

Protokoll i sak 1386/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 26. januar 2023

Saken gjelder: Uenighet om type utvendig rekkverk.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 1. juli 2020 «Kjøpekontrakt om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt». Forbrukerne kjøper da hver sin ny enebolig under oppføring med praktikantdel/utleiedel, takterrasse og tilhørende garasje/carport (hus C og hus D). Totalt skal entreprenøren oppføre fire eneboliger (hus A-B-C-D) med "høy standard" på tomten.

Vederlaget er i kjøpekontraktenes pkt. 1 avtalt til kr 11 990 000 (hus C) og kr 12 150 000 (hus D) inkludert merverdiavgift.

Før undertegning av kontraktene ble forbrukerne forelagt salgsoppgaven for prosjektet, slik det er oppgitt i kontraktens pkt. 19.

Boligene ligger i skrånende terreng og det er derfor behov for støttemurer som må sikres på toppen med rekkverk/gjerde. På støttemuren mellom hus A og B og på vingemuren ved trappen ned til utleiedelen i hus C har entreprenøren montert sortlakkert spilerrekkverk i stål med rund toppliste. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

I forbindelse med at entreprenøren skal søke om ferdigattest, må han sørge for permanent sikring på toppen av alle støttemurer. Han planlegger derfor å montere enten tradisjonelt flettverksgjerde eller tregjerde med horisontale spiler på de støttemurene som til nå ikke har hatt permanent sikring. Forbrukerne er ikke enig i entreprenørens valg av rekkverk/gjerde. De anfører at alle rekkverk på støttemurene må være lik rekkverket som er montert på toppen av støttemuren mellom hus A og B og på vingemuren ved trappen ned til utleiedelen i hus C. Dette er samme typen rekkverk som er vist på bilder i salgsoppgaven. Entreprenøren avviser forbrukernes krav da det ikke er avtalt levering av en bestemt type rekkverk, eller at alle rekkverk skal være like. Det eneste kravet er at alle rekkverket må bygges slik at de oppfyller bestemmelsene i teknisk forskrift (TEK17) som sier at nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

Dersom forbrukerne ønsker en annen type rekkverk enn rekkverk av tre med horisontale spiler, kan entreprenøren tilby enten en kompensasjon/prisavslag på kr 45 000 inkludert merverdiavgift for begge eiendommene. Alternativt tilbyr entreprenøren å plante en tujahekk som er ca. en meter høy.

Forbrukerne fastholder at de har krav på spilerrekkverk i stål med rund toppliste på alle støttemurer. Rekkverket som mangler av denne typen, koster ca. kr 200 000. Imidlertid er forbrukerne villige til å betale kr 40 000 pr. eiendom slik at entreprenørens andel er kr 120

000 inkludert merverdiavgift. Entreprenøren avslår tilbudet og fastholder at hans andel skal være kr 45 000 inkludert merverdiavgift.

Partene utveksler flere e-poster uten å komme til enighet om en løsning. Entreprenøren monterer derfor rekkverk i tre med horisontale spiler.

På grunn av den tvisten som har oppstått, sender forbrukerne saken til Boligtvistnemnda den 31. august 2022. De krever at entreprenøren monterer spilerekkverk i stål med rund toppliste der hvor det nå er montert rekkverk i tre med horisontale spiler. Forbrukerne foreslår for entreprenøren at de kan organisere arbeidene med innkjøp og montering av stålrekkverket.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 24. oktober 2022. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne bekrefter den 18. november 2022 at saken er fullt ut opplyst fra deres side.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for begge avtalene som partene inngår i juli 2020 om oppføring av nye eneboliger.

Entreprenøren oppfører fire eneboliger med "*høy standard*" på tomten (hus A, B, C og D). Forbrukerne kjøper hus C og hus D.

Entreprenøren har montert sortlakkert spilerekkverk i stål med rund toppliste på støttemuren mellom hus A og B og på vingemuren ved trappen ned til utleiedelen i hus C. På de øvrige støttemurene ved boligene har entreprenøren montert rekkverk i tre med horisontale spiler. Forbrukerne aksepterer ikke rekkverk av tre og krever at entreprenøren monterer sortlakkert spilerekkverk i stål med rund toppliste. Forbrukerne fremhever at de har en berettiget forventning om at denne typen stålverk skal monteres på alle støttemurene i tåd med det som er vist i salgsoppgaven.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 26. august 2022 og krever at entreprenøren monterer sortlakkert spilerekkverk i stål med rund toppliste på de støttemurene hvor det nå er montert trekkverk med horisontale spiler. Forbrukerne anfører at bilder i salgsoppgaven viser stålrekkverk. Forbrukerne har foreslått en minnelig løsning ved selv å betale deler av merkostnadene, men entreprenøren avviser kravet. Entreprenøren anfører at det ikke er avtalt at det skal leveres en bestemt type rekkverk eller at alle rekkverk skal være like. Så lenge rekkverkene tilfredsstiller krav i teknisk forskrift (TEK17) foreligger det ingen mangel. Entreprenøren viser også til forbehold som er inntatt i kontrakten og i salgsoppgaven.

2.3 Nemndas synspunkter

(1) Innledning: Forbrukeren aksepterer ikke rekkverk i tre med horisontale spiler som entreprenøren har montert på enkelte støttemurer. De krever at entreprenøren bytter ut dette trekkverket med sortlakkert spilerekkverk av stål med rund toppliste. Det er denne typen stålrekkverk som fremkommer av illustrasjonene i salgsoppgaven og som er montert på støttemuren mellom hus A og B og på vingemuren ved trappen ned til utleiedelen i hus C.

Entreprenøren har avvist kravet da det ikke foreligger noen avtale om en bestemt type rekkverk. For øvrig er alle støttemurer sikret mot fallskader i henhold til krav i teknisk forskrift (TEK17) og det foreligger derfor ingen mangel.

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 ...».

(2) *Kontraktsavvik*: 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 evt. kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnetemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

I salgsoppgaven fremkommer det klart at gjerde/rekkverk på støttemuren mot veien foran hus C og på vingemuren ved trappen ned til utleiedelen i både hus C og hus D er av samme type. Dokumentasjon som forbrukerne har fremlagt viser at rekkverket som entreprenøren har montert er et sortlakkert spilerekkverk av stål med rund topplis. Etter nemndas syn hadde forbrukerne i hus C derfor en berettiget forventning om at rekkverket på toppen av støttemuren ut mot veien skulle være sortlakkert spilerekkverk av stål med rund topplis.

Når det gjelder hus D viser bilde i salgsoppgaven at det ikke skal monteres rekkverk på støttemurene mot veien og ved biloppstillingsplassene, men at det skal plantes hekk. Entreprenøren har imidlertid valgt å sette opp rekkverk, men av en annen type enn det rekkverket som er vist i salgsoppgaven. Etter nemndas syn har forbrukerne i hus D derfor en berettiget forventning om at trekkverket på støttemurene mot veien og ved biloppstillingsplassene også skulle være sortlakkert spilerekkverk av stål med rund topplis.

Nemnda vil også bemerke at det trekkverket som entreprenøren har valgt å montere ikke er vist på noen av illustrasjonene i salgsoppgaven eller beskrevet i leveransebeskrivelsen.

(3) *Forbeholdene*: Det neste spørsmålet er om de forbeholdene som er tatt inn i kontraktsdokumentene, medfører at avviket fra forbrukernes forventninger likevel ikke skal betraktes som en mangel etter buofl § 25.

Nemnda viser til kontraktens pkt. 1 hvor det er inntatt en bestemmelse om at:

«Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt. Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.»

Nemnda viser også til leveransebeskrivelsen som er en del av salgsoppgaven, hvor det på side 57 er inntatt en tekst under overskriften «*Generelt*» hvor det står:

«Boligen leveres i henhold til vedlagte plan og fasadetegninger, samt herværende beskrivelse.»

Videre er det på side 58 i leveransebeskrivelsen tatt forbehold om:

«Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følger av offentlige pålegg, uten av den generelle standarden forringes. Det ta forbehold om endelig kommunal godkjenning for prosjektet.».

Det er lang tradisjon for at en entreprenør kan ha rett til å foreta mindre endringer i konstruksjonen og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Byggblankettene er utformet i samsvar med dette, se eksempelvis Byggblankett 3427 punkt 8 fjerde ledd. Utformingen av ovennevnte bestemmelse og forbehold i kontrakten og i salgsoppgaven må anses å være i samsvar med denne tradisjonen. Nemnda har vurdert om den endringen som entreprenøren foretok lå innenfor de ganske snevre rammer som er angitt ovenfor, og finner at det trekkverket som er valgt har gått på bekostning av boligens kvalitet og verdi.

De forbehold som er inntatt i kontrakten og i salgsoppgaven, herunder i leveransebeskrivelsen, går klart lenger enn det som følger av akseptert slingringsmonn for entreprenøren, og vil derfor være i strid med buofl § 9 som bare gir forbrukeren rett til å kreve endringer, ikke entreprenøren.

Etter dette har nemnda kommet fram til at entreprenøren har foretatt en kontaktstridig endring, og at gjerde/rekkverket i tre med horisontale spiler utgjør en mangel etter buofl § 25 første ledd.

Konklusjon: Forbrukerne får derfor medhold og entreprenøren skal montere sortlakkert spilerekkverk av stål med rund topplst der hvor han nå har montert rekkverk av tre med horisontale spiler. Arbeidet skal være avsluttet innen 1. mai 2023.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukerne får derfor medhold og entreprenøren skal montere sortlakkert spilerekkverk av stål med rund topplst der hvor han nå har montert rekkverk av tre med horisontale spiler. Arbeidet skal være avsluttet innen 1. mai 2023.