

Protokoll i sak 1441/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. september 2023

Saken gjelder: Gulvbelegg i felles bodareal.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 19. august 2020 «Kjøpekontrakt - bolig under oppføring». Forbrukeren kjøper da en leilighet som er en eierseksjon (B2-H0401) i et sameie. Tilleggsarealer til eierseksjonen er en sportsbod i byggets nedre U-etg. (U2). Prosjektet består av ca.106 leiligheter.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 5 200 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. en leveransebeskrivelse datert 29.08.2019 hvor det i pkt. 10 «Romskjema fellesarealer» er oppgitt at bodarealene skal ha gulvbelegg type Tarkett Eclipse.

Leiligheten med tilhørende bod overtas den 30. november 2022, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren anfører at han 31. desember 2022 reklamerte fordi gulvbelegget i felles bodareal hvor leilighetens bod er lokalisert, ikke har gulvbelegg i henhold til leveransebeskrivelsen. Gulvene her er støvbundet.

Den 6. mars 2023 gjentok forbrukeren reklamasjon og krevde nå at det legges gulvbelegg i bodarealet i tråd med leveransebeskrivelsen (Tarkett Eclipse). Forbrukeren fremhever at entreprenøren har lagt dette gulvbelegget i to av tre bodarealer, men ikke i forbrukerens bodareal. Subsidiært krever forbrukeren prisavslag på kr 20 000. Foto er fremlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren svarer den 27. mars 2023 at det er riktig som forbrukeren påpeker. Det er lagt gulvbelegg type Tarkett Eclipse i de to bodarealene i plan 1 men ikke i bodarealet i plan U2. Årsaken til dette er at plan U2 står under vanntrykk og er utført i vanntett betong. Det er derfor nødvendig med et diffusjonsåpent gulv på grunn av fukttransport via diffusjon og kapillærkrefter i betongen. Denne fukttransporten vil for det meste være innadrettet. Entreprenøren viser til forbehold som er inntatt i kjøpekontrakten med bilag og avviser at det foreligger en mangel. En rådgivende ingeniør har også bekreftet at gulvbelegget i U2 må være diffusjonsåpent.

Forbrukeren svarer samme dag at han ikke aksepterer avvisningen bla. fordi den anførte årsaken til valget av gulvbelegg, var kjent lenge før leveransebeskrivelsen ble utarbeidet og salget gjennomført. Kravet om gulvbelegg type Tarkett Eclipse i bodarealet eventuelt prisavslag på kr 20 000 fastholdes.

Den 31. mars 2023 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at det ikke foreligger en mangel. Han fremhever at besparelsen ved å støvbinde gulvet i istedenfor å legge gulvbelegg er ca. kr 1 000 – kr 1 500.

I en kort e-post utveksling i mars og april 2023 gjentar partene sine anførsler og krav uten å komme til enighet.

Den 3. april 2023 fremmer forbrukeren sak for Boligtvistnemnda med krav om at entreprenøren legger gulvbelegg type Tarkett Eclipse i bodarealet, subsidiært prisavslag på kr 20 000.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 2. juni 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder for kontrakten som partene inngår den 19. august 2020.

Forbrukeren kjøper da en leilighet som er en eierseksjon (B2-H0401) i et sameie med ca. 106 leiligheter. Tilleggsarealer til eierseksjonen er en sportsbod i byggets nedre U-etg. (U2).

Vedlegg til kontrakten er bla. en leveransebeskrivelse hvor det står at bodarealene skal ha gulvbelegg type Tarkett Eclipse.

Leiligheten med tilhørende bod overtas den 30. november 2022, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Entreprenøren har lagt gulvbelegg i henhold til leveransebeskrivelsen i to av tre bodarealer i prosjektet. Forbrukerens bod ligger i det bodarealet hvor det ikke er lagt gulvbelegg, men gulvet her er støvbundet. Foto er fremlagt som dokumentasjon.

Twisten dreier seg om forbehold i kontrakten med bilag gjør at entreprenøren kan velge å levere gulvbelegg som avviker fra leveransebeskrivelsen i ett av tre bodarealer uten at dette er å anse som en mangel.

Forbrukeren anfører at forholdet utgjør en mangel og krever at entreprenøren legger gulvbelegg, subsidiært krever han prisavslag på kr 20 000. Entreprenøren avviser kravet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 3. april 2023.

2.2 Partenes anførsler

Partene er enige om at kjellerboden som tilhører forbrukeren er levert med annet gulvbelegg enn det som fremkommer av leveransebeskrivelsen. Av tekniske årsaker har imidlertid entreprenøren valgt å støvbinde gulvet i forbrukerens bodareal og anfører at denne endringen er innenfor det han kan gjøre. Entreprenøren viser i den forbindelse til forbehold i kontrakten med bilag. Forbrukeren fastholder at forholdet utgjør en mangel og krever retting, subsidiært krever han prisavslag på kr 20 000. Entreprenøren avviser kravet da forholdet ikke utgjør en mangel.

Partenes anførsler gjentas og krav fastholdes i senere tilsvaret.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren legger gulvbelegg i bodarealet i tråd med leveransebeskrivelsen, subsidiært krever han prisavslag på kr 20 000. Entreprenøren avviser kravet da forholdet ikke utgjør en mangel.

Hvorvidt støvbundet betonggulv i bodarealet istedenfor gulvbelegg av typen Tarkett Eclipse utgjør 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 avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av denne avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn og dokumenter 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.

Entreprenøren har lagt gulvbelegg i henhold til leveransebeskrivelsen i to av tre felles bodarealer, men valgt å støvbinde betonggulvet i forbrukerens bodareal i tråd med anbefalingene fra en rådgivende ingeniør. Entreprenøren anfører at det er tatt forbehold om slike endringer i kjøpekontrakten med bilag og til.

Nemnda viser til leveransebeskrivelsen hvor det i pkt. 10 *«Romskjema fellesarealer»* er oppgitt at bodarealene skal ha gulvbelegg type Tarkett Eclipse. Leveransebeskrivelsen oppgir ikke alternativ overflate av gulv i bodarealene eller at gulvbelegget kun skal legges i to av tre bodarealer.

Nemnda har også sett på den fotodokumentasjon som er fremlagt og gir forbrukeren medhold i at støvbundet betonggulv istedenfor gulvbelegg av typen Tarkett Eclipse er en kontaktstridig endring. Etter nemndas syn har denne endringen gått på bekostning av leilighetens kvalitet og verdi og derfor utgjør en mangel.

Det neste spørsmålet nemnda må ta stilling til er om de forbeholdene som er tatt inn i kontraktsdokumentene, medfører at avviket fra forbrukernes forventninger heller ikke skal betraktes som en mangel etter buofl § 25. Nemnda viser til forbeholdet som er inntatt i kontraktens pkt. 4.13 om at *«Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg [... ..]»*. Disse opplysningene kan entreprenøren fravike dersom det er *«hensiktsmessig og nødvendig»*. Videre står det at *«Eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe boligens kvalitet»*.

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 BBL 3427 punkt 8 fjerde ledd. Utformingen av de forbeholdene som er referert ovenfor tolkes i samsvar med denne tradisjonen.

Nemnda har vurdert om endringen av gulvbelegg i forbrukerens bodareal er innenfor de ganske snevre rammer som er angitt ovenfor. Nemnda kommer til at forbrukeren har fått bodgulv som i noen grad fremstår av dårligere kvalitet enn det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen og som er lagt i de øvrige bodarealene.

Forbrukeren har i utgangspunktet krav på retting, men nemnda kommer til at retting vil føre til *«kostnader eller ulemper som ikke står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår»*, jf. buofl § 32 første ledd, første punktum.

Forbrukeren har da krav på prisavslag. Når det gjelder størrelsen på prisavslaget viser nemnda til en avsagt høyesterettsdom, HR-2017-2102-A, hvor tema nettopp var denne utmålingsregelen i § 33 2. ledd 2. pkt. og begrepet *«verdireduksjon»*. I dommen fremholdes det at *«regelen tar sikte på å kompensere for det verdiminuset mangelen representerer for kjøperen. Prisavslaget skal ... ikke fastsettes som en reduksjon av kjøpesummen i samme forhold som verdien av ytelsen blir redusert»*. Førstvoterende uttrykker deretter at utmålingen *«ikke gir uttrykk for prisavslag i klassisk forstand, men er nærmest en form for en erstatningsregel»*. Fastleggelsen av den sannsynlige markedsreaksjonen vil ofte måtte bli *«sterkt skjønnspreget»* og prisavslagets størrelse avpasses etter hva domstolene finner er en *«rimelig kompensasjon»* for den aktuelle mangelen. (avsn. 46-47). Etter en skjønsmessig vurdering, kommer nemnda til at passende prisavslag skal være kr 20 000.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 20 000 inkludert merverdiavgift.