

Protokoll i sak 1569/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. august 2025

Saken gjelder: Krav om utskifting av terrassegulv.

1. Sakens faktiske sider

Etter å ha sett leiligheten annonsert på finn.no [Høyt og fritt på toppen av Landås. Helt nyoppført Penthouse Plussbolig® m. takterrasse på 59 kvm + balkong. 2 garasjepl. | FINN eiendom](#) møter forbrukeren på en visning vinteren 2023 der hun anfører at hun fikk utdelt et salgsprospekt. På side 100 i salgsprospekt står det: "*Takterrasse -Tretremmer. Kebony eller tilsvarende*".

Deretter inngikk partene i desember 2023 «*Kjøpekontrakt fast eiendom for salg av bolig og fritidsbolig til forbrukerkjøper*» etter avhendingsloven. Forbrukerne kjøpte da leilighet nr. 157 som var en ny ubrukt eierseksjon i en boligblokk.

Vederlaget er i kontraktens § 2 avtalt til kr 15 750 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kjøpekontrakten er "*Salgsoppgave med vedlegg*" (utarbeidet av eiendomsmegleren for denne leiligheten) der det på side 10 under punktet «*Standard*» står: «*Det er lagt terrassebord som gir et behagelig underlag*».

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 20. juni 2024. Forbrukeren reklamerer da fordi fire nymonterte balkongbord "*ikke har riktig farge/ikke er riktig type*".

Ved overtagelsen påpekte også forbrukeren ovenfor entreprenøren at flere leiligheter i sameiet hadde reklamert over at terrassegulvet var "*vanlig*" trykkimpregnert terrassebord og ikke Kebony eller tilsvarende slik som avtalt. Entreprenøren hadde derfor skiftet gulvbordene eller gitt prisavslag. Denne merknaden ville ikke entreprenøren innta i overtagelsesprotokollen.

Etter at forbrukeren i mai 2025 fikk mer informasjon fra en nabo om de feilleverte terrassebordene, reklamerte hun (på nytt) den 7. mai 2025. Hun påpeker at det er lagt "*vanlig*" trykkimpregnert terrassebord og ikke Kebony eller tilsvarende slik det er oppgitt i salgsprospektet som hun fikk utdelt ved befaringen og som ble benyttet da entreprenøren tidligere solgte de andre leilighetene i sameiet.

Forbrukeren fremhever videre at det på befaringen vinteren 2023 var svært mye snø og hun hadde derfor ingen mulighet til å se terrassegulvet selv ikke under takutstikket på 58 cm.

Forbrukeren anfører at hun har vært i kontakt med eiendomsmegleren som foresto salget, angående salgsannonsen på finn.no. Eiendomsmegleren bekrefter at hjemmesiden (annonsetekst) har samme tekst som salgsprospektet og denne teksten er utgangspunktet for all tekst eiendomsmegleren benytter i sin salgsoppgave. Forbrukeren anfører at det her vises til side 100 i entreprenørens salgsprospekt står det: "*Takterrasse -Tretremmer. Kebony eller*

tilsvarende". Entreprenøren er uenig og anfører at det vises til side 10 i eiendomsmeglerens salgsoppgave står det under punktet «Standard»: «Det er lagt terrassebord som gir et behagelig underlag». Forbrukeren fastholder at det er teksten på side 100 i entreprenørens salgsprospekt som gjelder og krever utskifting av terrassegulvet til Kebony eller tilsvarende. Alternativt krever forbrukeren prisavslag.

Den 19. mai 2025 avviser entreprenøren kravet om utskifting/prisavslag som følge av at terrassebordene ikke er Kebony, men Royalimpregnerte materialer levert fra Marnar Bruk. Entreprenøren fremhever at forbrukerens leilighet var ferdigstilt på kjøpstidspunktet og derfor solgt på bakgrunn av avvendingslova via ekstern eiendomsmegler. Kjøpet er gjort på bakgrunn av salgsmaterialet/prospekt utarbeidet for salget av denne leiligheten, samt besiktigelse av leiligheten i forkant. Et eventuelt mangelskrav må baseres på de opplysninger som er gitt i forbindelse med salget. Det opprinnelige salgsprospektet som ble utarbeidet i forbindelse med salg av de uferdige leilighetene er ikke en del av salgsmaterialet i forbrukerens kjøp. Det er korrekt at terrassegulvene ble levert med en annen standard enn opplyst i det opprinnelige salgsprospektet og at denne feilen ble rettet eller kompensert overfor de leilighetene og kjøperne dette gjaldt. Opplysningen ble imidlertid endret i salgsmaterialet som ligger til grunn for forbrukerens kjøp av seksjon nr. 157. Det er derfor ikke gitt opplysninger om noen annen kvalitet på terrassegulvet enn det som er levert, og som var til stede under visning. Det foreligger ingen differanse mellom opplyst og levert terrassegulv, og det er derfor heller ingen mangel ved leveransen. Krav om utskifting eller kompensasjon for dette punktet avvises. For øvrig er det reklamert for sent mer enn ti måneder etter overtagelsen.

Forbrukeren aksepterer ikke avslaget og fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 28. mai 2025 med krav om nytt terrassegulv med Kebony eller tilsvarende materialer. Alternativt krever hun prisavslag.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 16. juni 2025. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 17. juni 2025. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 18. juni 2025. Hans 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. Det følger imidlertid av avhl § 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 slik som det er redegjort for nedenfor.

Grunnlaget for forbrukerens krav mot entreprenøren finner vi, som nevnt innledningsvis, i avhl § 4-16 om krav mot tidligere selger eller annen avtalepart. Bestemmelsen opererer imidlertid med to ulike systemer for denne type krav avhengig av hvor gammel boligen er. Nemnda har fått opplyst at forbrukeren som klager, overtok og flyttet inn i en ny ubebodd leilighet den 20. juni 2024. Eiendommen har derfor ikke vært brukt som bolig før avtalen

ble inngått i desember 2023, og forbrukeren kan påberope seg de gunstige reglene i bustadoppføringslova § 37, jfr. avhl § 4-16 tredje ledd som har følgende ordlyd:

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

I salgsprospektet som forbrukeren anfører at hun fikk utdelt på visningen, står det at takterrassen skal leveres med *"Tre-tremmer. Kebony eller tilsvarende"*. I *"Salgsoppgave med vedlegg"* (utarbeidet av eiendomsmegleren for denne leiligheten) som er vedlegg til kjøpekontrakten, står det på side 10 under punktet *«Standard»*: *«Det er lagt terrassebord som gir et behagelig underlag»*. Entreprenøren har levert royalimpregnert terrassegulv fra Marnar Bruk i farge Værgrå og anser dette for å være i tråd med kjøpekontrakten med bilag. Forbrukeren aksepterer ikke dette og krever nytt terrassegulv eventuelt prisavslag. Entreprenøren avviser kravet da det ikke foreligger en mangel, dessuten har forbrukeren reklamert for sent.

Twisten dreier seg således om det er *"Salgsoppgave med vedlegg"* som er bilag til kjøpekontrakten, eller om det er salgsprospektet som gjelder de usolgte leilighetene, som forbrukeren anfører at hun fikk utdelt på visningen, som gjelder.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at hun allerede ved overtagelsen reklamerte fordi det er lagt *"vanlig"* trykkimpregnert terrassebord og ikke *"Kebony eller tilsvarende"* på hennes terrasse, men at entreprenøren ikke ville innta dette i protokollen.

Etter at forbrukeren i mai 2025 fikk kjennskap til at andre leiligheter i sameiet som har reklamert over samme forhold, enten har fått nytt terrassegulv i Kebony eller fått prisavslag, reklamerer hun og fastholder kravet (på nytt) den 7. mai 2025.

Entreprenøren har lagt royalimpregnert terrassegulv fra Marnar Bruk i farge Værgrå og anser dette for å være i tråd med kjøpekontrakten med bilag, jf. side 10 i salgsoppgaven.

Forbrukeren har også besiktiget terrassen før avtalen ble undertegnet. Salgsoppgaven som er vedlegg til kjøpekontrakten, har også bilder som viser terrassegulvet. Det foreligger derfor ingen mangel og entreprenøren avviser reklamasjonen den 19. mai 2025. Han anfører også at forbrukeren har reklamert for sent ti måneder etter overtagelsen.

Forbrukeren påpeker at det salgsprospektet som hun fikk utdelt på visningen som gjelder og hun aksepterer derfor ikke avslaget. Hun fastholder kravet om nytt terrassegulv med Kebony eller tilsvarende materialer. Alternativt krever hun prisavslag.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 28. mai 2025 med krav om nytt terrassegulv med Kebony eller tilsvarende materialer. Alternativt krever hun prisavslag.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren legger nytt terrassegulv av Kebony eller tilsvarende materiale i tråd med salgsprospektet hun anfører å ha fått utdelt på visningen. Entreprenøren avviser kravet fordi royalimpregnert terrassegulv fra Marnar Bruk i farge Værgrå som er levert, er i tråd med kjøpekontrakten med bilag og utgjør derfor ingen mangel. For øvrig er det reklamert for sent.

2.3.1 Reklamert for sent

Nemnda velger først å se på entreprenørens anførsel om at forbrukeren burde ha oppdaget mangelen ved overtagelsen og deretter reklamert «*så snart råd er*». Nemnda vil først slå fast at visningen var i desember 2023. Forbrukeren anfører at hun da fikk utlevert et salgsprospekt der det på side 100 står at takterrassen skal leveres med "*Tre-tremmer. Kebony eller tilsvarende*".

Videre vil nemnda fremheve at forbrukerens oppmerksomhet ved overtagelsen er naturlig rettet mot selve objektet (leiligheten). Det kan ikke forventes av forbrukeren at hun oppdaget at det var lagt "*vanlig*" royalimpregnert terrassebord og ikke "*Kebony eller tilsvarende*" på hennes terrasse før en stund etter at hun tok terrassen i bruk eller etter at hun fikk informasjon om at dette fra en nabo.

Nemnda kommer derfor til at det riktige må være å ta stilling til om forbrukeren har reklamert «*innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget*», jf. buofl § 30 (1). I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Nemnda finner det ikke dokumentert at forbrukeren reklamerte over feillevert terrassegulv ved overtagelsen selv om det riktignok står i overtagelsesprotokollen at "*fire nymonterte balkongbord ikke har riktig farge/ikke er riktig type*".

Det er imidlertid på det rene at forbrukeren reklamerte den 7. mai 2025, noen dager etter at hun av en nabo ble gjort oppmerksom på at flere leiligheter i sameiet hadde reklamert og fått nye terrassegulv i Kebony eller fått prisavslag.

De to ulike type terrassegulv kan for en forbruker se nokså like ut og nemnda finner derfor ikke grunnlag for at det kan konkluderes med at forbrukeren burde ha oppdaget mangler ved terrassegulvet på et tidligere tidspunkt. Hun har derfor reklamert «*innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget*».

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at forbrukeren har reklamert for sent.

2.3.2 Mangelsvurderingen

a) Hvilke salgsprospekt/salgsoppgave gjelder

Forbrukeren så vinteren 2023 en annonse på finn.no [Høyt og fritt på toppen av Landås. Helt nyoppført Penthouse Plussbolig® m. takterrasse på 59 kvm + balkong. 2 garasjepl. | FINN eiendom](#). I forbindelse med en visning i denne ferdigstilte leiligheten vinteren 2023, påstår forbrukeren at hun fikk utdelt et salgsprospekt som ble brukt i forbindelse med salg av ikke ferdigstilte leiligheter i samme prosjekt. På side 100 i dette salgsprospektet står det at takterrassen skal leveres med "*Tre-tremmer. Kebony eller tilsvarende*".

Da forbrukeren i desember 2023 kjøpte leiligheten, var kontrakten vedlagt en egen salgsoppgave for denne ferdigstilte leiligheten. På side 10 står det at «*Det er lagt terrassebord som gir et behagelig underlag*».

Forbrukeren påstår at det er salgsprospektet som hun fikk utdelt på visningen der det står at takterrassen skal leveres med *"Tre-tremmer. Kebony eller tilsvarende"*, som gjelder. Entreprenøren er ikke enig og påstår at det er salgsoppgaven som er vedlagt kontrakten der det står at *«Det er lagt terrassebord som gir et behagelig underlag»*, som gjelder.

Det sentrale spørsmålet er om forbrukeren har fått utlevert feil prospekt på visningen. For å avklare denne uenigheten har nemndas sekretær har bedt partene besvare følgende spørsmål:

"Er det riktig at begge salgsoppgavene (den som ble benyttet for uferdige leiligheter og den som er vedlegg til forbrukerens kjøpekontrakt) lå i leiligheten og var tilgjengelige da forbrukeren var på befaring før avtalen ble inngått?"

Forbrukeren svarte:

"Jeg mener, ganske bestemt, at det var kun en ting som lå i leiligheten på befaring og det var det hefte som ble benyttet på de uferdige leilighetene (den som også alle andre fikk). Det er der materialene er beskrevet på side 100. Jeg tok den med meg etter visning. Det lå ikke noe annet i leiligheten enn den (da ville jeg jo tatt den med meg også)."

Entreprenøren (eiendomsmegleren) svarte:

"Det tror jeg ikke, det lå nok en standardbrosjyre om plusskonseptet der, men jeg hadde ikke salgsprospektene. Jeg brukte ikke deres materiell til noe. Det er vårt Eie-prospekt som knyttes til kontrakten hennes. Leiligheten var ferdigstilt da de var på visning."

Som det kommer frem av svarene inntatt ovenfor har partene ulike oppfatninger av hvilke salgsprospekt som gjelder. Nemnda finner ikke at det foreligger dokumentasjon eller konkrete forhold som gjør den ene påstanden mer sannsynlig enn den andre. Derfor står påstand mot påstand og nemnda henvis til å benytte risikobetraktninger for å avgjøre spørsmålet om hvilke salgsprospekt/salgsoppgave som gjelder. Forbrukeren er den nærmeste til å bevise dette. Når denne bevisbyrden ikke er oppfylt, må nemnda legge til grunn at det er salgsoppgaven som er vedlegg til kjøpekontrakten som gjelder.

Nemnda har også gjennomgått annonsen på finn.no men finner heller ikke at den gir opplysninger om hvilken type terrassegulv som leveres utover teksten på side 9 der det står *"Det er lagt terrassebord som gir et behagelig underlag"*.

Nemnda kommer etter dette til at Royalimpregnert terrassegulv fra Marnar Bruk i farge værgrå ikke er å anse som en mangel.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold i at Royalimpregnert terrassegulv fra Marnar Bruk i farge værgrå utgjør en mangel.