

Protokoll i sak 1406/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. april 2023

Saken gjelder: Reklamasjon på grunn av mangel ved kjøkkeninnredning.

1. Sakens faktiske sider

Partene har inngått avtale – Byggblankett 3427 - som gjelder kjøp av en leilighet i et leilighetsbygg med 104 leiligheter. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda. Overtagelse av leiligheten er ikke foretatt, men vil skje i begynnelsen av 2023.

Forbrukeren oppdager etter å ha vært inne på prosjektets hjemmeside (Viscenario), at kjøkkeninnredningen som skal monteres i hans leilighet ikke er av samme kvalitet som beskrevet i salgsprospektet. Der står det at leiligheten har "høy standard" og leveres med "Kjøkkeninnredning 317 Touch Keo eller tilsvarende". Benkeplaten har tykkelse 38 mm. I visningsleiligheten er det også montert Keo kjøkkeninnredningen. På prosjektets hjemmeside (Viscenario) opplyses det imidlertid om at kjøkkeninnredningen i leiligheten leveres som type "Vidde fra Sigdal". Benkeplaten har tykkelse 20 mm. Forbrukeren anfører at dette er dårligere kvalitet enn avtalt. For å få en kjøkkeninnredning av samme kvalitet som avtalt, føler han seg "tvunget" til å bestille kjøkkeninnredning med høyere kvalitet enn det entreprenøren leverer som standard. Ekstrakostnaden inkludert et urimelig påslag på 15% krever forbrukeren at entreprenøren skal betale.

Entreprenøren viser til salgsprospektet hvor det står at leiligheten leveres med "Kjøkkeninnredning 317 Touch Keo eller tilsvarende". Det er derfor ingen mangel når leiligheten vil bli levert en "tilsvarende" kjøkkeninnredning (s. 7). Entreprenøren viser videre til side 133 i salgsprospektet hvor det bla. står "Salgsprospekt og prosjektbeskrivelse er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler [...] og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen." Entreprenøren avviser forbrukerens krav.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 2. november 2022 (s. 1-2) med krav om prisavslag på kr 75 752 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 7. desember 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 27. desember 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 25. januar 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene har inngått om kjøp av en leilighet i et leilighetsbygg med 104 leiligheter. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda.

Overtagelse av leiligheten er ikke foretatt, men vil skje i begynnelsen av 2023.

Twisten dreier seg om kvaliteten på kjøkkenleveransen inkludert benkeplate. Forbrukeren anfører at kvaliteten på det som entreprenøren skal levere er dårligere enn det som er beskrevet i salgsprospektet og som han derfor har en forventning om at vil bli levert. For å få en kjøkkeninnredning med avtalt kvalitet, føler forbrukeren seg "*tvunget*" til å bestille dette som tillegg. Kostnaden på kr 75 752 krever han at entreprenøren dekker.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 2. november 2022 med krav om prisavslag på kr 75 752 inkludert merverdiavgift.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at kjøkkeninnredningen i leiligheten ikke vil bli levert med samme kvalitet som avtalt. For å få en kjøkkeninnredning som avtalt, føler han seg "*tvunget*" til å bestille dette som tillegg. Ekstrakostnaden på kr 75 752 inkludert et urimelig påslag på 15%, krever forbrukeren at entreprenøren skal betale.

I senere tilsvaer gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet.

Entreprenøren avviser kravet og fremhever at dersom han ikke leverer Keo kjøkkeninnredning, kan han levere en kjøkkeninnredning med "*tilsvarende*" kvalitet uten at det utgjør en mangel. Dette forbeholdet fremkommer av salgsprospektet og prosjektbeskrivelsen.

I senere tilsvaer gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises da det ikke foreligger en mangel.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren anfører at entreprenøren ikke har levert kjøkkeninnredning med avtalt kvalitet og krever at entreprenøren betaler ekstrakostnadene med oppgradering av kjøkkeninnredningen på kr 75 752.

Entreprenøren avviser kravet fordi han leverer kjøkkeninnredning med "*tilsvarende*" kvalitet. Dette utgjør ingen mangel.

Hvorvidt kjøkkeninnredning av typen "*Vidde fra Sigdal*" med benkeplaten tykkelse 20 mm, utgjør en mangel i forhold til kjøkkeninnredning av typen "*317 Touch Keo*" med benkeplate tykkelse 38 mm, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følger av avtalen [.....]*».

Det er naturlig å tolke denne type opplysninger om "*tilsvarende kvalitet*" slik at entreprenøren har som intensjon å levere den angitt merke "*Kjøkkeninnredning 317 Touch Keo*", men at det kan oppstå situasjoner som gjør at han må levere noe annet. Dersom det skulle skje, har entreprenøren bevisbyrden for at det alternative produktet har tilsvarende kvalitet. Som regel gir en prisdifferanse uttrykk også for kvalitetsdifferansen, med mindre entreprenøren konkret

kan påvise at dette ikke er tilfelle. Nemnda finner ikke at entreprenøren har fremlagt slik dokumentasjon.

Prisen på de ulike alternativene viser at kjøkkeninnredningen beskrevet i prospektet, typen "*317 Touch Keo*", utgjør kr 137 626. Prisen på kjøkkeninnredning av typen "*Vidde, Sand og Fjell*" fra Sigdal som er påstått å være "*tilsvarende*", utgjør kr 69 236. Prisforskjellen er da i størrelsesorden kr 68 000 og nemnda finner at det som tilbys er mindreverdig. Denne kjøkkeninnredningen har en åpenbart lavere kvalitet på kjøkkenfrontene i forhold til det som er beskrevet og som forbrukere hadde en berettiget forventning om å få levert. Det foreligger derfor en mangel. Entreprenøren har avvist kravet og forbrukeren har derfor krav på prisavslag, jf. buofl § 33.

Avslutningsvis vil nemnda vise til sak 1408/2022 som omhandler tilsvarende problemstilling.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal gi prisavslag på kr 75 752.