

Protokoll i sak 855/2016

for

Boligtvistnemnda

11.11.2016

Saken gjelder: Krav om utskifting av feil leverte vinduer

1. Sakens faktiske sider

Partene innleder høsten 2014 forhandlinger om kjøp av halvparten av en tomannsbolig og den 9. september 2014 sender entreprenøren et tilbud på ekstra levering og utførelse etter forbrukerens ønske. Det fremkommer her at:

«tillegg for vinduer type «ALU» utgjør kr. 112.000,- inkl. merverdiavgift».

Den 27. oktober 2014 inngår partene «Kjøpekontrakt tomannsbolig».
Vederlaget er i pkt. 2 oppgitt til kr 4 457 332.

I avtalens pkt. 15 vises det til vedlegg 1 – 9. Av vedleggene som er relevant for denne saken er det kun vedlegg 6 «Avtalte tilleggsleveranser og spesifiserte ting som er uttrekt» datert den 3. oktober og vedlegg 9 «Tegninger», som er forelagt for nemnda.
Av vedlegg 6 fremkommer det følgende vedr. vinduer:

<i>Tillegg vindu «ALU» Ny pris</i>	<i>Sum inkl mva Kr. 103. 500,-</i>
<i>Tillegg Sjølvrensende glass type «Clean»</i>	<i>Sum inkl mva Kr. 12. 440,-</i>
<i>Fråtrekk aluminiumskledde vindu frå «Vinduet», 3 stk. 11x12, 1 stk. 6x11, 1 stk. 5x12</i>	<i>Sum inkl mva Kr. 9. 700,-</i>

Tegningene i vedlegg 6 er alle datert den 5. februar 2014 og er påført følgende kommentarer:

Underetg.: 2 stk. aluminiumskledde vindu (11x12) i sov/kontor.
Hovedetg.: Ingen påførte kommentarer.
Loftetg.: 3 stk. aluminiumskledde vindu (11x12, 6x11 og 5x12) i soverom og i vaskerom.
Alle øvrige vinduer i denne etasjen har kommentaren «ALU» selvrende glass uten sprosser, «Clean». Et lag sikkerhetsglass i loftstue».

Tegninger med revisjon 1, datert den 6. november men som ikke er vedlegg til kontrakten, har alle påført samme kommentarer som kontraktstegningene med tillegg av at det på plantegningen av hovedetasjen er påført «ALU» på alle vinduer og terrassedører.

Partene er uenige om det er montert riktige type vinduer på fem steder i boligen hvor det på kontraktstegningene er merket «*Aluminiumskledd vindu*», og forbrukeren engasjerer advokat som den 8. oktober sender klage på dette til entreprenøren.

Advokaten skriver at forbrukeren tidligere har reklamert på de fem feilleverte vinduene, men denne reklamasjonen er ikke forelagt nemnda.

Han viser til at det i avtale om tillegg av 3. oktober 2014, jfr. kontraktens vedlegg 6, er avtalt at det skal benyttes vinduer av typen «*ALU*» med unntak av fem steder i boligen. På disse stedene skulle det benyttes aluminiumskleddede vinduer. Advokaten skriver at det på tross denne avtalen, er benyttet vinduer av tre uten aluminiumsbekledning på de fem aktuelle stedene. Dette er vinduer med lavere standard enn det som er avtalt, og utgjør en mangel, jfr. buofl § 25. Han ber om at mangelen rettes ved at vinduene av tre skiftes til aluminiumskleddede vinduer, jf. § 32. I tillegg varsler han om at forbrukeren vil kreve dekning av utgifter til juridisk bistand i anledning saken.

Partene kommer ikke til enighet og den 10. desember sender forbrukerens advokat et nytt brev/notat til entreprenøren hvor han gjentar reklamasjonen om at entreprenøren ikke har montert aluminiumskleddede vinduer på fem steder i boligen, men i stedet montert alminnelige vinduer av tre.

Advokaten viser til leveransebeskrivelsen som er vedlegg 2 til kontrakten. Denne er ikke fremlagt for nemnda. På side 4 i leveransebeskrivelsen skal det ifølge advokaten fremkomme følgende når det gjelder vinduer:

«Vinduer i furu/gran som 2-lags vindu, hvitmalt og med supereneriglass, eller som 3-lagsvindu der dette er nødvendig.»

Advokaten skriver at utgangspunktet dermed var at vinduene på tomannsboligen skulle leveres i furu eller gran. På grunn av mye hardt vær, ønsket imidlertid forbrukeren å benytte vinduer og glass som ikke krevde like mye vedlikehold. Entreprenøren innhentet derfor tilbud fra ulike leverandører både på glasset og på karmen. Etter å ha vurdert de ulike tilbudene fra flere leverandører, kom partene frem til to aktuelle alternativer:

1. «*ALU*» – vinduer av hel aluminium.
2. «*Vinduet*» - aluminiumskleddede vindu av tre.

Alternativ nr. 1 fremstod som det beste alternativet, men dette var også det dyreste. Etter en gjennomgang med entreprenøren, skriver advokaten at forbrukeren bestemte seg for at alternativ nr. 1 i hovedsak skulle benyttes, men at man på enkelte steder som var mindre utsatt for vær og vind, skulle benytte alternativ nr. 2. På tegningene i kontraktens vedlegg 9 fremkommer det hvilke vinduer som var planlagt levert som alternativ nr.2.

Partene er i ettertid ikke enige om hvordan denne avtalen skal forstås. Forbrukeren er av den oppfatning av avtalen gir uttrykk for at det på boligen i hovedsak skal benyttes ALU vinduer, men at det på fem særskilt angitte steder skal benyttes aluminiumskleddede vinduer av tre. Entreprenøren er imidlertid av den oppfatning at det på disse fem stedene skal benyttes alminnelige vinduer av tre, tilsvarende de som opprinnelig var inkludert i kontrakten.

Advokaten skriver at kontraktens tolkningsregler, jfr. kontrakten pkt. 14, samt alminnelige tolkningsmomenter må legges til grunn for å avgjøre hva som er avtalt.

I kontraktens pkt. 14 annet ledd fremkommer det:

«Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre

bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser. Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger gjelder leveransebeskrivelsen.»

Advokaten skriver at bestemmelser vedrørende vindustyper er inntatt både i den generelle leveransebeskrivelsen, jfr. kontraktens vedlegg 2 (denne er ikke fremlagt for nemnda), i avtalen om tilleggsleveranser, jfr. kontraktens vedlegg 6 og på tegningene, jfr. kontraktens vedlegg 9.

Av kontraktstegningene fremkommer tydelig at det er planlagt benyttet aluminiumskledde vinduer på fem steder på boligen. Det er av Entreprenøren hevdet at disse tegningene ikke kan tillegges vekt, da leveransebeskrivelsen går foran tegningene i henhold til kontraktens tolkningsregel. Advokaten skriver at leveransebeskrivelsen inneholder kun en generell beskrivelse av leveransen, og at det er avtalt avvik fra denne. Etter hans oppfatning må tegningene derfor benyttes for å utfylle og klargjøre innholdet i tilleggsavtalen. Dette tilsier at avtalen om tilleggsleveranser må tolkes dithen at det skulle ha blitt benyttet aluminiumskledde vinduer på de stedene hvor det ikke ble benyttet ALU vinduer. Siden det er entreprenøren som har utarbeidet avtalen, skriver advokaten at eventuelle uklarheter skal gå utover han som har utarbeidet avtalen, idet han må bære risikoen for ikke å ha uttrykt seg klarere.

Advokaten skriver at forbrukeren skal betale et tillegg for ALU vinduene, men det er ikke klart hvorvidt fratrekket for aluminiumskledde vinduer er ment å være et fratekk fra den opprinnelige prisen i kontrakten eller et fratekk fra tidligere tilbud datert den 9. september, hvor ALU vinduer skulle benyttes på hele boligen.

Entreprenøren er av den oppfatning at boligen, etter inngåelsen av avtale om tilleggsleveranser, skal leveres med vinduer av tre på fem steder.

Dersom det skulle leveres i henhold til den opprinnelige leveransebeskrivelsen, er det i flg. advokaten ikke logisk å betegne dette som et fratekk i tilleggsavtalen. Det naturlige hadde i et slikt tilfelle vært å klargjøre tilleggene for ALU vinduene, og ikke innta de fem øvrige vinduene verken som tillegg eller fratekk i avtalen om tilleggsleveranser.

Når aluminiumskledde vinduer er spesifisert i tilleggsavtalen, skriver advokaten at det er «*i samsvar med en alminnelig forståelse av denne avtalen at dette er å anse som et fratekk fra tilbudet hvor ALU vinduer skulle ha blitt benyttet i hele boligen, men et tillegg i forhold til vinduene av tre i den opprinnelige leveransebeskrivelsen*». Han mener derfor at dette tilsier at de fem aktuelle vinduene skulle ha vært aluminiumskledde vinduer.

Advokaten skriver at forbrukeren før avtalen ble undertegnet, gjorde entreprenøren oppmerksom på at han ønsket en så vedlikeholdsfri bolig som mulig og at forbrukeren derfor burde ha blitt gjort oppmerksom på om entreprenøren mente å gå tilbake til den opprinnelige vindusleveransen.

Det er forbrukerens oppfatning at partene hadde en felles forståelse av at det skulle ha blitt benyttet aluminiumskledde vinduer på de fem aktuelle stedene. Dette underbygges særlig av at det fremkommer på kontraktstegningene hvor på boligen det skulle benyttes aluminiumskledde vinduer. Advokaten skriver at entreprenøren hevder at disse tegningene er gamle, at de ikke gir uttrykk for det som faktisk ble avtalt og at de uansett skal gjelde etter leveransebeskrivelsen.

Advokaten skriver avslutningsvis at tegningene ble endret i forhold til kontraktstegningene men i samsvar med omforente løsninger, før byggemeldingen ble sendt i slutten av november 2014. Dette var ca. en måned etter kontrakten ble undertegnet.

På tegningene som fulgte byggemeldingen er det også markert hvor på boligen aluminiumskledde vinduer skulle benyttes. Etter forbrukerens oppfatning taler dette for at det var partenes felles forståelse at aluminiumskledde vinduer skulle benyttes på de stedene hvor ALU vinduer ikke ble benyttet. Dersom Entreprenøren var av den oppfatning at det på disse stedene skulle benyttes vinduer av tre, skriver advokaten at spesifikasjonen på tegningene som ble byggemeldt skulle ha blitt fjernet.

I denne anledning bemerkes også at aluminiumskledde vinduer var markert på arbeidstegninger utarbeidet en stund etter at byggemelding ble sendt. Disse er ikke forelagt nemnda.

Etter forbrukerens oppfatning må kontrakten på bakgrunn av dens underlag og korrespondansen rundt utarbeidelsen av disse, jfr. punktene ovenfor, forstås slik at det var avtalt at aluminiumskledde vinduer skulle ha blitt benyttet på de fem aktuelle stedene.

Partene kommer fortsatt ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 21. desember 2015.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 2. februar 2016 hvor han skriver at det har vært mange møter angående kundetilpasninger og med justeringer av løsninger for å få et best mulig resultat for forbrukeren.

Dette resulterte i at forbrukeren den 9. september 2014 fikk et «*Tilbud på ekstra levering og utførelse etter deres ønske*».

Hans øvrige anførsler og hoveddelen av innholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene innleder høsten 2014 forhandlinger om kjøp av halvparten av en tomannsbolig og den 9. september 2014 sender entreprenøren et «*Tilbud på ekstra levering og utførelse etter forbrukerens ønske*» av blant annet «*Tillegg vindu type ALU*». Tillegget utgjør kr. 112.000,- inkl. merverdiavgift.

Den 27. oktober 2014 inngår partene «*Kjøpekontrakt tomannsbolig*».

Vederlaget er i pkt. 2 oppgitt til kr 4 457 332.

I avtalens pkt. 15 vises det til vedlegg 1 – 9. Av vedleggene som er relevant for denne saken er det kun vedlegg 6 «*Avtalte tilleggsleveranser og spesifiserte ting som er uttrekt*» datert den 3. oktober, og vedlegg 9 «*Tegninger*», som er forelagt nemnda.

Av vedlegg fremkommer det at:

Tillegg Vindu «ALU» Ny pris

Tillegg Sjølvrensende glass type «Clean»

Fråtrekk aluminiumskledde frå «Vinduet», 3 stk. 11x12, 1 stk. 6x11, 1 stk. 5x12

Sum inkl mva Kr. 103. 500,-

Sum inkl mva Kr. 12. 440,-

Sum inkl mva Kr. 9. 700,-

Tegningene i vedlegg 6 er alle datert den 5. februar 2014 og er påført hvilke type vinduer som skal leveres, med unntak av for hovedetasjen som ikke har påført type vinduer. Tegninger med revisjon nr. 1, datert den 6. november som opplyses å være vedlegg til søknaden om rammetillatelse, har alle påført samme kommentarer som kontraktstegningene med tillegg av at det på tegningen av hovedetasjen er påført «*ALU*» på alle vinduer og terrassedører.

Partene er uenige om det er montert riktige type vinduer på fem steder i boligen. Forbrukeren har tidligere reklamert på dette, men denne reklamasjonen er ikke forelagt for nemnda.

Forbrukerens advokat viser til at det i avtale om tillegg av 3. oktober 2014, jfr. kontraktens vedlegg 6, er avtalt at det skal benyttes vinduer av typen «*ALU*» med unntak av fem steder i boligen. På disse stedene skulle det benyttes aluminiumskledde vinduer. På tross av denne avtalen, er det i flg. forbrukeren benyttet vinduer av tre uten aluminiumskledning på de aktuelle stedene. Dette er vinduer med lavere standard enn det som er avtalt, og utgjør en mangel, jfr. buofl § 25. Han ber om at mangelen rettes ved at vinduene av tre skiftes til aluminiumskledde vinduer, jf. § 32. I tillegg varsler han om at forbrukeren vil kreve dekning av utgifter til juridisk bistand i anledning saken.

Reklamasjonen gjentas i brev datert den 10. desember.

Partene er i ettertid ikke enige om hvordan avtalen skal forstås. Forbrukeren er av den oppfatning av avtalen gir uttrykk for at det på boligen i hovedsak skal benyttes *ALU* vinduer, men at det på fem særskilt angitte steder skal benyttes aluminiumskledde vinduer av tre. Entreprenøren er imidlertid av den oppfatning at det på disse fem stedene kun skal benyttes alminnelige vinduer av tre, tilsvarende det som opprinnelig var inkludert i kontrakten.

Advokaten skriver at kontraktens tolkningsregler, jfr. kontrakten pkt. 14, samt alminnelige tolkningsmomenter må legges til grunn for å avgjøre hva som er avtalt. Han skriver at det er entreprenøren som har utarbeidet kontrakten og de tilhørende tilleggene, og som den profesjonelle part må ha risikoen for eventuelle feil eller misforståelser som måtte oppstå når det gjelder kontraktens innhold.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 21. desember 2015.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at det er montert feil type vinduer på fem steder i boligen og viser til at det i avtale om tillegg datert 3. oktober 2014, jfr. kontraktens vedlegg 6, er avtalt at det skal benyttes vinduer av typen «*ALU*» med unntak av fem steder i boligen. På disse stedene anfører han at det skal benyttes aluminiumskledde vinduer. Forbrukeren anfører at det på tross av denne avtalen, er benyttet vinduer av tre uten aluminiumskledning.

Han anfører at bruk av vinduer av tre er en lavere standard enn det som er avtalt og utgjør en mangel, jfr. buofl § 25. Han anfører at mangelen skal rettes ved at vinduene av tre skiftes til aluminiumskledde vinduer, jf. § 32. I tillegg anfører han at han vil kreve dekning av utgifter til juridisk bistand i anledning saken.

Forbrukeren anfører at det på side 4 i leveransebeskrivelsen som er vedlegg 2 til kontrakten, denne er ikke fremlagt for nemnda, fremkomme følgende når det gjelder vinduer:

«Vinduer i furu/gran som 2-lags vindu, hvitmalt og med supereneriglass, eller som 3-lagsvindu der dette er nødvendig.»

Han anfører at utgangspunktet dermed var at vinduene på tomannsboligen skulle leveres i furu eller gran, men at på grunn av mye hardt vær, ønsket han å benytte vinduer og glass som krevde lite vedlikehold. Etter å ha vurdert ulike tilbud fra flere leverandører som entreprenøren innhentet, anfører forbrukeren at han sammen med entreprenøren kom frem til to aktuelle alternativer:

1. «ALU» – vinduer av hel aluminium.
2. «Vinduet» - aluminiumskledde vindu av tre.

Alternativ nr. 1 fremstod som det beste alternativet, men dette var også det dyreste. Etter en gjennomgang med entreprenøren, anfører forbrukeren at han bestemte seg for at alternativ nr. 1 i hovedsak skulle benyttes, men at han på enkelte steder som var mindre utsatt for vær og vind, skulle benytte alternativ nr. 2.

På tegningene i kontraktens vedlegg 9, anfører han at det fremkommer hvor på boligen det var planlagt å benytte alternativ nr. 2 og at det i avtale om tilleggsleveranser fremkommer følgende når det gjelder vinduer:

<i>Tillegg Vindu «ALU» Ny pris</i>	<i>Sum inkl mva Kr. 103. 500,-</i>
<i>Tillegg Sjølvrensende glass type «Clean»</i>	<i>Sum inkl mva Kr. 12. 440,-</i>
<i>Fråtrekk aluminiumskledde frå «Vinduet», 3 stk. 11x12, 1 stk. 6x11, 1 stk. 5x12</i>	<i>Sum inkl mva Kr. 9. 700,-</i>

Forbrukeren anfører at dette etter hans oppfatning av avtalen, gir uttrykk for at det på boligen i hovedsak skal benyttes ALU vinduer, men at det på fem særskilt angitte steder skal benyttes aluminiumskledde vinduer av tre. Han anfører at entreprenøren er av den oppfatning at det på disse fem stedene kun skal benyttes alminnelige vinduer av tre, tilsvarende de som opprinnelig var inkludert i kontrakten.

Forbrukeren anfører at kontraktens tolkningsregler, jfr. kontrakten pkt. 14, samt alminnelige tolkningsmomenter må legges til grunn for å avgjøre hva som er avtalt og viser til kontraktens pkt. 14 annet ledd hvor det fremkommer:

«Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser. Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger gjelder leveransebeskrivelsen.»

Forbrukeren anfører derfor at bestemmelsene vedrørende vindustyper er inntatt både i den generelle leveransebeskrivelsen, jfr. kontraktens vedlegg 2 (denne er ikke fremlagt for nemnda), i avtalen om tilleggsleveranser, jfr. kontraktens vedlegg 6 og på tegningene, jfr. kontraktens vedlegg 9.

Av tegningene fremkommer tydelig at det er planlagt benyttet aluminiumskledde vinduer på fem steder på boligen. Han anfører at entreprenøren hevder at disse tegningene ikke kan tillegges vekt, da leveransebeskrivelsen går foran tegningene i henhold til kontraktens tolkningsregel. Forbrukeren anfører at leveransebeskrivelsen kun inneholder en generell beskrivelse av leveransen og at det er avtalt avvik fra denne. Etter hans oppfatning må tegningene derfor benyttes for å utfylle og klargjøre innholdet i tilleggsavtalen. Dette tilsier at avtalen om tilleggsleveranser må tolkes dithen at det skulle ha blitt benyttet aluminiumskledde vinduer på de stedene hvor det ikke ble benyttet ALU vinduer.

Siden det er entreprenøren som har utarbeidet avtalen, anfører forbrukeren at eventuelle uklarheter skal gå utover han som har utarbeidet avtalen, idet han må bære risikoen for ikke å ha uttrykt seg klarere.

Forbrukeren anfører at han skal betale et tillegg for ALU vinduene, men det er ikke klart hvorvidt fratrekket for aluminiumskledde vinduer er ment å være et fratrekk fra den opprinnelige prisen i kontrakten eller et fratrekk fra tidligere tilbud hvor ALU vinduer skulle benyttes på hele boligen.

Forbrukeren anfører at entreprenøren er av den oppfatning at boligen, etter inngåelsen av avtale om tilleggsleveranser, skal leveres med vinduer av tre (uten aluminiumskledning) på fem steder. Dersom det skulle leveres i henhold til den opprinnelige leveransebeskrivelsen, anfører forbrukeren at det ikke er logisk å betegne dette som et fratrekk i tilleggssavtalen. Det naturlige hadde i et slikt tilfelle vært å klargjøre tilleggene for ALU vinduene, og ikke innta de fem øvrige vinduene verken som tillegg eller fratrekk i avtalen om tilleggsleveranser.

Når aluminiumskledde vinduer er spesifisert i tilleggssavtalen, anfører forbrukeren at det er «*i samsvar med en alminnelig forståelse av denne avtalen at dette er å anse som et fratrekk fra tilbudet hvor ALU vinduer skulle ha blitt benyttet i hele boligen, men et tillegg i forhold til vinduene av tre i den opprinnelige leveransebeskrivelsen*». Han anfører derfor at dette tilsier at de fem aktuelle vinduene skulle ha vært aluminiumskledde vinduer.

Forbrukeren anfører at han før avtalen ble undertegnet, gjorde entreprenøren oppmerksom på at han ønsket en så vedlikeholdsfri bolig som mulig og at han derfor burde ha blitt gjort oppmerksom på om entreprenøren mente å gå tilbake til den opprinnelige vindusleveransen. Han anfører at det er entreprenøren som har utarbeidet kontrakten og de tilhørende tilleggene, og som den profesjonelle part må ha risikoen for eventuelle feil eller misforståelser som måtte oppstå når det gjelder kontraktens innhold.

Forbrukeren anfører at hans oppfatning var at partene hadde en felles forståelse av at det skulle ha blitt benyttet aluminiumskledde vinduer på de fem aktuelle stedene. Dette underbygges særlig av at det fremkommer på kontraktstegningene hvor på boligen det skulle benyttes aluminiumskledde vinduer. Han anfører at entreprenøren hevdet at disse tegningene er gamle, at de ikke gir uttrykk for det som faktisk ble avtalt og at de uansett skal gjelde etter leveransebeskrivelsen.

Forbrukeren anfører avslutningsvis at tegningene ble endret i forhold til kontraktstegningene men i samsvar med omforente løsninger, før byggemeldingen ble sendt i slutten av november 2014. Dette var ca. en måned etter kontrakten ble undertegnet.

På tegningene som fulgte byggemeldingen var det markert hvor på boligen aluminiumskledde vinduer skulle benyttes. Forbrukeren anfører at etter hans oppfatning, taler dette for at det var partenes felles forståelse at aluminiumskledde vinduer skulle benyttes på de stedene hvor ALU vinduer ikke ble benyttet. Dersom Entreprenøren var av den oppfatning at det på disse stedene skulle benyttes vinduer av tre, anfører han at spesifikasjonen på tegningene som ble byggemeldt skulle ha blitt fjernet.

Forbrukeren anfører også at aluminiumskledde vinduer var markert på arbeidstegninger utarbeidet en stund etter at byggemelding ble sendt. Disse tegningene er ikke forelagt nemnda.

Forbrukeren anfører at etter hans oppfatning må kontrakten på bakgrunn av dens underlag og korrespondansen rundt utarbeidelsen av disse, jfr. punktene ovenfor, forstås slik at det var avtalt at aluminiumskledde vinduer skulle ha blitt benyttet på de fem aktuelle stedene.

Entreprenøren anfører at det har vært mange møter med forbrukeren angående tilpasninger og justeringer av løsninger for å få et best mulig resultat for forbrukeren. Han anfører at dette resulterte i et tilbud på ekstra levering og utførelse etter forbrukerens ønske den 9. september 2014 hvor tilleggskostnader for ALU vinduer er kr. 112.000,-.

Entreprenøren anfører at forbrukeren syntes tilleggskostnadene for ALU vinduene var litt høyt og at han for å få prisen ned, så på alternativet med aluminiums bekledd vinduer av tre. Han anfører at han innhentet pris på 2 stk. vinduer 11x12 i kjelleren mot sør under balkongen, og at han sammen med forbrukeren vurderte fasaden mot nord som lite utsatt for hardt vær. Derfor innhentet han pris på 1 stk. vindu 11x12, 1 stk. vindu 6x11, 1stk. vindu 5x12 til denne fasaden. Totalt ble det innhentet tilbud på 5 stk. aluminiumskledde vinduer. Han anfører at prisen på ALU vinduer på kr 112.000,- inkl. mva., ved ikke å levere disse fem vinduene, gikk ned til kr 103.500,- inkl. mva.

Entreprenøren anfører at han i et møte med forbrukeren torsdag den 18. september (referat fra dette møte er ikke fremlagt for nemnda) spesifiserte tilleggsprisen for aluminiumskledde vindu i forhold til standard vinduer av tre til kr 9.700,- inkl. mva. og at forbrukeren da besluttet at han ville trekke ut disse fem aluminiums bekledd vindu til denne summen. Han anfører at dette fremkommer av vedlegg 6 til kontrakten.

Entreprenøren anfører at da forbrukeren senere oppdaget at de fem vinduene ikke var aluminiums kledd, ville han ha dette levert. Han anfører at forbrukeren derfor fikk tilbud om at det kan leveres mot et tillegg på kr 9.700,- inkl. mva. fritt levert byggeplassen, men at han ikke godtok dette tilbudet. Boligen ble derfor ferdigstilt etter det entreprenøren anfører var den inngåtte avtalen, med vinduer av ALU med unntak av de fem vinduene som skulle leveres i tre som angitt i kravspesifikasjonen.

2.3 Nemndas synspunkter

Som nevnt innledningsvis gjelder tvisten om de fem standard vinduene av tre skulle ha vært levert som aluminiumskledde vinduer. Problemstillingen må løses på bakgrunn av en tolkning av avtaledokumentene.

Utgangspunktet må tas i tilleggsavtalen datert 3. oktober 2014, som har følgende ordlyd:

Tillegg Vindu «ALU» Ny pris	Sum inkl mva Kr. 103. 500,-
Tillegg Sjølvrensende glass type «Clean»	Sum inkl mva Kr. 12. 440,-
Fråtrekk aluminiumskledde frå «Vinduet», 3 stk. 11x12, 1 stk. 6x11, 1 stk. 5x12	Sum inkl mva Kr. 9. 700,-

Lest isolert kan nok avtalen forstås på den måten som entreprenøren hevder. Når man derimot ser på tegningene, blir meningen klarere. På de tegningene som lå ved kontrakten er det påført for hånd «Alu bekledd vindu»/»Alu bekledd» for de to etasjene hvor dette var aktuelt. De tegningene som entreprenøren sendte inn i forbindelse med byggemeldingen ca. én måned etter kontraktsinngåelsen, Rev 1, 05.11.14, stemmer med dette. Her er de fem vinduene beskrevet som «Alu bekledd». Dermed går det klart fram etter en objektiv tolkning av kontraktsdokumentene at entreprenøren var forpliktet til å levere de fem vinduene med aluminiumsbekledning.

Nemnda legger til grunn at vinduer av tre er av en lavere standard enn det som skulle vært levert og at dette derfor utgjør en mangel, jfr. buofl § 25. Mangelen skal rettes ved at vinduene av tre skiftes til aluminiumskledde vinduer, jfr. buofl § 32.

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter dette til at det ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold i at fem vinduer av tre kostnadsfritt skal byttes og leveres som aluminiumskledde vinduer av tre, men han gis ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand i sakens anledning.