

Protokoll i sak 730/2013

for

Boligtvistnemnda

02.04.14

Saken gjelder: Reklamasjon på mangelfull leveranse knyttet til tørkenisje i bad

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren markedsfører 60 selveierleiligheter i byggetrinn 3 i et blokkprosjekt. Han utarbeider et detaljert prospekt med tekst og bilder som presenteres i markedet. På side 4 opplyser han under overskriften "*Vi fokuserer på inneklima*" at det i leilighetene bl.a. inngår et "*Spesialutviklet baderom*". Det presiseres at:

Våre baderom har en tørkenisje med avtrekk. Dette løser problemet i mange nye boliger rundt tørking av klær. Nisjen bidrar til lavere luftfuktighet og dermed mindre risiko for vekst av mikroorganismer som sopp, midd og bakterier

I en standard beskrivelse datert 27. oktober 2011 opplyses det til slutt i et pkt om "*Baderom (våtrom – rom med sluk)*" bl.a. at:

Hovedbad leveres med egen tørkenisje og 2 avtrekk. Dersom det er ønskelig å benytte tørketrommel, vil denne bli plassert i tørkenisje

Det gjøres oppmerksom på at fordi baderom leveres som ferdige kabiner fra fabrikk, vil det være begrensede tilvalgmuligheter

Partene inngår 20. februar 2013 "*Kjøpekontrakt*". Forbrukeren kjøper en 4-roms leilighet med bruksareal (BRA) på 91 m², i prospektet merket A 03-04, for kr 4 215 622. Til høyre for servantskapet i badet er det på tegningen viset et "lukket" areal med anslatte mål ca 50 x 60 cm.

I kontraktens pkt 6.0 "*Avtalens omfang – kontraktsdokumenter*" heter det i underpunkt 6.2 fjerde ledd bl.a. at:

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger.

I siste setning i samme ledd heter det imidlertid at:

Eventuelle endringer skal ikke forringa det leverte produkts kvalitet

I siste ledd opplyses det at:

Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer Selger har rett til å gjennomføre etter overstående bestemmelser gir Kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han overtok leiligheten med overtakelsesforretning 28. august 2013.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 20. september 2013 der han reklamerer på diverse forhold. Ett av disse gjelder i baderommet der det opplyses kun å være etablert *ett* avtrekk, mens det i beskrivelsen er angitt at det vil bli 2. Dessuten vises det til teksten om at en eventuell tørketrommel skal plasseres i tørkenisjen. Forbrukeren hevder imidlertid, etter å ha "*målt og sjekket*", at det ikke er tilstrekkelig plass til tørketrommel der. Dermed hevdes det at forholdet utgjør en mangel.

Forbrukeren purrer på svar i e-post 9. oktober, og entreprenøren svarer samme dag. Forholdet med et anført manglende avtrekkspunkt i badet opplyses å ville bli tatt opp internt dagen etter. Når det gjelder tørkenisjen opplyses det at dersom forbrukeren ønsker å plassere en tørketrommel inne i denne, så må "*dørene til nisjen enten demonteres eller stå i åpen stilling*". Entreprenøren opplyser videre at han er villig til kostnadsfritt for forbrukeren å demontere dørene dersom dette ønskes.

Forbrukeren svarer 9. oktober at han ikke aksepterer entreprenørens løsningsforslag med hensyn til å eventuelt demontere døra til tørkenisjen, da *det ville føre til at han kun ville sitte "igjen med halvparten av en tørkenisje"* som ville være "*skjemmende for badet og leiligheten, samt at den overhodet ikke har sin tiltenkte funksjon som tørkenisje*". Entreprenøren svarer omgående at han da vil få komme tilbake til forholdet.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 16. oktober 2013. Han anfører at leveransen er i hht kontrakt, og hevder at det *er* plass til tørketrommel i tørkenisjen. Han hevder også at nisjen ikke lenger kan betraktes som en *tørkenisje* dersom det plasseres en tørketrommel der, og at tørkenisjen i så fall vil ha mistet sin tiltenkte funksjon.

Forbrukeren svarer samme dag at det *ikke* er plass til en tørketrommel med standard størrelse i nisjen, og at "*det jo er bevist flere ganger*". Dermed hevdes det fortsatt at det foreligger en mangel, også dersom døra fjernes, med henvisning til entreprenørens uttalelse om at det da ikke lenger vil være en tørkenisje. For øvrig vises det til at det fortsatt mangler et avtrekkspunkt.

Entreprenøren svarer 23. oktober 2013. Han opplyser at "*antall avtrekk nå er dokumentert*", og ber om bekreftelse for at det er enighet om *det* slik at det anførte avviket kan lukkes. (Ikke fremlagt noen dokumentasjon for nemnda) Vedrørende tørkenisjen velger entreprenøren å forstå forbrukeren dit hen at han nå er enig i at nisjens bredde er stor nok til å gi plass for hans tørketrommel. Dermed opplyser entreprenøren at han ikke vil endre sitt syn i saken.

Forbrukeren svarer 31. oktober 2013. Han bekrefter at nisjens bredde er stor nok, men at dybden ikke er tilstrekkelig. Dessuten anfører han at det "*ikke er en opsjon å fjerne dør*". Dermed hevdes det fortsatt at forholdet utgjør en mangel.

Forbrukeren opplyser for øvrig at entreprenøren, nå i prosjektets byggetrinn 6, tilbyr kjøperne å velge om de vil ha tørkenisje eller ei. Dette anføres å være en innrømmelse av at "produktet og leveransen ikke holder det" som loves. Forbrukeren opplyser at han derfor forventer at entreprenøren "fjerner produktet", og "retter opp eventuelle ødelagte fliser og forlenger platen". (Åpenbart ved siden av servanten) Det nevnes også at det generelt er stor misnøye blant sameierne i blokka, og at det vurderes om juridisk hjelp skal søkes.

Entreprenøren svarer 6. november 2013. Han bestriider at det som tilbys kjøperne i prosjektets byggetrinn 6 har noen sammenheng med forbrukerens reklamasjon. Tidligere standpunkt fastholdes.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 19. november 2013. Han står fast ved overnevnte utsagn og krever at entreprenøren enten skal utbedre anført mangel ved å "fjerne tørkenisjen, erstatte skadede fliser og forlenge baderomsmøbel", eller gi et prisavslag slik at han kan "reparere selv".

Entreprenøren gir tilsvart 13. desember 2013. Han viser til at han samarbeider med Astma- og allergiforbundet "om å bygge boliger med særdeles godt og helsevennlig inneklima", og opplyser at det bl.a. har ført til markedsføringen av det omtalte "spesialutviklede baderommet" omtalt i prospektets side 4. Tørkenisjen hevdes å "løse problemet i mange nye boliger rundt tørking av klær", samtidig som den "bidrar til lavere luftfuktighet og dermed mindre risiko for vekst av mikroorganismer som sopp, midd og bakterier". De 3 viktigste fordelene med en tørkenisje anføres dermed å være:

1. Inneklima: Man unngår i stor grad at tøy tørkes i leilighetene og skaper dårlig inneklima
2. Miljøvennlig: Tørkenisje er vesentlig mye mer miljøvennlig enn en tørketrommel med tanke på energi
3. Større bruksområde: I tillegg til å tørke klesvask, vil tørkenisjen kunne tørke annet vått tøy generelt. Samtidig har man et rom for bøtter og mopp.

Det opplyses videre at tanken var at de kjøperne som eventuelt likevel ønsket en hurtigere tørkemåte kunne kjøpe seg en såkalt kombimaskin. (Vask og tørk i samme enhet) For de som ville kjøpe separat tørketrommel opplyses det at det ble etablert en egen stikkontakt for denne i nisjen som fikk en bredde på 60 cm. Dybden "ekskl oppheng" opplyses å være 60 cm "for at den skulle passe med øvrig innredning". Dersom noen ønsker å benytte en tørketrommel med dybde større enn 58 cm opplyses det at døra til nisjen enten må stå oppe eller demonteres. Det anføres imidlertid igjen at fordelene med nisjens funksjon da er borte.

Entreprenøren viser videre til orienteringen i beskrivelsens pkt om "Baderom" Han anfører at det må være en del av forbrukerens undersøkelsesplikt å påse at den tørketrommelen han har eller eventuelt anskaffer, har mål som passer inn i nisjen, på samme måte som han må gjøre for andre hvitevarer så som f.eks. kjøleskap på kjøkken. Entreprenøren hevder at det finnes tørketromler i markedet som har egnede mål, slik at døra til nisjen kan holdes lukket, men at forbrukeren ikke har villet forholde seg til dette. Det anføres at det er "kjøpers risiko dersom han velger å anskaffe hvitevarer på forhånd og uten å foreta faktiske mål". For øvrig viser han til forbeholdet i beskrivelsens side 7 om at:

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer av leveransen

Dermed konkluderer entreprenøren med at han har levert i henhold til kontrakt, og at det således ikke foreligger mangel. Kravet om fjerning av nisjen avvises i sin helhet.

I e-post 2. januar 2014 opplyser forbrukeren at kun har *en* kommentar til overstående tilsvarende. Det er at entreprenøren har utelatt å ta med neste setning etter overnevnte sitat fra beskrivelsens side 7, der det står at:

Eventuelle endringer skal ikke forringe den generelle standard

I angeldende tilfelle hevdes det at det er dette som i høyeste grad har skjedd.

Nemndas sekretariatsleder kontakter forbrukeren 7. mars 2014 og anmoder om at han oversender noen fotografier som viser situasjonen i badet, spesielt ved/rundt tørkenisjen. Bildene mottas 10. mars.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Entreprenøren markedsfører 60 selveierleiligheter i byggetrinn 3 i et blokkprosjekt. Han utarbeider et detaljert prospekt med tekst og bilder som presenteres i markedet. På side 4 opplyser han under overskriften "*Vi fokuserer på inneklima*" at det i leilighetene bl.a. inngår et "*Spesialutviklet baderom*". Det presiseres at:

Våre baderom har en tørkenisje med avtrekk. Dette løser problemet i mange nye boliger rundt tørking av klær. Nisjen bidrar til lavere luftfuktighet og dermed mindre risiko for vekst av mikroorganismer som sopp, midd og bakterier

I en standard beskrivelse datert 27. oktober 2011 opplyses det til slutt i et punkt om "*Baderom (våtrom – rom med sluk)*" bl.a. at:

Hovedbad leveres med egen tørkenisje og 2 avtrekk. Dersom det er ønskelig å benytte tørketrommel, vil denne bli plassert i tørkenisje

Det gjøres oppmerksom på at fordi baderom leveres som ferdige kabiner fra fabrikk, vil det være begrensede tilvalgmuligheter

Partene inngår 20. februar 2013 "*Kjøpekontrakt*". Forbrukeren kjøper en leilighet med bruksareal (BRA) på 91 m² for kr 4 215 622. Til høyre for servantskapet i badet er overnevnte tørkenisje vist som et "lukket" areal.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han overtok leiligheten med overtakelsesforretning 28. august 2013.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 20. september 2013 der han bl.a. reklamerer på det ikke er tilstrekkelig plass i tørkenisjen for en tørketrommel. Han opplyser at han har "*målt og sjekket*", men at dybden ikke er stor nok til at døra til nisjen kan lukkes etter at en tørketrommel er innsatt.

Partene kommer ikke til enighet. Forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda 19. november 2013.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at det ikke plass til tørketrommel inne i tørkenisjen, til tross for at entreprenøren gir uttrykk for at det skal være slik plass i beskrivelsens punkt om "*Baderom (våtrom – rom med sluk)*", der det heter at:

Hovedbad leveres med egen tørkenisje og 2 avtrekk. Dersom det er ønskelig å benytte tørketrommel, vil denne bli plassert i tørkenisje

Dybden hevdes å være for liten hvis dørene til nisjen skal være lukket. Entreprenøren hevder imidlertid at det finnes tørketromler i markedet som ville fått plass, men at forbrukeren ikke har villet forholde seg til dette. Forbrukeren hevder på sin side at det ikke er plass til noen *standard* trommel. I den grad forbrukeren ønsker å bruke en trommel med "dybde" ut over nisjens dybde erkjenner entreprenøren at "*dørene til nisjen enten må demonteres eller stå i åpen stilling*". Dersom forbrukeren ønsker det, tilbyr han i e-post fra 9. oktober, kostnadsfritt for forbrukeren, å demontere dørene. Entreprenøren anfører for øvrig at forbrukeren kunne ha kjøpt en kombimaskin slik at tørkefunksjonen ble ivaretatt i samme enhet som vaskingen, slik at tørkenisjen kunne beholdt sin tiltenkte funksjon.

Forbrukeren kommenterer ikke utsagnet om en mulig kombimaskin, men han aksepterer ikke løsningsforslaget med demontering av dører, ved å hevde *det* ville føre til at han kun ville sitte "*igjen med halvparten av en tørkenisje*" som ville være "*skjemmende for badet og leiligheten, samt at den overhodet ikke har sin tiltenkte funksjon som tørkenisje*". Han krever at entreprenøren *enten* skal utbedre anført mangel ved å "*fjerne tørkenisjen, erstatte skadede fliser og forlenge baderomsmøbel*", eller gi et prisavslag slik at han kan "*reparere selv*".

Entreprenøren begrunner hvorfor han mener en tørkenisje er et godt alternativ til tørketrommel, og viser dessuten til orienteringen i beskrivelsens punkt om "*Baderom*". Han anfører at det må være en del av forbrukerens undersøkelsesplikt å påse at den tørketrommelen han har eller eventuelt anskaffer, har mål som passer inn i nisjen, på samme måte som han må gjøre for andre hvitevarer så som f.eks. kjøleskap på kjøkken. Det anføres at det er "*kjøpers risiko dersom han velger å anskaffe hvitevarer på forhånd og uten å foreta faktiske mål*". For øvrig viser han til forbeholdet i beskrivelsens side 7 om at:

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer av leveransen

Forbrukeren påpeker i e-post 2. januar 2014 at entreprenøren har utelatt å ta med neste setning etter overnevnte sitat fra beskrivelsens side 7, der det står at:

Eventuelle endringer skal ikke forringe den generelle standard

Han hevder at det er *dette* som i høyeste grad har skjedd, mens entreprenøren står fast ved at han har levert i henhold til kontrakt, og at det således ikke foreligger mangel. Kravet om fjerning av nisjen avvises dermed i sin helhet.

2.3 Nemndas synspunkter

Det viser til buofl § 25 første ledd "*Mangel*":

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikke er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnehene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikke føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Entreprenøren har levert *selve* tørkenisjerommet i hht avtalen, men teksten i bekrivelsens punkt om "*Baderom*", der det heter at:

Dersom det er ønskelig å benytte tørketrommel, vil denne bli plassert i tørkenisje

må forstås som at det også skal være plass til en tørketrommel der. Det er for øvrig også montert en egen stikkontakt for trommel i forbindelse med nisjen.

Entreprenøren har ikke bestridt forbrukerens utsagn om at det ikke er mulig å plassere en *standard* tørketrommel inne i nisjen dersom også dørene skal være igjen, da dybden er for liten. Nemnda finner det urimelig å forvente at forbrukeren skulle ha skaffet seg en spesialtilpasset tørketrommel, og kommer til at det således foreligger en mangel, jfr overnevnte § 25.

Nemnda viser videre til buofl § 33 andre ledd "*Prisavslag*":

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

Nemnda kommer i dette tilfellet skjønnsmessig til at kostnadene med fjerning av tørkenisjen i sin helhet, med de følger det må antas å få med hensyn til utbedring av fliser etc, vil bli urimelig store i forhold til den verdireduksjonen som mangelen medfører. Forbrukeren har for øvrig ikke bestridt entreprenørens utsagn om at han kunne ha anskaffet en kombimaskin som ville ivaretatt klesvask og tørk i samme enhet, slik at en separat tørketrommel ikke ble nødvendig, og tørkenisjens tiltenkte funksjon ble ivaretatt.

Nemnda kommer til at mangelen må anses som marginal, og at entreprenøren skal gi prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 5 000.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal gi prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 5 000 for manglende plass til standard tørketrommel i tørkenisje