

Protokoll i sak 808/2015

for

Boligtvistnemnda

29.09.15

Saken gjelder: Uenighet vedrørende levert merke hvitevarer til kjøkken

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 7. august 2014 «Kontrakt om rett til tomt med nyoppført selveierbolig/andel i borettslag, herunder fritidshus», basert på Byggblankett 3428. Forbrukeren har kjøpt en eierseksjon i et prosjekt som består av 10 boenheter. Til tross for at leiligheten selges i hht bestemmelsene i avhendingslova (avhl) avtales det i pkt 6.1 at den først skal overtas 27. september.

I et vedlegg til kontrakten benevnt «Generell leveranse- og byggebeskrivelse/deklarasjon og romskjema», opplyses det under «Kjøkkeninnredning» at den vil bli levert fra leverandøren Sigdal, med «hvitevarer fra Siemens» i form av «keramisk topp, integrert kombiskap kjøl/frys, innebygd stekeovn og helintegreert oppvaskmaskin».

På siste side i beskrivelsen heter det at følgende gjelder for alt som skal leveres:

Utbygger forbeholder seg retten til å levere tilsvarende produkter/løsninger uten at dette skal få priskonsekvens for kjøper eller utbygger. Det forutsettes at det ikke er vesentlig endring i kvalitet

3 uker før kontrakten med forbrukeren inngås mottar entreprenøren en ordrebekreftelse fra Sigdal datert 14. juli 2014. Den angir også hvitevarene. Disse oppgis å være av merket Whirlpool, med pris kr 14 127 ekskl mva, og følgelig ikke fra Siemens som angitt i overnevnte beskrivelse som er vedlegg til forbrukerens kontrakt. Entreprenøren opplyser i tilsva 30. april 2015 at fremlagt ordrebekreftelse gjelder for leveranser til den eierseksjonen forbrukeren kjøpte.

Forbrukeren overtar eierseksjonen i overtakelsesforretning 27. september 2014. Fremlagt protokoll inneholder 22 punkter vedrørende feil og mangler. Den er ikke signert av partene, og er åpenbart «renskrevet» av entreprenøren i ettertid, for i en innledning i en e-post 8. oktober skriver han: «Her er overtakelsesprotokollen og noen kommentarer». Selv om protokollen ikke har med noe om foretatt endring av merke på leverte hvitevarer fremgår det at forbrukeren tok dette opp under overtakelsen ved at entreprenør opplyser at:

Siemens hvitevarer er en glipp i fra selger. Leveranse-/byggebeskrivelse er kopiert i fra et annet prosjekt. Det er Whirlpool hvitevarer som er levert i fra Sigdal kjøkken.....

Han henviser samtidig til siste side i leveranse-/byggebeskrivelsen, åpenbart for å poengtere sin rett til å foreta en slik endring.

Forbrukeren opplyser 4. november 2014 at han ikke aksepterer at det var en «glipp» av selger å ikke informere om endringen av hvitevaremerke. Han hevder at han hadde en «grundig samtale» med selger vedrørende løsninger og selve kontrakten (uten at endringen ble omtalt). Dessuten vises det til at Siemens er spesifisert i kontrakten. (Vedlegget) Entreprenørens anførsel om rett til å foreta endringer hevdes ikke å kunne påberopes, både fordi produkter fra Siemens er angitt, og fordi det hevdes å ha vært en «forståelse med selger» om at det var det som skulle leveres. Forbrukeren anfører videre at det her dreier seg om en «vesentlig endring» av kvalitet. Han opplyser dessuten at han har fått en foreløpig juridisk vurdering fra Huseierens Landsforbund, og at de i utgangspunktet var enig i hans synspunkt. Dermed hevdes det å foreligge en feilleveranse/mangel som i utgangspunktet skal medføre omlevering.

Entreprenøren sender brev til forbrukeren 15. november 2014. Han erkjenner at det i prosjektets prospekt oppgis at det vil bli levert hvitevarer fra Siemens, men det opplyses at prospektet ble laget ved huskjedens hovedkontor ca ett år før byggestart. Dessuten påpekes det at det ikke er definert (spesifisert) nærmere hvilke faktiske apparater (konkrete modeller) som skulle leveres. Entreprenøren opplyser at man underveis i prosessen opp mot byggestart vurderte løsninger både fra Whirlpool og Siemens, og at førstnevnte ble valgt fordi de kunne tilby en bedre totalpakke. Pris hevdes ikke å ha vært et avgjørende argument for valget. Det anføres at den foretatte endringen ikke senket kvaliteten på leveransen, og at det er levert produkter med god kvalitet og de samme garantivilkår som for Siemensprodukter. Entreprenøren hevder dessuten at han faktisk kunne ha levert rimeligere produkter fra Siemens enn de som nå er levert fra Whirlpool. Han opplyser videre at det ikke var et aktuelt tema å trykke opp nye prospekter (med endret oppgitt merke hvitevarer) siden det hevdes å dreie seg om produkter med likeverdig kvalitet, og det var påberopt endringsrett underveis. Entreprenøren hevder han har fått støtte for sitt syn gjennom rådføring med advokater i sin bransjeforening.

Entreprenøren har tatt kontakt med et nettsted som markedsfører seg som Norges største netthandel. Han spør om deres syn på kvaliteten på Whirlpool versus Siemens. Vedkommende som svarer oppgir 5. desember 2014 at:

Begge 2 har god kvalitet, men ved utsjekk tilknyttet produktansvarlig så rangerte han Whirlpool høyere

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. april 2015. Han redegjør for saken i hht overstående. Det hevdes at kjøkkenet i detalj ble diskutert med selgeren i en forståelse av at det var et viktig kjøpsargument, og at entreprenøren «i sine andre annonser» trekker frem leveranser av hvitevarer fra Siemens som et vesentlig salgsargument. Forbrukeren opplyser at han selv er tidligere elektriker og at han har erfart at kvaliteten fra Siemens «uten unntak» er veldig høy, mens Whirlpool «er litt under midt på treet». Han erkjenner at hans syn kanskje er «lite verdt» siden han nå er part i saken, men det hevdes at en gjennomsnittlig forbruker vil ha en klar overbevisning om at det er en vesentlig kvalitetsforskjell på det som er bestilt og det som er levert. Som et eksempel opplyses det at sikringen til ovnen (komfyren) slår ut nesten hver gang den er i bruk. Dårlig kvalitet mistenkes å være årsaken. Dermed fremsetter krav om at entreprenøren skal:

Bytte ut alle hvitevarer fra Whirlpool som er levert til Siemens som avtalt, samt utbedre resten av kjøkkenet slik at det holder høy standard som beskrevet i prospekt

For å dokumentere priser innhenter entreprenøren tilbud på Siemensprodukter fra 2 leverandører. Det gjelder samme slags enheter (komfyr, komfyrtopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin) som er levert i forbrukerens kjøkken. Den ene leverandøren tilbyr seg 27. april 2015 å levere spesifiserte Siemens-enheter for kr 14 480 ekskl mva, den andre for kr 15 630 ekskl mva. I tillegg innhentes et tredje tilbud fra IKEA som viser at de 4 enhetene kan leveres for kr 8 480 ekskl mva, men i dette tilbudet fremgår ikke merket.

Entreprenøren gir tilsvaret til klagen 30. april 2015. Han opplyser at hans selger ikke kan huske at forbrukeren bestilte noen spesiell type hvitevarer til kjøkkenet, og at det i så fall ville blitt skrevet en egen endringsordre vedrørende dette. Det anføres at forbrukeren heller ikke har oppgitt noen spesielle typebetegnelser (modeller) på de hvitevarene han ønsket.

Det opplyses at det er levert samme type hvitevarer til alle de 10 leilighetene i prosjektet, og at prisen var den samme for leiligheter i samme etasje. Entreprenøren opplyser at hans syn og handlemåte i forhold til dette var at han sto fritt i valget av hvitevarer så lenge en endring ikke gikk vesentlig ut over kvalitet, med henvisning til forbeholdet tatt i beskrivelsen.

Videre anføres det at det i beskrivelsen ikke er oppgitt noen spesiell typebenevnelse på produkter fra Siemens. Entreprenøren hevder med det at han sånn sett sto fritt til å velge produkter i hele Siemens sitt sortiment som anføres å ha både dyre og billige produkter. Han foretar en sammenligning med et bilmerke som oppgis uten at modell nevnes. Dessuten vedlegges overnevnte uttalelse fra netthandleren. Han vedlegger også de 2 overnevnte innhentede tilbud på levering av Siemensprodukter, samt tilbudet fra IKEA, og påpeker at prisen for Siemensenheterne samlet er omtrent den samme som betalt for Whirlpool, kr 14 127. Dette anføres å vise at endringen ikke er foretatt for å redusere kostnadene. Valget av Whirlpool opplyses igjen å ha vært et strategisk valg i forhold til en langsiktig avtale med kjøkkenleverandøren som ikke er rettet spesielt mot angjeldende prosjekt. Det opplyses også at ingen av de andre kjøperne av leiligheter har kommentert valget av hvitevaremerke.

Det hevdes at det var samme person som forhandlet med kjøkkenleverandøren om hvilket merke og type hvitevarer som skulle leveres til prosjektet, som inngikk kontrakten med forbrukeren. Entreprenøren anser det derfor ulogisk at selgeren kan ha solgt forbrukeren en annen type hvitevarer enn oppgitt i ordrebekreftelsen fra Sigdal 3 uker tidligere. (Mener åpenbart at det var Whirlpool som ble «innsolgt», til tross for at Siemens oppgis i beskrivelsen)

Det opplyses ellers at forbrukeren nå leier ut leiligheten, og det hevdes at han ikke har lagt skjul på at den for han kun er et investeringsprosjekt. Entreprenøren hevder at spørsmålet om merke på hvitevarene ikke vil ha noen betydning for leilighetens pris ved et eventuelt salg. Dermed avvises kravet om omlevering.

Forbrukeren gir tilsvaret 26. mai 2015. Han anfører at det ikke har noen betydning at selgeren forhandlet med kjøkkenleverandøren om et annet hvitevaremerke enn det som er angitt i beskrivelsen, så lenge det ikke ble gitt noen informasjon eller skrevet noen endringsavtale om at Siemensprodukter ikke skulle leveres. Entreprenørens fremleggelse av pristilbud på produkter fra Siemens, sammenholdt med betalt pris for Whirlpool, betegnes som irrelevant

siden det ikke er fremsatt noen beskyldning om at endringen er gjort for å spare penger, og det ikke er fremsatt noe krav om økonomisk kompensasjon, kun omlevering.

Forbrukeren hevder at hvitevarene var det første han nevnte ved overtakelsen. Han påpeker at protokollen ble renskrevet av entreprenøren i ettertid, og han beklager at han ikke reagerte på at et punkt om endring av type hvitevarer ikke var medtatt da han mottok denne. Det vises imidlertid til entreprenørens e-post fra 8. oktober 2014 da protokollen ble oversendt, og at det der erkjennes at det var en «glipp i fra selger» at det ikke var informert om endringen. Forbrukeren anfører at det har «null relevans» for saken om leiligheten er et «investeringsobjekt», siden han hevder å ha gitt klar beskjed om at han ikke har til hensikt selv å flytte inn enda, dels på grunn av at området etter hans syn fremstår som en byggeplass. Det hevdes heller ikke å ha noen betydning at de andre seksjonseierne ikke har reklamert på endringen av hvitevaremerke.

Entreprenøren gir tilsvarende 9. juni 2015. Han opplyser at han ikke bestrider at det står Siemens i leveransebeskrivelsen, men hevder igjen at den foretatt endringen er innenfor det han i hht denne kunne gjøre.

Vedrørende prissammenligningene anføres det at prisen utgjør et vesentlig moment siden prisen på en vare har en større sammenheng med kvaliteten enn merkenavnet. Det at Whirlpool hovedsakelig leverer produkter i det nedre prissjiktet mens Siemens både leverer i nedre og øvre sjikt betraktes som en faktaopplysning.

Nemndas sekretariatsleder sender e-post til forbrukeren 22. juli 2015 med følgende spørsmål:

Du skriver i din klage at du i tillegg til omlevering av hvitevarer krever at «resten av kjøkkenet» utbedres slik at det holder høy standard som beskrevet i prospektet. Hva er det med selve kjøkkenet som kreves endret?

Forbrukeren svarer omgående at:

Det ble levert med noe jeg definerer som «lav standard» da det var veldig mye slurvearbeid, skjev montering og elektrisk installasjon som ikke var korrekt montert. De har utbedret noe av dette delvis, jeg kan sende bilder av hvordan det så ut og hva som evt er utbedret når jeg kommer tilbake fra ferie og får full oversikt.

Det jeg krever endret er hvitevarer og at kjøkkenet bærer preg av høy fagmessig standard når det er ferdig utbedret.

2. Sakens rettslige sider

Avhendingslova (avhl) er avtalt å gjelde for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 7. august 2014 «Kontrakt om rett til tomt med nyoppført selveierbolig/andel i borettslag, herunder fritidshus», basert på Byggblokkett 3428. Forbrukeren har kjøpt en eierseksjon i et prosjekt som består av 10 boenheter. Til tross for at leiligheten selges i hht bestemmelsene i avhendingslova (avhl) avtales det i pkt 6.1 at den først skal overtas 27. september. I et vedlegg til kontrakten benevnt «Generell leveranse- og byggebeskrivelse/deklarasjon og romskjema», opplyses det under «Kjøkkeninnredning» at den vil bli levert fra leverandøren Sigdal, med «hvitevarer fra Siemens» i form av «keramisk topp, integrert kombiskap kjøll/frys, innebygd stekeovn og helintegrert oppvaskmaskin». På siste side i beskrivelsen heter det at følgende gjelder for alt som skal leveres:

Utbygger forbeholder seg retten til å levere tilsvarende produkter/løsninger uten at dette skal få priskonsekvens for kjøper eller utbygger. Det forutsettes at det ikke er vesentlig endring i kvalitet

Før kontrakten inngås har entreprenørens selger forhandlet med Sigdal om hvilket merke og hvilke modeller hvitevarer som skal leveres. Valget faller på Whirlpool og ikke Siemens som oppgitt i beskrivelsen. Selv om entreprenøren opplyser at det var hans selger som forhandlet avtalen med Sigdal, og som senere skrev kontrakt med forbrukeren, anfører forbrukeren at han ikke ble informert om den foretatte endringen.

Det avholdes overtakelsesforretning 27. september 2014. Forbrukeren påpeker forholdet og krever omlevering til Siemensprodukter.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. april 2015. Han fremsetter krav om at entreprenøren skal:

Bytte ut alle hvitevarer fra Whirlpool som er levert, til Siemens som avtalt.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at det i kontraktens vedlagte beskrivelse oppgis at det er hvitevareprodukter fra Siemens som skal leveres til kjøkkenet. Han opplyser at han selv er tidligere elektriker og at han har erfart at kvaliteten fra Siemens «uten unntak» er veldig høy, mens Whirlpool «er litt under midt på treet». Han erkjenner at hans syn kanskje er «lite verdt» siden han nå er part i saken, men det hevdes at en gjennomsnittlig forbruker vil ha en klar overbevisning om at det er en vesentlig kvalitetsforskjell på det som er bestilt og det som er levert. Som et eksempel opplyses det at sikringen til ovnen (komfyren) slår ut nesten hver gang den er i bruk. Dårlig kvalitet mistenkes å være årsaken.

Entreprenøren erkjenner at prospektet til prosjektet (som også inneholder beskrivelsen), og dermed også kontrakten, oppgir at det vil bli levert hvitevarer fra Siemens, men han opplyser at prospektet ble laget ved huskjedens hovedkontor ca ett år før byggestart. Han oppgir at det ikke var et aktuelt tema å trykke opp nye prospekter (med endret oppgitt merke hvitevarer) siden det anføres å dreie seg om produkter med likeverdig kvalitet, og fordi det var påberopt endringsrett underveis.

Selv om protokollen fra overtakelsen ikke har med noe om foretatt endring av merke på leverte hvitevarer erkjennes det i e-post 8. oktober 2014 at forbrukeren tok dette opp, og at leveringen av:

Siemens hvitevarer er en glipp i fra selger.

Entreprenøren viser videre til at det ikke er definert (spesifisert) nærmere hvilke faktiske apparater (konkrete modeller) fra Siemens som skulle leveres. Han opplyser at han underveis i prosessen opp mot byggestart vurderte løsninger både fra Whirlpool og Siemens, og at førstnevnte ble valgt fordi de kunne tilby en bedre totalpakke. Pris hevdes ikke å ha vært et avgjørende argument for valget. Det anføres at den foretatte endringen ikke senket kvaliteten på leveransen, og at det er levert produkter med god kvalitet og de samme garantivilkår som for Siemensprodukter. Entreprenøren påpeker at Siemens i sitt sortiment, innen samme produktkategori, både har rimelige og dyre modeller, og hevder at han faktisk kunne ha levert rimeligere produkter fra Siemens enn de som nå er levert fra Whirlpool. Han har innhentet 2 pristilbud på Siemensprodukter som viser omtrent samme pris som de som er levert fra Whirlpool. Dermed anfører han at kvaliteten er sammenlignbar. Entreprenøren har dessuten tatt kontakt med et nettsted som markedsfører seg som Norges største netthandel. Han spør om deres syn på kvaliteten på Whirlpool versus Siemens. Vedkommende som svarer oppgir 5. desember 2014 at:

Begge 2 har god kvalitet, men ved utsjekk tilknyttet produktansvarlig så rangerte han Whirlpool høyere

Entreprenøren opplyser at det kun er forbrukeren som har reklamert på foretatt endring, og ingen av de andre 9 seksjonseierne. Forbrukeren hevder imidlertid at det ikke har noen betydning.

Entreprenøren hevder at han hadde anledning til å foreta endringen med henvisning til sitt forbehold tatt i beskrivelsen. Det bestrides av forbrukeren som anfører at det her dreier seg om en «vesentlig endring» av kvalitet.

2.3 Nemndas synspunkter

Avtalen mellom partene er basert på Byggblankett 3428 «Kontrakt om rett til tomt med nyoppført selveierbolig/andel i borettslag, herunder fritidshus», utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Eiendomsmeglerforetakenes forening, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Norges Byggmesterforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund og Norske Boligbyggelags Landsforbund. Dette kontraktformularet er beregnet brukt når en ny, allerede ferdigstilt leilighet, selges. Derfor viser den til bestemmelsene i avhl.

Byggblankett 3428 har ikke med noen bestemmelse om entreprenørens rett til å foreta endringer, da bruken av denne blanketten forutsetter at forbrukeren på forhånd kan se/besiktige det han kjøper.

Det er ikke opplyst om forbrukeren besiktiget leiligheten før han signerte kontrakten 7. august 2014, og således allerede da kunne konstatere hva som var levert av typen hvitevarer. Det legges derfor til grunn at forholdet først ble oppdaget og påpekt ved overtakelsen 27. september.

Partene er enige om at det foreligger et avvik mellom det som opprinnelig var beskrevet og det som er levert av typen hvitevarer. Forbrukeren har imidlertid ikke bestridt entreprenørens rett til å ta forbehold knyttet til endringer, men partene er uenige med hensyn til viktigheten av foretatt endring, og dermed hvorvidt den er innenfor eller utenfor det «spillerommet» entreprenøren har.

Forbrukeren har ikke bestridt entreprenørens utsagn om at han innenfor den opprinnelige beskrivelsesteksten kunne ha levert billigere produkter fra Siemens enn de som faktisk ble levert fra Whirlpool, siden konkrete modellvalg ikke er oppgitt. Det er heller ikke noe som tyder på at forbrukeren stilte spørsmål om konkrete modeller i forbindelse med signeringen av kontrakten.

Entreprenøren har dessuten fremlagt en ekstern uttalelse om at begge varemerkene:

....har god kvalitet, men ved utsjekk tilknyttet produktansvarlig så rangerte han Whirlpool høyere

På bakgrunn av dette finner nemnda at entreprenøren har holdt seg innenfor det spillerommet som hans forbehold om endringer gir ham, slik at det ikke foreligger mangel ved det leverte.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold