

Protokoll i sak 1454/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 29. februar 2024

Saken gjelder: Krav om utskifting av terrassebord.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 26. mai 2020 kontrakt om kjøp av tomt og oppføring av en enebolig på tomten.

Vederlaget er kontraktens pkt. 1 avtalt til kr 9 332 592, hvorav tomteverdien utgjør kr 1 250 000.

Det fremkommer av kontraktens pkt. 8 *"Endringer og tilleggsarbeider"* at *"Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med entreprenøren"*.

I kontraktens pkt. 13 *"Særlige bestemmelser"* står det bla. at *"Selger forbeholder seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at kjøper har rett til å kreve endringer i avtalt pris"*.

I januar 2021 utveksler partene flere e-poster hvor de diskuterer omfanget av terrasser og type terrassebord. Den 21. januar 2021 konkluderer forbrukerne i en e-post til entreprenøren med at *"vi går for Royal gråtone på alle terrassene som dere setter opp"*. Dagen etter spør entreprenøren: *"Går det fint å bestille Møre Royal utenfor inngang også?"*, hvorefter forbrukeren svarer dagen etter: *"Hei! Møre Royal på alt, også ved inngangen. Riller ned"*.

Deretter inngår partene en endringsavtale (*"Endringsskjema"*) hvor det fremkommer at de skal betale kr 24 975 for *"Terrasser tak, foran stue og foran inngangsparti i Møre Royal grå tone, riller ned"*.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 26. februar 2021. Overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Da forbrukerne på et tidspunkt året etter overtakelsen skulle utvide terrassen ved inngangspartiet, bestilte de terrassebord type Møre Royal med farge Concise grå. Hensikten med å bestille nettopp disse terrassebordene var at bla. alle terrassene skulle være i samme utførelse for å få et helhetlig preg på uteområdet. Etter at forbrukerne hadde utvidet terrassen oppdaget de at terrassebordene de hadde kjøpt ikke var tilsvarende de som entreprenøren skulle ha lagt i henhold til endringsavtalen. Entreprenøren hadde riktig nok benyttet grå royalimpregnerte terrassebord, men ikke type Møre Royal Concise grå. Denne endringen gjorde entreprenøren uten å informere forbrukerne.

Etter at forbrukerne i juni 2022 oppdaget avviket, reklamerte de og krevde at entreprenøren byttet ut de terrassebordene han hadde lagt med terrassebord type Møre Royal Concise grå.

Det ble deretter avtalt at entreprenøren først skulle skifte ut de terrassebord som var direkte i tilknytning til utvidelsen. Dette er ennå ikke utført.

Forbrukeren registrerte imidlertid at avviket mellom de terrassebord som entreprenøren har lagt og terrassebordene de selv har lagt ble større med tiden. De tok derfor på ny kontakt med entreprenøren i oktober 2022 og bad om at han skifter alle terrassebord til Møre Royal Concise grå iht. endringsavtalen (ikke bare terrassebordene i tilknytning til utvidelsen). Entreprenøren avviste kravet, men foreslo som en minnelig løsning, å kreditere utestående beløp på kr 10 000. Forbrukerne avsto dette tilbudet og har fremlagt foto for å dokumentere fargeforskjell og forskjellig overflatefinish som tydelig fremkommer når de ulike terrassebordene legges ved siden av hverandre.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 13. august 2023 med krav om utskifting av alle de terrassebordene som entreprenøren har lagt til Møre Royal Concise grå.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 7. september 2023. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 1. oktober 2023. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 1. november 2023. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir siste tilsvaret den 22. november 2023. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir siste tilsvaret den 19. desember 2023. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for kontrakten om kjøp av tomt og oppføring av enebolig på tomten, som partene inngår 26. mai 2020.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 26. februar 2021. Overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Twisten dreier seg om terrassebordene som entreprenøren har levert ikke er fra den leverandøren og av den typen som er avtalt. Avviket ble oppdaget og reklamert i juni 2022 i forbindelse med at forbrukerne skulle utvide terrassen ved inngangspartiet. De hadde da kjøpt terrassebord i tråd med det som var avtalt i endringsavtalen. Da det viste seg at entreprenøren ikke hadde levert slike terrassebord, krever forbrukerne at terrassebordene skiftes ut. Entreprenøren har tilbudt prisavslag på kr. 10 000 som en minnelig løsning, men forbrukerne har avslått tilbudet og fastholder kravet om utskifting.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skifter ut terrassebordene han har lagt fordi disse ikke er type Møre Royal Concise grå, som avtalt. Entreprenøren avviser kravet, men har tilbudt

prisavslag på kr. 10 000 som en minnelig løsning. Forbrukerne har imidlertid avslått tilbudet og fastholder kravet om utskifting. Entreprenøren har subsidiært anført at reklamasjonen er for sent fremsatt seks måneder etter overtagelsen.

2.3 Nemndas synspunkter

Det fremkommer av korrespondansen mellom partene at det er avtale Møre Royal. Nemnda viser til e-postkorrespondansen mellom partene før endringsavtalen ble inngått. Her skriver forbrukeren: *"vi går for royal gråtone på alle terrassene som dere setter opp"*. Deretter spør entreprenøren: *"Går det fint å bestille Møre Royal utenfor inngang også?"*, hvoretter forbrukeren svarer: *"Hei! Møre Royal på alt, også ved inngangen. Riller ned"*.

Nå entreprenøren velger et annet merke enn det som er avtalt foreligger det en mangel. Entreprenøren kan ikke tilsidesette en slik avtale, jf. buofl §30 fjerde ledd. For øvrig har forbrukeren reklamert innen rimelig tid.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal skifte ut alle de terrassebordene som han har lagt til Møre Royal Concise grå. Arbeidet skal være utført innen 1. mai 2024. Dersom entreprenøren motsetter seg retting, har forbrukeren krav på prisavslag som skal være lik forbrukerens kostnader med å få rettet mangelen, jf. buofl § 33andre ledd.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukerne får medhold. Arbeidet med utskifting av terrassebordene fra Alvdal skal være utført innen 1. mai 2024, hvis ikke har forbrukerne krav på prisavslag som skal være lik forbrukerens kostnader med å få rettet mangelen.