

Protokoll i sak 1408/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. april 2023

Saken gjelder: Krav om utskifting av terrassegulv.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 19. april 2022 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da leilighet nr. 187 som er en eierseksjon i en boligblokk. Som tilleggsareal til eierseksjonen medfølger en ekstern bod og en parkeringsplass i felles, lukket garasjeanlegg.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 10 900 000 inkludert merverdiavgift.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 27. september 2022, men det er ikke fremlagt noen overtagelsesprotokoll.

Forbrukeren anfører at hun allerede ved overtagelsen påpekte at terrassegulvet ikke er levert med den kvaliteten som hun forventet. Denne merknaden er ikke inntatt i overtagelsesprotokollen, men den 5. oktober 2022 reklamerer forbrukeren fordi det er lagt "vanlig" trykkimpregnert terrassebord og ikke Kebony eller tilsvarende slik det er oppgitt i salgsprospektet.

Entreprenøren har lagt royalimpregnert terrassegulv fra Marnar Bruk i farge Værgrå og anser dette som et likeverdig produkt. Det foreligger derfor ingen mangel og reklamasjonen avvises den 14. oktober 2022.

Forbrukeren aksepterer ikke avslaget og fastholder kravet om nytt terrassegulv med Kebony eller tilsvarende materialer. Hun påpeker at royalimpregnerte materialer koster under halvparten og krever betydelig mer vedlikehold enn Kebony.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 18. november 2022 med krav om nytt terrassegulv med Kebony eller tilsvarende materialer.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 16. januar 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren opplyser den 8. februar 2023 at saken er fullt ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngikk den 19. april 2022.

Forbrukerne kjøpte da en leilighet som ble overtatt ved overtagelsesforretning den 27. september 2022.

I salgsprospektet som er vedlegg til kontrakten, står det at takterrassen skal leveres med "*Tre-tremmer. Kebony eller tilsvarende*". Entreprenøren har imidlertid levert royalimpregnert terrassegulv fra Marnar Bruk i farge Værgrå og anser dette som et likeverdig produkt. Forbrukeren aksepterer ikke dette og krever nytt terrassegulv. Entreprenøren avviser kravet da det ikke foreligger en mangel.

Twisten dreier seg således om royalimpregnert terrassegulv fra Marnar Bruk i farge Værgrå er å anse som et "*tilsvarende*" produkt i forhold til terrassegulv av Kebony.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 5. oktober 2022 fordi det er lagt "*vanlig*" trykkimpregnert terrassebord på takterrassen og ikke Kebony eller tilsvarende, slik det er oppgitt i salgsprospektet. Hun påpeker at royalimpregnerte materialer koster under halvparten og krever betydelig mer vedlikehold enn Kebony.

Entreprenøren har lagt royalimpregnert terrassegulv fra Marnar Bruk i farge Værgrå og anser dette som et likeverdig produkt. Det foreligger derfor ingen mangel og reklamasjonen avvises den 14. oktober 2022.

Forbrukeren aksepterer ikke avslaget og fastholder kravet om nytt terrassegulv med Kebony eller tilsvarende materialer. Hun påpeker at royalimpregnerte materialer koster under halvparten og krever betydelig mer vedlikehold enn Kebony.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 18. november 2022 med krav om nytt terrassegulv med Kebony eller tilsvarende materialer. I senere tilsvar gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises da det ikke foreligger en mangel.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren legger nytt terrassegulv med Kebony eller tilsvarende. Entreprenøren avviser kravet fordi royalimpregnert terrassegulv er å anse som tilsvarende og utgjør derfor ingen mangel.

Hvorvidt royalimpregnert terrassegulv fra Marnar Bruk i farge Værgrå, utgjør en mangel i forhold til terrassegulv av Kebony, 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 [.....]*».

Det er naturlig å tolke denne type opplysninger om "*tilsvarende kvalitet*" slik at entreprenøren har som intensjon å levere den angitt merke "*Kebony*", 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.

Forbrukeren på sin side har dokumentert at royalimpregnerte materialer koster under halvparten (kr 60 pr. m² mot kr 129 pr. m²) og krever betydelig mer vedlikehold enn Kebony. Da hun kjøpte leiligheten, var det en viktig forutsetning å unngå vedlikehold av terrassen utover vanlig renhold/vask. Tilsvarende alternativ til Kebony kan ifølge forbrukeren, være Termofuru som har de samme kvalitetene og egenskapene som Kebony.

Spørsmålet som nemnda må ta stilling til, er om royalimpregnert terrassegulv fra Marnar Bruk i farge Værgrå, kan ansees som et "tilsvarende" produkt som Kebony.

Nemnda vil påpeke at Kebony er et langt mer miljøvennlig produkt enn royalimpregnerte terrassebord. Kebony er hurtigvoksende trevirke fra bærekraftig skogsdrift som endres permanent gjennom kjemisk modifisering med furfurylalkohol – et biprodukt fra landbruket, og gis egenskaper tilsvarende tropisk tre. Nemnda viser til <https://kebony.com/technology> hvor det står om Kebony:

"Kebony er et eksklusivt trevirke som er bærekraftig, holdbart og vedlikeholdsfritt. Kebonys egenskaper gjør at trevirket har langvarig garanti mot råte, og passer perfekt som terrassegulv. Trevirket trenger kun regelmessig vask etter behov. Ved eksponering av sol og regn vil den karakteristiske sølvgrå patinaen i trevirket utvikles".

I Byggedetaljblad 432.101 "Trebeskyttelse. Overflatebehandling, trykkimpregnering og modifisering" bekreftes dette i pkt. 6 "Modifisering". Her står det: "Tremodifisering er en kjemisk, biologisk eller fysisk behandling av trevirke som bidrar til å forbedre trevirkets egenskaper".

Royalimpregnerte materialer derimot er behandlet med en kombinasjon av trykkimpregnering med vannløste midler, vanligvis kobbersalter, og en etterfølgende oljebehandling der trelasten kokes i olje under vakuum. Det gir en trelast som er innoljet på alle sider, og på den måten får vannavvisende egenskaper.

Impregneringsprosessen er også beskrevet i pkt. 3 "Kjemisk trebeskyttelse" i Byggedetaljblad 432.101. I tabell 34 som beskriver "Metoder, midler og generelle bruksområder" for royalimpregnerte materialer, fremkommer det: "Metallsalter løst i vann (kobbersalt benyttes), kombinert med en påfølgende behandling med olje. Oljen kan være pigmentert."

Basert på prisdifferansen, produkt- og tekniske beskrivelser som er inntatt ovenfor, kommer nemnda til at royalimpregnerte terrassebord har en åpenbart lavere kvalitet enn Kebony. Det foreligger derfor en mangel jf. buofl § 32 som entreprenøren skal rette inne rimelig tid.

Avslutningsvis vil nemnda vise til sak 1406/2022 som omhandler tilsvarende problemstilling.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal legge nytt terrassegulv av Kebony eller tilsvarende innen 1. juni 2023.