

Protokoll i sak 873/2017

for

Boligtvistnemnda

02.02.2017

Saken gjelder:

Krav om prisavslag på grunn av manglende håndløper på glassrekkverk.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 25. juni 2014 *"Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført"*. Avtalen som er forelagt nemnda er ikke undertegnet av partene, men det legges til grunn at det er denne avtalen som gjelder.

Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er en leilighet i et blokkprosjekt bestående av flere tilsvarende leiligheter.

Til leiligheten følger det med en parkeringsplass og en sportsbod. Leiligheten får tinglyst bruksrett til biloppstillingsplass i parkeringshus. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesarealer.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 4 200 000.

I avtalens pkt. 18 vises det til vedlegg A – L som blant annet inneholder salgsoppgave /prospekt (vedlegg J) fra megler, men hele denne er ikke fremlagt for nemnda.

Prospektets side 40 - 41 viser en illustrasjon av fasaden hvor man kan se at toppen av glassrekkverket har en svakt markert «*strek*» og det er inntatt en tekst i prospektets side 42 under overskriften Balkonger og Terrasser, hvor det heter det at:

«Rekkverk på balkonger og terrasser utføres med brystning med tegl på utsiden og glassplater med håndløper. Det må påregnes nivåforskjell mellom utvendig balkong-/terrassegulv og innvendig stuegulv»

Entreprenøren skriver i sitt tilsvarende at det i salgsprospektets side 47 er inntatt en tekst hvor det under overskriften «*Viktig informasjon*» heter at:

«Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

og at det i salgsprospektets side 48 under overskriften «Særlige forbehold», er inntatt en tekst hvor det heter at:

«Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet».

Disse siden av salgsprospektet (47 og 48) er ikke fremlagt for nemnda.

Boligen overleveres den 18. februar 2016, men protokollen fra overtagelsesforretningen er ikke fremlagt for nemnda.

Den 22. februar 2016 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og reklamerer på at det mangler håndløper på toppen av glassplatene på balkongene.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 25. februar. Han henviser til salgsprospektets side 48 som omtaler entreprenørens rett til å foreta endringer i materialvalg og/eller konstruksjoner uten forhåndsvarsel, så lenge endringene ikke reduserer byggets tilsiktede kvalitet.

Samme dag svarer forbrukeren at det å utelate håndløperen ikke er en endring, men en mangel som gjør at entreprenøren øker sin fortjeneste i prosjektet med ca. 2 -3 millioner. Han viser til beskrivelsen og illustrasjonen i salgsprospektet hvor det fremkommer at håndløper skal leveres.

Da forbrukeren ikke får svar, sender han entreprenøren purring den 1. mars. Her påberoper han at det foreligger en mangel og at entreprenøren har misligholdt sin opplysningsplikt. Han viser han til buofl §§ 25 og 27.

Den 4. mars svarer entreprenøren at «til orientering venter vi avklaring på dette.....».

Entreprenørens avklaring kommer den 11. mars da han i en e-post til forbrukeren skriver:

«Vi viser til reklamasjon knyttet til manglende håndløpere på balkongene og til vår dialog knyttet til dette.

Begrunnelsen for at håndløperne ble tatt ut av leveransen var at det viste seg å være utfordringer knyttet til innfestingen av dem. Andre alternativer ble da vurdert ut fra de funksjoner håndløperen er ment å tjene. En av hovedfunksjonene er avstivning av de innspente glassplatene. I samråd med arkitekten ble det valgt å fjerne håndløperen mot at det blir montert en beskyttelsesprofil på toppen av glassplatene, som også fungerer som avstivning.

Til tross for at det er beskrevet leveranse av håndløper på balkongene mener vi forbeholdet om endring av materialer ol. er dekkende i denne saken da den valgte løsning dekker tilnærmet samme funksjon og behov som opprinnelig prosjektert. Produktet er etter vår mening ikke forringet.

Vi fastholder således at resultatet er i samsvar med avtalen og at det således ikke foreligger mangel ved leveransen».

Forbrukeren svarer på e-posten samme dag at det er stor forskjell på funksjonen på en håndløper og en tynn aluminiums list og at det i tillegg er stor forskjell på kostnadene (i entreprenørens favør).

Han skriver også at entreprenøren ikke skulle ha beskrevet håndløper i salgsprospektet da det viste seg å være utfordringer knyttet til innfestingen, slik at denne ikke ble levert.

Avslutningsvis orienterer han om at saken nå vil bli oversendt til Boligtvistnemnda.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen

2.1 Innledning

Partene inngår 25. juni 2014 "Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført". Avtalen som er forelagt nemnda er ikke undertegnet av partene, men det legges til grunn at det er denne avtalen som gjelder.

Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er en leilighet i et blokkprosjekt bestående av flere tilsvarende leiligheter.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 4 200 000.

I avtalens pkt. 18 vises det til vedlegg A – L som blant annet inneholder salgsoppgave /prospekt (vedlegg J) fra megler, men denne er ikke fremlagt for nemnda.

Prospektets side 40 - 41 viser en illustrasjon av fasaden hvor man kan se at toppen av glassrekkverket har en svakt markert «strek» og det er inntatt en tekst i prospektets side 42 under overskriften Balkonger og Terrasser, hvor det heter det at:

«Rekkverk på balkonger og terrasser utføres med brystning med tegl på utsiden og glassplater med håndløper. Det må påregnes nivåforskjell mellom utvendig balkong-/terrassegulv og innvendig stuegulv»

Entreprenøren skriver i sitt tilsvarende at det i salgsprospektets side 47 er inntatt en tekst hvor det under overskriften «Viktig informasjon» heter at:

«Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

og at det i salgsprospektets side 48 under overskriften «Særlige forbehold», er inntatt en tekst hvor det heter at:

«Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet».

Disse sidene av salgsprospektet (47 og 48) er ikke fremlagt for nemnda.

Boligen overleveres den 18. februar 2016, men protokollen fra overtagelsesforretningen er ikke fremlagt for nemnda.

Den 22. februar 2016 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og reklamerer på at det mangler håndløper på toppen av glassplatene på balkongene. Han mener i den forbindelse at entreprenøren ikke har overholdt sin opplysningsplikt jfr. buofl §§ 26 og 27.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 25. februar. Han henviser til salgsprospektets side 47 og 48 som omtaler entreprenørens rett til å foreta endringer i materialvalg og/eller konstruksjoner uten forhåndsvarsel, så lenge endringene ikke reduserer byggets tilsiktede kvalitet.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 15. mars 2016. Han fremsetter krav om prisavslag på kr 40 000,-.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at håndløper skal leveres da det i salgsprospektets side 42 under overskriften «*Balkonger og Terrasser*», fremkommer at:

«Rekkverk på balkonger og terrasser utføres med brystning med tegl på utsiden og glassplater med håndløper. Det må påregnes nivåforskjell mellom utvendig balkong-/terrassegulv og innvendig stuegulv»

Forbrukeren påpeker videre at illustrasjonen i salgsprospektets side 40 viser håndløper og at det derfor foreligger en mangel og at entreprenøren i den forbindelse har misligholdt sin opplysningsplikt, jfr. buofl §§ 25 og 27.

Han overtar leiligheten den 18. februar 2016 og reklamerer på manglende håndløpere på to balkonger den 22. februar.

Forbrukeren anfører at det å utelate håndløperen ikke er en endring, men en mangel som gjør at entreprenøren øker sin fortjeneste i prosjektet med ca. 2 -3 millioner.

Han fastholder også at det er stor forskjell på funksjonen på en håndløper og en tynn aluminiums list som nå utgjør avslutningen på toppen av glasset.

I tilsvaret datert den 26. april skriver forbrukeren at han opprettholder reklamasjonen om at håndløpere ikke er levert, og skal leveres fordi det er beskrevet og vist på illustrasjonen i salgsprospektet. Det foreligger derfor en mangel og han krever prisavslag, jfr. buofl 29. Han påpeker at en tynn aluminiums list ikke har samme funksjon som en håndløper og at fordelene med en håndløper på toppen av glassplatene er at han slipper fettflekker på glassene når han holder i den.

Han framholder også at det estetisk ser mye mer eksklusivt ut og at entreprenøren har økt sin fortjeneste på bekostning av forbrukeren ved å utelate håndløperen.

Forbrukeren gjentar anførselen om at entreprenøren har bedrevet villedende markedsføring og gitt forbrukeren uriktige opplysninger, jfr. buofl § 27.

Avslutningsvis påpeker forbrukeren at saken ikke handler om noe verdireduksjon av boligen, men at det er mer en prinsippsak enn noe økonomisk vinning.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 25. februar 2016. Han henviser til salgsprospektets side 48 som omtaler entreprenørens rett til å foreta endringer i materialvalg og/eller konstruksjoner uten forhåndsvarsel, så lenge endringene ikke reduserer byggets tilsiktede kvalitet.

Entreprenøren hevder at håndløperne ble tatt ut av leveransen fordi det viste seg å være utfordringer knyttet til innfestingen. Andre alternativer ble da vurdert ut fra de funksjoner håndløperen er ment å tjene. En av hovedfunksjonene er avstivning av de innspente glassplatene. I samråd med arkitekten framholder entreprenøren at det ble det valgt å fjerne håndløperen mot at det blir montert en beskyttelsesprofil på toppen av glassplatene, som også fungerer som avstivning.

Til tross for at det er beskrevet leveranse av håndløper på balkongene, hevder entreprenøren at forbeholdet om endring av materialer ol. er dekkende i denne saken da den valgte løsning dekker tilnærmet samme funksjon og behov som opprinnelig prosjektert. Produktet er derfor ikke forringet.

Entreprenøren fastholder at resultatet er i samsvar med avtalen og at det således ikke foreligger noen mangel ved leveransen.

I tilsvaret datert den 8. april 2016 fastholder entreprenøren som tidligere, at prosjektet på salgstidspunktet var planlagt med håndløpere langs glassfeltene på balkongene. Han bestrider imidlertid at det kan rettes krav mot ham når det her er valgt annen løsning. Dette hevder han at begrunnes med forbeholdet om avvik fra beskrivelser og illustrasjoner i salgsprospektet, herunder at den alternative løsningen som er valgt ikke kan sies å medføre noen kvalitetsforringelse.

Entreprenøren viser i tilsvaret til salgsprospektets side 47 der det er inntatt en tekst hvor det under overskriften «Viktig informasjon» heter at:

«Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

og at det i salgsprospektets side 48 under overskriften «Særlige forbehold», er inntatt en tekst hvor det heter at:

«Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet».

Entreprenøren er av den oppfatning at endringen omfattes av ordlyden i forbeholdene og at «byggets tilsiktede kvalitet» ikke er forringet og at kostnaden ved valgt løsning marginalt skiller seg fra den opprinnelige planlagte løsning.

Forbrukerens anførsel om at han har spart 2 – 3 millioner på ikke å montere håndløpere er feil. Besparelsen er kr 25 300.

Videre skriver entreprenøren at det fremsatte kravet om prisavslag på kr. 40 000 er udokumentert og det er derfor uklart hva forbrukeren legger til grunn for beløpets størrelse. Entreprenøren er uansett av den oppfatning at den valgte løsning ikke vil ha noen innvirkning på leilighetens markedsverdi.

Under enhver omstendighet anføres det at det er den som retter krav mot den annen som har dokumentasjonsbyrden for alle sider av kravet. Forbrukeren har ikke fremlagt slik dokumentasjon. Dermed avviser han forbrukerens krav om prisavslag.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever prisavslag som følge av mangler ved eiendommen når det gjelder håndløpere på to balkonger. Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...».

Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hva man kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser til avtalen med bilag hvor det fremkommer i prospektets side 42 under overskriften «*Balkonger og Terrasser*»:

«Rekkverk på balkonger og terrasser utføres med brystning med tegl på utsiden og glassplater med håndløper. Det må påregnes nivåforskjell mellom utvendig balkong-/terrassegulv og innvendig stuegulv»

Nemnda viser også til at det i salgsprospektets side 47 opplyses av entreprenøren at det er inntatt en tekst hvor det under overskriften «*Viktig informasjon*» fremkommer at:

«Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

og at det i salgsprospektets side 48 under overskriften «*Særlige forbehold*», er inntatt en tekst hvor det heter at:

«Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet».

Disse siden av salgsprospektet er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukeren har ikke protestert, og det legges derfor til grunn at informasjonen er riktig.

I utgangspunktet er det bare forbrukeren som har adgang til å bestille endringer av boligen, jf buofl § 9 som er ufravikelig. I byggblankettene er det likevel tatt inn et generelt forbehold om entreprenørens rett til mindre endringer, som har følgende ordlyd:

«Entreprenøren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget.»

Denne justeringsretten har lang tradisjon, og nemnda har flere ganger tidligere antatt at formuleringen må antas å være i samsvar med bustadoppføringslova. I foreliggende sak har entreprenøren tatt inn et tilsvarende forbehold, se ovenfor. Nemnda vil derfor akseptere denne justeringsretten dersom forandringene holder seg innenfor de ganske snevre rammene som angis.

I foreliggende sak dreier det seg om å ta ut håndløperen på to balkonger og i stedet sette inn en beskyttelsesprofil på toppen av glassplaten. Etter nemndas syn ligger en slik forandring innenfor forbeholdets rammer. Det dreier seg om en mindre endring, og nemnda finner ikke at endringen reduserer byggets tilsiktede kvalitet eller verdi.

Nemnda finner at en slik forandring av prosjektet representerer en «mindre endring», og at denne ikke gir grunnlag for prisavslag.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold i krav om prisavslag.