni 2018 forutsatte at det skulle leveres en p-plass i tillegg til den som allerede fremgikk av prislisten inkl. parkering på kr 9 095 000. I kjøpetilbudet, står det «Leilighet 19 [...] inkl. garasje plass m. el. lading». Før signering ble kontrakten gjennomgått med entreprenøren og forbrukerne var derfor i den tro at to garasjeplasser var inkludert. Forbrukerne påpeker at leiligheten opprinnelig ble markedsført med en «alminnelig parkeringsplass» og opplysningen i kjøpekontrakten ble derfor ansett som en tilleggsopplysning om at en parkeringsplass med ladepunkt fulgte salget i tillegg til den «alminnelige parkeringsplassen». Leiligheten overtas den 10. september 2018. I protokollen som er undertegnet av begge parter, står det at overtagelsen inkluderer parkeringsplassene nr. 19 og nr. 20. Forbrukerne får utlevert en garasjeportåpner og blir vist de to parkeringsplassene i garasjeanlegget samt at de fikk

overlevert en tegning som viser at de to parkeringsplassene er merket med samme leilighets- og seksjonsnummer som den leiligheten forbrukerne hadde kjøpt. Denne tegningen er ikke fremlagt for nemnda. Etter overtagelsen benytter forbrukerne begge parkeringsplassene og ber derfor entreprenøren om en ekstra garasjeportåpner i tillegg til den ene de har fått utlevert, men blir henvist til styret i sameie. Forbrukerne påpekte også ovenfor forretningsføreren at de uriktig hadde fått krav om fellesutgifter til kun en parkeringsplass. Begge disse handlingene gir etter forbrukernes oppfatning, klart uttrykk for at de hele tiden har vært i den tro at de har kjøpt og disponerer to parkeringsplasser. Den 8. november 2018 reklamerer forbrukerne etter at entreprenøren dagen før har fremhevet at kontrakten kun inkluderer en parkeringsplass nr. 20. Partene kommer ikke til enighet og den 28. februar 2019 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om en parkeringsplass i tillegg til plass nr. 20 eller prisavslag på kr 295 000 for en manglende parkeringsplass.

2.2 Partenes anførsler

Allerede i april 2016 viste forbrukerne interesse for toppleilighet nr. 19A som den gang var priset til kr 9 600 000. Forbrukerne opplyser at de fulgte prosjektets utvikling og merket seg entreprenørens forbehold om at han når som helst fritt kunne regulere prisene på usolgte boliger. Da leilighet 19A som en av de to siste usolgte leilighetene, forsommeren 2018 eksplisitt ble markedsført via prosjektets nettsider til kr 9 095 000 tok forbrukerne igjen kontakt med entreprenøren og fikk oversendt ny prisliste og kjøpetilbudsskjema hvor det fremgår at leiligheten er vesentlig oppgradert, at det er mulighet for kjøp av ekstra parkeringsplass og at entreprenøren skal konfereres for nærmere informasjon. Det ble oppfordret til å legge inn bud og opplyst om at leiligheten ville bli solgt etter først-til-mølla prinsippet dersom flere var interessert. Forbrukernes forventningene var følgelig at prisen og hva denne inkluderte, ikke var endelig fastsatt.

Forbrukerne anfører at de på en privat visning forut for avtaleinngåelsen, ble informert av entreprenøren om at en ekstra p-plass også kunne inkluderes og at de i et eventuelt bud derfor skulle skrive at budet gjaldt leilighet og p-plass med el-uttak dersom de ønsket det. Entreprenøren burde derfor forstå at budet de ga den 7. juni 2018 forutsatte at det skulle leveres en p-plass i tillegg til den som allerede fremgikk av prislisten. I kjøpetilbudet på kr 9 050 000, står det:

«Leilighet 19 [...] inkl. garasjeplass m. el. lading».

I kjøpekontrakten som de gjennomgikk med entreprenøren før signeringen den 18. juni 2018 og derfor var i den tro at to garasjeplasser var inkludert, fremkommer det på side 1:

«med parkering 1 plass levert med ladepunkt for elbil».

Forbrukerne påpeker at leiligheten opprinnelig ble markedsført med en «alminnelig parkeringsplass» og opplysningen i kjøpekontrakten ble derfor ansett som en tilleggsopplysning om at en parkeringsplass med ladepunkt fulgte salget i tillegg til en «alminnelig parkeringsplass». Forbrukerne viser også til at det i kontraktens pkt. 17 står at felleskostnadene er ca. kr 200 pr. mnd. pr. parkeringsplass. Dette indikerer at kontrakten inkluderer mer enn en parkeringsplass.

Leiligheten overtas den 10. september 2018. I protokollen som er undertegnet av begge parter, står det at overtagelsen inkluderer parkeringsplassene nr. 19 og nr. 20. Forbrukerne får utlevert en garasjeportåpner og blir vist de to parkeringsplassene i garasjeanlegget samt at de fikk en tegning som viser at de to parkeringsplassene er merket med samme leilighets- og

seksjonsnummer som den leiligheten forbrukerne hadde kjøpt. Denne informasjonen er etter forbrukernes oppfatning, i tråd med de opplysninger entreprenøren ga på privatvisningen og som dannet grunnlaget for forbrukernes bud på leiligheten.

Etter overtagelsen benytter forbrukerne begge parkeringsplassene og ber entreprenøren om en ekstra garasjeportåpner i tillegg til den ene de har fått utlevert. De blir da henvist til styret i sameie. Forbrukerne påpekte også ovenfor forretningsføreren at de uriktig hadde fått krav om fellesutgifter til kun en parkeringsplass. Begge disse handlingene gir etter forbrukernes oppfatning, klart uttrykk for at de hele tiden har vært i den tro at de har kjøpt og disponerer to parkeringsplasser.

Etter at entreprenøren har påpekt at det kun følger med en parkeringsplass, reklamerer forbrukerne den 8. november 2018 og anfører at boligen har en mangel etter buofl § 25 fordi resultatet ikke samsvarer med det som følger av avtalen. Denne bestemmelsen suppleres av buofl. § 27 fordi entreprenøren har gitt objektivt uriktige opplysninger som har virket inn på avtalen. Det anføres derfor at boligen har en mangel både etter buofl. § 25 og § 27. Det overordnede vurderingstema er hva forbrukerne med rimelighet kunne forvente å få på bakgrunn av den avtalen som er inngått, herunder blant annet markedsføringen, kjøpekontrakten, overtagelsesprotokoll, visuelle observasjoner og muntlige opplysninger gitt av entreprenøren.

Partene kommer ikke til enighet og den 28. februar 2019 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om en parkeringsplass i tillegg til plass nr. 20 eller prisavslag på kr 295 000 for en manglende parkeringsplass.

I tilsvarene den 24. april 2019 og den 17. juni 2019 gjentar forbrukerne sine anførsler. De påpeker også at det første budet på kr 9 050 000 ble gitt under forutsetning av at ny farge på vegger, hvitevarer og vintergrønt også skulle følge med i tillegg til en p-plass med el-lading utover en «alminnelig parkeringsplass». Dette budet ble avslått, men forbrukerne kom senere til enighet med entreprenøren om prisen på kr 9 095 000. Da forbrukerne senere etterspurte hvitevarer, vintergrønt og maling av ny farge på veggen, ble dette avfeid av entreprenøren med at dette ikke lenger gjaldt siden den avtalte prisen på leiligheten ikke er lik prisen i budet. Det ble ikke sagt noe om at en ekstra parkeringsplass ikke lenger gjaldt. Ettersom en parkeringsplass utgjør en langt mer vesentlig del enn maling, hvitevarer og vintergrønt, antok forbrukerne at parkeringsplassen med el-uttak fortsatt var inkludert i tillegg til en «alminnelig parkeringsplass». Forbrukerne fastholder kravet om en parkeringsplass i tillegg til plass nr. 20 eller prisavslag på kr 295 000 for en manglende parkeringsplass.

Entreprenøren avviser den 18. januar 2018 at kontrakten inkluderer to parkeringsplasser. Det er kun parkeringsplass nr. 20 som er inkludert i kontrakten.

I tilsvarene den 2. april 2019 den 16. mai 2019 påpeker entreprenøren at han ikke har vært kjent med forbrukernes vurderinger ved valg av bolig. Grunnlaget for forbrukernes kjøpsbeslutning vil i all hovedsak bero på informasjon gitt i salgsmaterialet, herunder salgsprospektet med gjeldene prisliste på tidspunktet for oversendelse av bud. Videre er forbrukernes innsendte bud og signerte kjøpekontrakt med vedlegg sentralt for vurderingen av hva som er avtalt mellom forbrukerne og entreprenøren. Det fremgår av prislisten at leiligheten på tidspunktet for inngivelse av bud, var priset til kr 9 095 000. Av prislisten fremgår det eksplisitt at det med leiligheten medfølger en parkeringsplass og at prisen for denne er kr 295 000. Det følger klart av prislisten at denne prisen er inkludert i den oppgitte

totalprisen for leiligheten. Ordlyden «*pris evt. inkl. parkering*» som forbrukerne viser til, står skrevet i prislisten. Teksten må leses i sammenheng med at ikke alle prosjekterte leiligheter selges med parkeringsplass. Hvorvidt parkering medfølger eller ikke, følger av prislisten. Når prisen på parkeringsplass uttrykkelig er opplyst, ligger det også i dette at forbrukerne selv kan velge å ta ut den tiltenkte parkeringsplassen av kjøpsavtalen, mot prisfradrag tilsvarende parkeringsplassens oppgitte pris. Under enhver omstendighet fremgår det tydelig at leilighet nr. 19 var markedsført med kun en parkeringsplass, og at prisen for leiligheten inkludert denne var kr 9 095 000.

Under visningen ble forbrukerne informert om muligheten for å kjøpe ytterligere en parkeringsplass om ønskelig. Forbrukerne ble aldri vist garasjelegget og muligheten for kjøp av ekstra parkeringsplass fremgikk kun av prislisten. Det var aldri tale om at kostnaden knyttet til kjøp av ytterligere parkeringsplass skulle inngå i den markedsførte prisen for leilighet nr. 19. Tvert om, følger det av prislisten at prisen for kjøp av parkeringsplass i prosjektet var fast for alle parkeringsplassene. Opprinnelig var to parkeringsplasser forbeholdt den aktuelle leiligheten. Underveis i salgsprosessen benyttet entreprenøren seg av sin forbeholdte rett til å endre prisliste og salgsmateriale for usolgte enheter, jf. forbehold i prisliste. På tidspunktene for visningen og inngivelse av bud fremgikk det klart av prislisten at leilighetens annonserte pris kun inkluderte en parkeringsplass. Noe annet ble heller ikke kommunisert av entreprenøren på visningen. Ettersom bare en av de opprinnelige tiltenkte parkeringsplassene hadde ladepunkt for el-bil, presiserte entreprenørens representant at det måtte inntas i budet hvorvidt det var ønskelig at den inkluderte parkeringsplassen skulle være en plass med ladepunkt.

Forbrukerne innga bud på kr 45 000 lavere enn prislisten og med en presisering om deres ønske om parkering med ladepunkt. Det fremgår ikke av budet at det er tatt uttrykkelig forbehold om at den tilbudte prisen skulle inkludere to parkeringsplasser. Det følger klart av prislisten at parkeringsplasser i prosjektet hadde en fast pris på kr 295 000. Entreprenøren kan ikke under noen omstendighet se at hverken tilbudt pris eller forbehold gir grunnlag for en avtale om kjøp av to parkeringsplasser.

Kjøpekontrakten ble utformet på bakgrunn av forbrukernes bud, prisliste og annet salgsmateriale. På side 1 i kjøpekontrakten fremgår det at avtaleobjektet er leilighet 19 medfølgende «*parkering 1 plass med ladepunkt for elbil*». Kjøpekontrakten ble signert uten at forbrukerne reagerte på dens innhold. Entreprenøren la således til grunn at partene var innforstått med at leiligheten ble solgt med en parkeringsplass slik dette var kommunisert og presisert i prisliste, bud og kjøpekontrakt.

At det i overtagelsesprotokollen står at leiligheten medfølger to parkeringsplasser, skyldes at det ved utarbeidelse av overtagelsesprotokollen ble lagt til grunn en eldre oversikt over garasjelegget. Som nevnt ovenfor var leiligheten opprinnelig tiltenkt to parkeringsplasser, men dette ble endret før kjøpet. Dessverre tilfløt ikke informasjonen om endringen til entreprenørens representant som gjennomførte overtagelsen. Vedkommende representant var derfor av den oppfatning at det medfulgte to parkeringsplasser til leilighet nr. 19. Feilen begått i forbindelse med overtagelsen må entreprenøren naturligvis stå ansvarlig for. Imidlertid kan konsekvensen av en slik feil ikke innebære at forbrukerne erverver en ekstra parkeringsplass. Dette vil fremstå som en urimelig tilfeldig fordel av en unnskyldelig feil. Det er etter entreprenørens oppfatning hevet over tvil at det kun er avtalt og betalt for en parkeringsplass til leilighet nr. 19.

Entreprenøren anfører at leiligheten er levert kontraktsmessig og at hovedvilkåret for å kunne kreve prisavslag i avtaler etter Bustadoppføringslova er at det foreligger mangel ved boligen dersom den ikke er levert iht. avtale, jfr. buofl. § 29. Dokumentasjonsbyrden ligger her på forbrukeren. Da det ikke er fremlagt slik dokumentasjon avvises kravet.

2.3 Nemndas synspunkter

(1) *Innledning:* Forbrukerne anfører at de opplysninger entreprenøren ga på en privat visning medvirket til at de undertegnet kontrakten i den tro at to parkeringsplasser er inkludert. Dette fremkommer også av budskjemaet og kontrakten med vedlegg. De krever at entreprenøren kostnadsfritt skal levere en parkeringsplass i tillegg til plass nr. 20 eller innrømme et prisavslag på kr 295 000 for en manglende parkeringsplass. Entreprenøren har avvist kravet da leiligheten er levert kontraktsmessig med én parkeringsplass. Det foreligger derfor ingen mangel.

(2) *Kontraktsavvik:* 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. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

I denne tvisten finner nemnda forbrukernes oppfatning av hva som faktisk er avtalt mer troverdig enn entreprenørens påstand. Det avgjørende er at det i forbindelse med overtagelsen klart fremkommer i protokollen at parkeringsplass 19 og 20 medfølger leiligheten. Forbrukerne ble også vist disse parkeringsplassene og fikk en tegning hvor begge plassene var merket med samme seksjonsnummer som leiligheten de hadde kjøpt. De var derfor i den tro at to parkeringsplasser var inkludert i kontrakten. Entreprenøren har i tilsvaret fremhevet at dette skyldes at det ved utarbeidelse av overtagelsesprotokollen ble lagt til grunn en eldre oversikt over garasjeanlegget. Leiligheten var opprinnelig tiltenkt to parkeringsplasser, men dette ble endret før kjøpet. Dessverre tilfløt ikke informasjonen om endringen til entreprenørens representant som gjennomførte overtagelsen. Vedkommende representant var derfor av den oppfatning at det medfulgte to parkeringsplasser til leilighet nr. 19. Etter nemndas syn må entreprenøren fullt ut stå ansvarlig for feilen begått i forbindelse med overtagelsen og forbrukerne får derfor medhold og skal innrømmes et prisavslag på kr 295 000.

3. Konklusjon

- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 295 000.