

Protokoll i sak 715/2013

for

Boligtvistnemnda

04.09.13

Saken gjelder: Pengekrav knyttet til krav om uttrekk kjøkkeninnredning

1. Sakens faktiske sider

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han i forbindelse med kjøp av eierseksjon i en lavblokk under oppføring, markedsført av entreprenøren, fikk opplyst at han *måtte* bruke en navngitt leverandør av kjøkkeninnredning. Det hevdes informert om at denne leverandøren hadde inngått leveringsavtale med entreprenøren om levering av kjøkken til alle leilighetene i bygget.

Forbrukeren opplyser at han uttrykte misnøye med dette, da han selv ønsket å få velge leverandør, uten at det førte til noen endring. Han anfører at han, isteden for et kjøkken fra entreprenørens leverandør, ønsket å kjøpe et IKEA-kjøkken som han hadde sett nærmere på hos IKEA, og at han sannsynligvis ville spart ca kr 60 000 om det var blitt akseptert.

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men i klagen opplyser forbrukeren at han overtok sin eierseksjon ved overtakelsesforretning 6. juli 2012.

Etter innflytting, og etter besøk i en annen leilighet, oppdaget forbrukeren at vedkommende beboer *ikke* hadde benyttet entreprenørens kjøkkenleverandør. Det hevdes at han isteden hadde fått *"stå fritt til å velge annen leverandør"*.

Forbrukeren opplyser at han også spurte formannen i boligsameiet om dette, og at han da fikk opplyst at det ikke hadde vært nødvendig for *noen* å velge kjøkken fra entreprenørens leverandør.

Med dette som grunnlag hevdes det at entreprenøren har opptrådt *"uverdig og bedrevet forskjellsbehandling"*, og at han har gitt *"feilinformasjon og opptrådt uetisk"*. Følgene hevdes å ha medført en merkostnad på *"flerfoldige tusen"*. Det anføres at det foreligger brudd på markedsføringsloven.

I et møte om forholdet 6. juni 2013 hevdes entreprenøren å ha gitt uttrykk for at han *"stod fritt til å forskjellsbehandle hvem han ville"*, og at dette var noe forbrukeren måtte finne seg i.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 10. juni 2013. Han redegjør for saken i hht overstående, og anfører at han ville hatt 3 alternativer dersom entreprenøren hadde akseptert at han kunne få stå fritt med hensyn til valg av kjøkkenleverandør. Fra alternativene:

1. Entreprenøren kunne trekke ut beløpet som opprinnelig lå inne i tilbudet fra hans valgte leverandør. Selvvalgt IKEA-kjøkken kunne så installert av forbrukeren på egenhånd. Det hevdes at uttreksbeløpet ville vært vesentlig høyere enn kjøp av rimelig kjøkken fra IKEA
2. Forbrukeren kunne latt entreprenøren beholde beløpet som allerede lå inne i kontrakten, og han kunne ha installert et rimeligere kjøkken fra IKEA på egenhånd
3. Forbrukeren kunne valgt IEAK-kjøkkenet og latt entreprenøren installere dette

Forbrukeren opplyser at alternativ 1 ville vært mest aktuelt for han. I klagen for nemnda anmoder han om at nemnda avgjør om entreprenørens overnevnte praksis er brudd på markedsføringslovens bestemmelser om "*urimelig handelspraksis og villedende handlinger*", da den hevdes å ha bidratt til at han traff en økonomisk beslutning som han ellers ikke ville truffet. Han krever at entreprenøren skal gi erstatning tilsvarende hans merkostnader, men beløpet er ikke oppgitt.

Etter at saken er sendt Boligtvistnemnda, tar forbrukeren 15. juni 2013 også kontakt med Forbrukerrådet med spørsmål de vil behandle hans sak som hevdes å representere et brudd på markedsføringsloven. Forbrukerrådet svarer 19. juni at de ikke behandler konkrete sivile tvister knyttet til markedsføringsloven, men at Boligtvistnemnda kan være aktuell.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten gir tilsva 2. juli 2013. Nemnda anmodes om at vurdere om klagen skal avvises da forbrukeren kun hevder at det foreligger brudd på markedsføringsloven, en lov Boligtvistnemnda ikke kan/skal uttale seg om.

Forbrukerens misnøye beklages, og det bestrides at entreprenøren har opptrådt "*uverdigg og bedrevet forskjellsbehandling*", eller holdt tilbake informasjon. Ingen av de fremsatte beskyldningene hevdes å være holdbare.

Det anføres at entreprenøren i utgangspunktet fritt kan stille vilkår for å selge nye boliger til forbrukerkjøpere, men at man etter avtaleinngåelsen er underlagt bustadoppføringslovas bestemmelser. I denne vises det til forbrukerens rett til å foreta endringer i hht § 9 som siteres i sin helhet. Det opplyses at entreprenøren ikke kan se at han mottok noe endringskrav fra forbrukeren. Det vises dessuten til at overtakelsen fant sted i juli 2012, dvs for ca 1 år siden. Forbrukerens misnøye hevdes først fremsatt i møte 6. juni 2013.

Forbrukeren gir tilsva 8. august 2013. Vedrørende spørsmålet om Boligtvistnemnda skal avvise saken eller ei, anføres det at det var entreprenøren, i møtet 6. juni 2013, som foreslo å sende den til nemnda. Når det gjelder utsagnet om at det ikke ble fremmet noe krav om endring til entreprenøren, jf buofl § 9, anføres det at *det* ikke skjedde fordi entreprenøren gjentatte ganger muntlig ga beskjed om at det ikke var *mulig* å velge en annen kjøkkenleverandør.

Forbrukeren opplyser videre at entreprenøren aldri har benektet forskjellsbehandlingen, og at han heller ikke har bestridt at han ga beskjed om at det ikke var anledning til å velge en annen leverandør, til tross for at det muntlig ble fremsatt ønske om dette. Dermed anfører han at han ble "*frarøvet*" muligheten til å foreta den endringen han ønsket, og hadde anledning til å foreta, innenfor buofl § 9.

Entreprenørens advokat gir tilsvarende i e-post 26. august 2013. Han anfører bl.a. at forbrukeren ikke har fremsatt noe krav i rett tid, og at det heller ikke foreligger noe kravgrunnlag etter kontrakten og boligoppføringsloven.

For øvrig hevdes det å fremstå som en ugrunnet anførsel fra forbrukeren når han hevder at han ville spart store beløp på å gjennomføre en annen kjøkkenløsning fra annen leverandør. Det anføres at partene måtte ha forhandlet om en eventuell uttrekkssum knyttet til kjøkkenleveransen (herunder arbeid og materiell), men at dette aldri ble noe tema idet det aldri hevdes fremsatt noe endringskrav fra forbrukerens side.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukeren skal kjøpe en eierseksjon i en lavblokk som er under oppføring. Han ønsker ikke å kjøpe kjøkkeninnredningen fra den leverandøren entreprenøren har inngått avtale med for prosjektet, men heller velge et rimeligere kjøkken fra en annen leverandør. (IKEA) Han får da beskjed om at *det* ikke er mulig, da han *må* velge løsning fra entreprenørens avtalepartner.

Overtakelsesforretning avholdes 6. juli 2012.

Forbrukeren oppdager, etter et besøk hos en av de andre seksjonseierne, at vedkommende har kjøkken fra en annen leverandør. Vedkommende hevder at han fikk stå fritt med hensyn til valg. Også formannen i sameiet hevdes å ha uttrykt at *alle* seksjonseierne stod fritt..

Dette fører til at forbrukeren avholder et møte med entreprenøren 6. juni 2013 der han gir uttrykk for sin misnøye. Han krever en økonomisk kompensasjon, men dette avslås av entreprenøren som anbefaler at saken fremmes for Boligtvistnemnda.

Forbrukeren fremmer sak 10. juni 2013.

2.2. Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at han har lidt et økonomisk tap ved at han i kjøpsfasen ikke fikk gjennomslag for sitt ønske om å stå fritt med hensyn til valg av kjøkkenleverandør. Han viser til at andre seksjonseiere fikk velge hvilken kjøkkenleverandør de ville benytte, mens *han* ikke fikk det. Dermed anfører han at entreprenøren har opptrådt "*uverdigg og bedrevet forskjellsbehandling*", og at han har gitt "*feilinformasjon og opptrådt uetisk*", hvilket anføres å være brudd på markedsføringsloven. Forbrukeren hevder at *det* har bidratt til at han traff en økonomisk beslutning som han ellers ikke ville truffet. Han krever at entreprenøren skal gi erstatning tilsvarende hans merkostnader. Beløpet er ikke oppgitt, men i klagen for nemnda er tapet antydning å være ca kr 60 000.

Entreprenøren anmoder om at nemnda først vurderer om klagen skal avvises da forbrukeren kun hevder at det foreligger brudd på markedsføringsloven, en lov Boligtvistnemnda ikke kan/skal uttale seg om.

For øvrig beklages forbrukerens misnøye. Entreprenøren bestrider at han har opptrådt "*uverdigg og bedrevet forskjellsbehandling*", eller holdt tilbake informasjon. Ingen av de fremsatte beskyldningene hevdes å være holdbare. Ellers hevder han at han i utgangspunktet fritt kan stille vilkår for å selge nye boliger til forbrukerkjøpere, og viser til at han etter avtaleinngåelsen er underlagt bustadoppføringslovas bestemmelser. I denne vises det til forbrukerens rett til å foreta endringer i hht

§ 9. Det opplyses at det ikke ble mottatt noe slikt endringskrav fra forbrukeren. For øvrig hevdes det å fremstå som en ugrunnet anførsel fra forbrukeren når han hevder at han ville spart store beløp på å gjennomføre en annen kjøkkenløsning fra annen leverandør. Det anføres at partene måtte ha forhandlet om en eventuell uttrekkssum knyttet til kjøkkenleveransen (herunder arbeid og materiell), men at dette aldri ble noe tema idet det aldri ble fremsatt noe endringskrav fra forbrukerens side.

Forbrukeren viser på sin side til at entreprenøren aldri har benektet forskjellsbehandlingen, og at han heller ikke har bestridt at han ga beskjed om at det ikke var anledning til å velge en annen leverandør, til tross for at det muntlig ble fremsatt ønske om dette. Dermed anfører han at han ble "*frarøvet*" muligheten til å foreta den endringen han ønsket, og hadde anledning til å foreta innenfor buofl § 9.

Entreprenøren vises for øvrig til at overtakelsen fant sted i juli 2012, dvs for ca 1 år siden, mens forbrukerens misnøye først ble fremsatt i møte 6. juni 2013. Han anfører derfor at forbrukeren ikke har fremsatt noe krav i rett tid, og at det heller ikke foreligger noe kravgrunnlag etter kontrakten og boligoppføringsloven.

2.3 Nemndas synspunkter

Selv om forbrukeren i klagen for nemnda ber nemnda vurdere om det foreligger brudd på markedsføringsloven, og entreprenøren anmoder om at nemnda avviser saken på dette grunnlaget, kommer nemnda til at det anførte forholdet favner bustadoppføringslovas bestemmelser, og således gjør at saken kan behandles.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren ikke har bestridt at forbrukeren, ved kontraktsinngåelsen, fikk beskjed om at han *måtte* forhold seg til den kjøkkenleverandøren som var valgt for prosjektet. Han har heller ikke bestridt at andre seksjonskjøpere fikk annen beskjed, og at *de* fikk stå fritt med hensyn til valg av leverandør.

Det følger av buofl § 9 at en forbruker har rett til å kreve endringer av det avtalte arbeidet forutsatt at det ikke fører til ulempe for entreprenøren som ikke ville stå i "*høve til forbrukarens interesse*". Regelen er ufravikelig, jf buofl § 3 første ledd, men partene kan avtale at krav om endring ikke skal forandre vederlaget med mer enn 15 %. Nemnda finner at en endring til IKEA-kjøkken ikke ville ha påført entreprenøren en urimelig ulempe, og kvantitetsgrensen vil åpenbart ikke ha betydning i foreliggende sak. Det kan dermed konstateres at forbrukeren hadde rett til å bestille IKEA-kjøkken.

Når entreprenøren informerer forbrukeren om at han måtte benytte entreprenørens kjøkkenleverandør og ikke kunne velge et IKEA-kjøkken, har han gitt forbrukeren en uriktig opplysning om hans rettigheter etter loven. I realiteten har han fratatt forbrukeren adgangen til å utnytte sine rettigheter etter buofl § 9 angående kjøkkenet. Dette må anses som et mislighold fra entreprenørens side, jf buofl § 7 som pålegger entreprenøren å ivareta forbrukerens interesser.

Forbrukerens krav på dekning av sitt økonomiske tap som følge av entreprenørens mislighold, har hjemmel i buofl § 35. Denne bestemmelsen kan benyttes i foreliggende tilfelle selv om det ikke dreier seg om en mangel i tradisjonell forstand, jf buofl § 29 andre ledd.

Ved utmålingen av tapet skal forbrukeren settes i samme posisjon som om han hadde blitt gitt adgang til å foreta en endring av entreprenørens ytelser. Dette vil framkomme ved at det

foretas en differansebetraktning. På den ene siden må det avgjøres hva forbrukeren sannsynligvis hadde spart ved å foreta en avbestilling av kjøkkenet. Utgangspunktet skal tas i buofl § 42 tredje ledd hvor justeringen av vederlaget til entreprenøren skjer med basis i oppnåelig innsparing for entreprenøren med en tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Han har imidlertid rett til å få dekket eventuelle kostnader som han måtte ha i forbindelse med endringen. På den andre siden må det trekkes fra hva et nytt IKEA-kjøkken ville ha kostet forbrukeren. Den økonomiske differansen mellom disse to scenariene utgjør det økonomiske tapet.

Nemnda sitter imidlertid ikke med tilstrekkelige opplysninger i saken til å kunne foreta den konkrete utmålingen. Partene henvises derfor til å komme sammen for å avtale hvilken differanse det dreier seg om.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren har krav på dekning av sitt økonomiske tap ved at han ikke fikk trekke ut kjøkkeninnredningen og selv stå for denne
- Nemnda har ikke tilstrekkelige opplysninger til å kunne foreta den konkrete utmålingen. Partene henvises derfor til å komme sammen for å avtale hvilken differanse det dreier seg om. Ved utmålingen av tapet skal det foretas en differansebetraktning. På den ene siden må det avgjøres hva forbrukeren sannsynligvis hadde spart ved å foreta avbestillingen. Utgangspunktet skal tas i buofl § 42 tredje ledd hvor justeringen av vederlaget til entreprenøren skjer med basis i oppnåelig innsparing for entreprenøren med en tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Han har imidlertid rett til å få dekket eventuelle kostnader som han ville ha fått i forbindelse med endringen. På den andre siden må det trekkes fra hva et nytt IKEA-kjøkken ville ha kostet forbrukeren. Den økonomiske differansen mellom disse to scenariene utgjør det økonomiske tapet.