

Protokoll i sak 669/2012

for

Boligtvistnemnda

27.02.13

Saken gjelder: Uenighet om levering av glasstype i balkongrekkverk på boligblokk

1. Sakens faktiske sider

En utbygger markedsfører 9 leiligheter i en 4 etasjes kombinert nærings- og boligblokk via et prospekt. (s. 6 – 15) Plantegningene av leilighetene vises med uteplasser i form av inntrukne terrasser, med glassrekkverk i plan med fasaden.

I en leveransebeskrivelse datert 6. desember 2010 opplyses det at innklaget entreprenør er "hovedentreprenør" for prosjektet, mens arkitekt-tjenestene er levert av et arkitektfirma. Det fremgår at leilighetsdelen skal organiseres som et borettslag. På side 6 i beskrivelsen står bl.a. følgende tekst:

Kjøper er blitt gjort oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, beskrivelser mv., vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Beskrivelsen har med et eget punkt 2.0 benevnt "*Tømrer, snekker og glassarbeider*", men det gis ingen opplysning *der* om glassrekkverk og hvilke type glass som skal leveres til disse.

En forbruker som har kjøpt leilighet i 4. etasje fremmer sak for Boligtvistnemnda 6. september 2012. I klagen fremgår det at han gjør det på vegne av seg selv og 2 andre seksjonseiere i samme etasje, som for øvrig også har signert klageskjemaet. Det er ikke fremlagt noen kontrakt, eller opplyst noen dato for når leilighetene ble overtatt, men det opplyses at glassrekkverkene med frostet glass og metallhåndlist i en høyde på 130 cm ble montert "*ca i mai 2012*", etter innflytting. Forbrukerne opplyser at de 2. august 2012 reklamerte over for entreprenøren på typen glass levert til rekkverk på terrassene. De hevder at dette skulle vært med klart/blankt glass, og anfører at et frostet glass ikke gir utsyn og dermed "*sperrer den forespeilte utsikten fullstendig*". Det opplyses at de 3 aktuelle leilighetene er de eneste i borettslaget "*med utsikt og at utsikten utgjør en betydelig del av disse leilighetenes verdi*". Forbrukerne erkjenner imidlertid at entreprenøren og arkitekten,

etter at styret i borettslaget reklamerte på forholdet, har gitt tillatelse til at de 3 aktuelle leilighetseierne selv kan få ordne med en endring av rekkverket slik at det kun blir frostet glass opp til en høyde på 100 cm, og deretter med klart glass de neste 30 cm. Forutsetningen er imidlertid at de selv må bekoste endringen. Kostnaden opplyses å bli kr 11 335 for 2 av leilighetene, og kr 16 815 for den tredje, dvs totalt kr 39 485.

Forbrukerne hevder at de tegningene som foreligger *"hele tiden viser rekkverk som er gjennomsiktig"*, og at det faktisk i slutten av byggeperioden ble spurt om hvilken type glass som ville bli levert, uten at noen kunne svare på det.

Det fremsettes dermed krav om prisavslag stort kr 39 485.

Entreprenøren gir tilsvar 19. september 2012. Han erkjenner at det i prospektet er vist illustrasjoner av rekkverk med *"blankt glass"*, men han anfører at det også *"finnes illustrasjoner med frostet glass"*. Dessuten påpeker han overnevnte tekst fra beskrivelsens side 6 at det på ett av bildene i prospektet er medtatt en tekst om at:

Vi gjør oppmerksom på at 3D og bilder er av illustrativ karakter. Detaljert beskrivelse av leveranse fås ved henvendelse til megler

Entreprenøren viser til at denne typen prospekt utarbeides i en tidlig fase i prosjektet, og før *"løsninger og detaljer er ferdig prosjektert"*. Dermed anføres det at det ikke kan legges vekt på detaljene i illustrasjonene. Når det gjelder forbrukernes utsagn om at de på slutten av byggeperioden spurte om hvilken type glass som ville bli levert, uten at noen kunne svare på det, så opplyses det at rekkverkene ble bestilt fra fabrikk 22. februar (2012) og at det *"faller på sin egen urimelighet"*, at ingen kunne gi svar som hevdet. Den valgte løsningen med frostet glass opplyses valgt av arkitekten ut i fra hva som *"er det beste for hele bygget samlet sett"*, samtidig som det anføres at det ikke er vanlig at den enkelte kjøper selv får velge løsning i denne typen bygg. Entreprenøren opplyser for øvrig at det fra *hans* side aldri har vært aktuelt å vurdere en eventuell kombinasjon av blankt glass og frostet glass. Dermed anføres det ikke å foreligge noe *"kontraktsbrudd med tilhørende erstatningsplikt"*.

Forbrukerne svarer 1. oktober 2012. De finner det underlig at *"ingen som arbeidet på bygget kunne svare på hva slags rekkverk som var bestilt"*, dersom det stemmer at dette ble bestilt allerede 22. februar 2012. Uansett anfører de at entreprenøren skulle ha orientert dem om at bestillingen avvek fra prospektets tegninger, slik at bestillingen allerede da kunne blitt endret.

Forbrukerne hevder videre at det prospektet entreprenøren viser til med hensyn til illustrasjoner egentlig *ikke* er et prospekt, men mer å anse som en *"reklamebrosjyre"*, eller en *"kortversjon av selve prospektet"*. Det anføres at det må legges mer vekt på den detaljerte leveransebeskrivelsen som også har med tegninger. Det erkjennes imidlertid at det der ikke er beskrevet hvilken type glass som vil bli levert til rekkverk, men det anføres at det av de vedlagte fasadetegningene *"går helt tydelig frem at glasset er gjennomsiktig"*. Forbrukerne hevder at entreprenøren har fulgt fasadetegningene *"til punkt og prikke på alt annet arbeid"*, men altså ikke på terrassene. Det anføres igjen at utsikten er en vesentlig del av verdien på leilighetene i 4. etasje, da disse er de eneste *"med utsikt"*, og at dette var av avgjørende betydning da de valgte leilighet. Leilighetene i byggets 2. og 3. etasje opplyses for øvrig å være mindre enn de i 4. etasje. Forbrukerne står fast ved fremsatt krav om at entreprenøren skal bekoste utskifting av glass, men det åpnes opp for en eventuell deling av kostnadene.

Entreprenøren gir tilsvar 18. oktober 2012. Tidligere standpunkt opprettholdes. Han vedlegger den fasadetegningen som opplyses å inngå i kontraktdokumentene. Det er den samme som forbrukerne har fremlagt, men nå er den i farger. Han opplyser at han *"ikke synes dette ligner på blankt glass"*, men at det uansett i leveransebeskrivelsen er tatt forbehold om at han *"kan foreta endringer i materialvalg dersom vi ønsker det"*. Det hevdes for øvrig at det er svært vanlig å benytte glass som begrenser innsyn på denne typen rekkverk.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalene.

2.1 Innledning

En utbygger markedsfører 9 leiligheter i en 4 etasjes kombinert nærings- og boligblokk via et prospekt. Plantegningene av leilighetene vises med uteplasser i form av inntrukne terrasser, med glassrekkverk i plan med fasaden.

3 forbrukere har kjøpt hver sin leilighet i 4. etasje. Avtalen mellom utbyggeren og forbrukerne er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår av klagen at leilighetene ble tatt i bruk en gang før mai måned 2012, da det opplyses at glassrekkverkene ble montert *etter* innflytting *"ca i mai måned"*.

Innklaget entreprenør er i prosjektets prospekt oppgitt å være hovedentreprenør.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne ubestridt at de fremmet skriftlig reklamasjon over for entreprenøren 2. august 2012. De reklamerte da på typen glass levert og montert i rekkverket på terrassene. De hevder det skulle vært levert klart gjennomsiktig glass, mens det er levert et såkalt frostet glass, dvs at det slipper lys igjennom, men "stenger" for utsyn.

Etter diverse diskusjoner mellom styret i borettslaget, entreprenøren og arkitekten gis det aksept for at de 3 aktuelle leilighetseierne *selv* kan få ordne med en endring av rekkverket slik at det kun blir frostet glass opp til en høyde på 100 cm, og deretter med klart glass de neste 30 cm. De krever imidlertid at entreprenøren skal dekke kostnadene med endringene, noe han avviser. Dermed fremmer de sak for Boligtvistnemnda 6. september 2012.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at de tegningene som foreligger viser rekkverk med gjennomsiktig glass, både som tredimensjonale illustrasjoner i prospektet, og ikke minst på fasadetegningene. De anfører at utsikten er en vesentlig del av verdien på leilighetene i 4. etasje, da disse er de eneste *"med utsikt"* i bygget, og at dette var av avgjørende betydning da de valgte leilighet. De erkjenner at det ikke er opplyst noe om glasstypen i leveransebeskrivelsen, men hever at de i slutten av byggeperioden stilte et spørsmål om forholdet til de som *"arbeidet på bygget"* uten at noen kunne svare på hva slags rekkverk som var bestilt og ville bli levert.

Kostnadene med utbedring i form av skifte til delvis frostet og klart glass opplyses å bli kr 11 335 for 2 av leilighetene, og kr 16 815 for den tredje, dvs totalt kr 39 485. Dette kreves av entreprenøren i form av et prisavslag. Alternativt opplyses det at en deling av kostnadene kan aksepteres.

Entreprenøren avviser at han har levert og montert noe annet enn det som fremgår av kontrakt og tegninger. Når det gjelder prospektet anfører han at dette, for denne typen prosjekt, normalt utarbeides i en tidlig fase, og før *"løsninger og detaljer er ferdig prosjektert"*, og at det derfor

ikke kan legges vekt på detaljene i illustrasjonene. Han viser likevel til at det i prospektet *er* vist *en* illustrasjon med frosted glass, selv om han også erkjenner at det er vist illustrasjoner som viser rekkverk med klart glass. Han påpeker imidlertid at det på ett av bildene er inntatt en tekst om:

Vi gjør oppmerksom på at 3D og bilder er av illustrativ karakter. Detaljert beskrivelse av leveranse fås ved henvendelse til megler

Forbrukerne hevder at entreprenøren uansett skulle ha orientert dem om at bestillingen avvok fra prospektets tegninger.

Når det gjelder fasadetegningene for bygget, så "tolker" entreprenøren disse til ikke å vise klart glass i rekkverk. For øvrig anfører han at han uansett hadde rett til å foreta visse endringer i forhold til det som er beskrevet i prospektet, med henvisning til punktet om at:

Kjøper er blitt gjort oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, beskrivelser mv., vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Til forbrukernes utsagn om at de på slutten av byggeperioden spurte om hvilken type glass som ville bli levert uten å få svar, så opplyser han at han finner *det* noe underlig, da han hevder at han bestilte dette allerede 22. februar 2012.

Entreprenøren avviser med dette at det foreligger noen mangel med hans leveranse, og avviser forbrukernes krav.

2.3 Nemndas synspunkter

Twisten mellom partene er basert på at det ikke foreligger entydige opplysninger om hvilken type glass som skulle leveres til rekkverk. Selv om det i leveransebeskrivelsen er inntatt et eget punkt 2.0 om "*Tømrer, snekker og glassarbeider*", så gis det ikke der noen opplysninger om glassrekkverk og hvilke type glass som skal leveres til disse, og selv om det i prospektet er inntatt illustrasjoner som viser rekkverk med klart glass, så er det også vist et bilde med frosted glass. Entreprenøren har dessuten tatt forbehold om at bildene kun er av "*illustrativ karakter*", og at en mer detaljert beskrivelse kan innhentes hos megler. I den grad forbrukerne mente at glasstypen hadde en slik betydning for deres valg av leilighet som de anfører, så måtte de ha forsikret seg om glasstypen, all den stund det ikke var opplyst noe om denne i det ovenfor nevnte punktet i beskrivelsen. Nemnda finner det for øvrig ikke merkelig at de som fysisk arbeidet på bygget ikke kunne svare for hvilken type glass som var bestilt og skulle leveres, da et slikt spørsmål burde vært rettet til de som stod for kundekontakten i byggeperioden.

Når det gjelder byggets fargelagte fasadetegning, som ubestridt opplyses å være et vedlegg til kontrakt, så tolker nemnda denne til å vise et glassrekkverk som ikke fullt ut er gjennomiktig.

Etter en total vurdering kommer nemnda til at det ikke foreligger noen mangel, jfr buofl §§ 26 og 27. Forbrukerne gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold

