

## Protokoll i sak 916/2017

for

### Boligtvistnemnda

12.10.2017

**Saken gjelder:** Reklamasjon på utforming og materialvalg på terrasse og størrelsen på biloppstillingsplass i felles garasje.

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne opplyser i klagen at de tok kontakt med entreprenøren basert på presentasjonen av leilighetens takterrasse som var hovedbilde i annonsen på «Finn.no».

Bildet viser en lys takterrasse med lyst (grått) gulv, hvite innvendige vegger og hvite karmer/beslag rundt vinduene.

Takterrassen slik den ble presentert var ifølge forbrukerne, sterkt medvirkende til at de til slutt kjøpte denne leiligheten.

Videre opplyser forbrukerne at det var en forutsetning for avtalen at de skulle kunne parkere to biler i garasjeanlegget.

Partene inngår den 13. oktober 2014 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Kontrakten gjelder kjøp av en eierseksjon under oppføring med tilhørende biloppstillingsplass i felles lukket parkeringsanlegg.

Det er inngått en tilleggsavtale som regulerer kompensasjon for manglende soverom på hems, bredden på parkeringsplassen i parkeringsanlegget og gangen mellom trapp / heis og inngang. Kjøpesummen er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 10 000 000.

Noen dager før overtagelsen som er avtalt til den 2. september, opplyser forbrukerne at de var på befaring i leiligheten og oppdaget at gulvet på terrassen var mørkebrunt/rødt, beslagene rundt vinduene og dørene ut til terrassen var i en mørk gråfarge og veggene innvendig var i mørkebrun royal-impregneret uhøvlet treverk og zinkplater. Absolutt ingenting var i nærheten av det forbrukerne mener de ble forespeilt ved avtaleinngåelsen og deres umiddelbare respons var å nekte å overta leiligheten. Forbrukerne har dokumentert dette med foto.

Den 29. august sender de derfor en e-post til entreprenøren og opplyser om at de ikke kommer til å akseptere farger og materialvalg på gulv og vegger på takterrasse og balkong.

Forbrukerne foreslår en løsning som ligner mer på den som er vist i salgsprospekt og annonsen på «Finn.no» og opplyser om at de vil holde tilbake en sum av sluttoppgjøret inntil det er oppnådd enighet.

Den 30. august svarer entreprenøren at han ikke anser det fargevalget som er gjort som en mangel. Samtidig skriver han at dersom forbrukerne ønsker endringer, regner han med at «vi kan avklare dette nærmere under overtagelsen».

<http://www.sintef.no/byggforsk/fagblogg/poster/planlegging-av-parkeringsplasser-og-garasjeanlegg/>

Av sikkerhetsmessige grunner bør også alle i et parkeringsanlegg rygge inn på parkeringsplassen pga. oversikt når man skal ut. Dette er umulig her pga. bredden og veggen. Forbrukerne anfører at de aldri hadde kjøpt leiligheten dersom de hadde fått forespeilt en parkeringsplass med nettobredde 433 cm.

Forbrukerne viser også til «Veg- og gateutforming» fra Vegdirektoratet, Håndbok N100 hvor det til pkt. E.6.2 heter at:

*«Bredden på parkeringsfeltet for personbiler bør være 2,5 m når kjøretøy parkerer ved siden av hverandre. Plasser som hovedsakelig brukes til arbeidsplassparkering med lite utskifting av kjøretøy i løpet av dagen, kan være smalere (men ikke mindre enn 2.3 m)».*

Det står videre at:

*«Smale bredder bør ikke brukes der det er vegger, søyler eller andre hindre over kantsteinshøyde».*

Forbrukernes påpeker at hans plass har en vegg på høyre side og en søyle på venstre side.

I tilsvaret datert den 9. februar 2017 fastholder forbrukerne at biloppstillingsplassen ikke er bred nok i forhold til det som er avtalt, og at det derfor foreligger en mangel. De viser igjen til den dokumentasjon som er fremlagt tidligere og til fotodokumentasjon.

Forbrukerne er ikke enige i entreprenørens påstand om at bredden på 475 cm kun gjelder bredden på selve parkeringsplassen uavhengig av bredde på innkjørsel til denne.

I et nytt tilsvare datert den 7. mai avviser forbrukerne entreprenørens påstand om at det bare var muntlig (les løselig) avtalt mellom partene at hensikten med den 4,75 m brede parkeringsplassen var å kunne parkere to biler.

Det anføres at entreprenørens representant (selger NN) kan bekrefte at det var et absolutt krav fra vår side at vi skulle få en parkeringsplass som hadde plass til to biler før inngåelse av kontrakt.

Vi ble fortalt at reguleringen for bygget ikke tillot to parkeringsplasser til en boligenhet og at det derfor måtte bli en stor parkeringsplass. Og at dette var den eneste måten å få dette formalisert på.

Forbrukerne opprettholder at manglende bredde på parkeringsplassen utgjør en mangel.

Entreprenøren påpeker at det av tilleggsavtalen fremkommer at:

*«Kjøper skal overta en parkeringsplass i garasjeanlegget med bredde minimum 4,75 m....»*

Entreprenøren avslår reklamasjonen fordi han mener at parkeringsplassen er mer enn de avtalte 475 cm. Det er kun i selve manøvreringsfeltet (inn- og utkjøring) at bredden er 433 cm.

I tilsvaret datert den 18. januar 2017 gjentar entreprenørens advokat at det i tilleggsavtalen er skrevet en parkeringsplass.

Hvorvidt det foreligger en mangel eller ikke beror på hva som er avtalt mellom partene i avtalen, jf. buofl § 25.

Entreprenørens advokat anfører at partene er enige om at bredden på den faktiske parkeringsplassen er over 4,75 m. Forbrukerne argumenterer imidlertid for at målingen av bredden på parkeringsplassen skal tas ved innkjøringen til parkeringsplassen, og ikke av selve området hvor bilene står parkert. Dette er ikke entreprenøren enig i.

Ordlyden i avtalen er helt klar og sier at parkeringsplassen skal ha en bredde på 4,75 m. Dette er oppfylt.

Videre var formålet med den utvidende parkeringsplassen at det skulle parkeres to biler der. Entreprenøren mener dette er fullt mulig, selv om kabelkanalene og søylene gjør at innkjøringen til parkeringen er noe mindre. Formålet med avtalen anføres allikevel å være oppfylt.

Forbrukerne har vist til generelle uttalelser fra Sintef vedr. bredde på parkeringsplasser som støtte for sine argumenter. Til dette bemerkes at Sintefs uttalelser kun er anbefalinger og rådgivende. Det er altså ikke et krav om en viss størrelse på parkeringsplassene og partene står derfor fritt til å avtale den bredden de ønsker.

Avslutningsvis fastholder entreprenøren at avtalen er oppfylt, og det foreligger ikke en mangel etter buofl § 25.

I et senere tilsvaret den 18. april fastholder entreprenørens advokat at p-plassen er i overensstemmelse med tilleggsavtalens punkt 3.

Forbrukernes påstand om at bredden skal være 4,75 m i hele «*parkeringsplassens bredde*» hevder entreprenøren er feil da det ikke står noen om dette i tilleggsavtalen.

Videre gjentar entreprenørens advokat at det i tilleggsavtalens punkt 3 helt bevisst ikke er vist til SINTEFS retningslinjer og Statens vegvesen Håndbok N 100. Det er helt sentralt for saken at det er avtalt at forbrukerne skal «*overta en parkeringsplass i garasjeanlegget med bredde minimum 4,75 m*». Det står ikke i tilleggsavtalen at det skal leveres to separate p-plasser. Det er ikke engang nevnt i tilleggsavtalen at det skal være plass til to biler. Det ble imidlertid muntlig avklart mellom partene at det er meningen at forbrukerne skal kunne parkere sine to private biler på den ene p-plassen på 4,75m. På denne bakgrunn kan ikke forbrukerne i ettertid påberope SINTEF og Håndbok 100, og kreve at p-plassene fullt ut skal oppfylle retningslinjene til to separate p-plasser. Retningslinjene har derfor ikke gyldighet i angjeldende sak.

Det skal likevel nevnes at i håndbok 100 fremkommer ikke noe om bredden på p-plassens inngang. Det avgjørende må da være om det er mulig uten uvanlige anstrengelser og vanskeligheter å kjøre inn på p-plassen når det står parkert en bil på den andre plassen. Dette mener entreprenøren er fullt mulig.

Det skal også nevnes at det fremkommer av nevnte retningslinjer at en parkeringsplass bør være 2,5 m bred. P-plassen oppfyller som kjent ikke denne retningslinjen. Dette understreker det faktum at partene ikke har avtalt at det skal leveres to separate p-plasser som oppfyller nevnte retningslinjer, men en stor p-plass, som ikke fullt ut er i tråd med gjeldende retningslinjer for to separate p-plasser.

Avvisning av reklamasjonen opprettholdes.

### 2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at bredden på parkeringsplassen skal være 475 cm i hele parkeringsplassens lengde. De viser til tilleggsavtalens pkt. 3.

De aksepterer ikke at bredden i manøvreringsfeltet (inn- og utkjøring) kun er 433 cm og krever retting dersom dette lar seg gjennomføre innenfor rimelighetens grenser, alternativt krever de prisavslag.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må også her 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 forbrukerne 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. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukerne hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Tilleggsavtalen beskriver klart at «*Kjøper skal overta en parkeringsplass i garasjeanlegget med bredde minimum 4,75 m.*»

Det er ikke fremlagt for nemnda dokumentasjon på parkeringsplassens lengde, men nemnda legger til grunn at lengden er tilnærmet lik det som anbefales i «*Veg- og gateutforming*» fra Vegdirektoratet, Håndbok N100; pkt. E6.2, side 141- 142, hvor heter det at «*Lengden på feltet bør være 5 meter*».

Denne lengden er også angitt i Sintef Byggforsks Byggdetaljblad 312.130, pkt. 55 hvor det står det at lengden på en parkeringsplass skal være 5,0 meter.

I ovennevnte kilder er det ikke oppgitt at bredden kan snevres inn i manøvreringsfeltet (inn- og utkjøring) og nemnda legger til grunn at bredden som er oppgitt i tilleggsavtalen skal gjelde i hele parkeringsplassens lengde.

Parkeringsplassens reduserte bredde utgjør en mangel etter buofl § 25 første ledd og forbrukerne krever de retting og eventuelt prisavslag.

Forbrukerne får derfor medhold og entreprenøren skal levere en parkeringsplass med bredde 475 cm.

Dersom dette ikke enkelt lar seg løse, innrømmes forbrukerne et prisavslag som skjønnsmessig settes til kr 50 000.

### **3. Konklusjon**

- Entreprenøren skal erstatte mørke terrassebord og spilevegger i mørkebrun royal-impregnert uhøvlet treverk på balkong og terrasse med materialer som beskrevet i Leveransebeskrivelsen, men med lyse farge.
- Forbrukerne får rett til et prisavslag på 25 000 kroner på grunn av at metallbeslag ikke byttes ut.
- Forbrukerne gis medhold og entreprenøren skal levere en parkeringsplass med bredde 475 cm. Dersom dette ikke lar seg løse, innrømmes forbrukerne et prisavslag som skjønnsmessig settes til 50 000 kroner

Forbrukerne svarer samme dag at siden det ikke er definert farger i romskjemaet, har de gått ut ifra at illustrasjonene er omtrent riktige. Avviket i farger er vesentlig og forbrukerne skriver at entreprenøren derfor ikke har overholdt sin varslingsplikt om å informere forbrukerne om de endringer som han gjorde. De viser til buofl §§ 26 og 27

Leiligheten overtas den 2. september 2016. Overtagelsesprotokollen vedlagt en registreringsrapport er undertegnet av begge parter. Det er anmerket i protokollen at kr 200 000 holdes tilbake på grunn av uenighet om bla. farger på overflatene på terrasse og balkong. Det vises til tidligere e-post korrespondanse.

Av registreringsrapportens pkt. 98 fremkommer det at det for terrasse og balkong er «*Et vesentlig avvik fra solgt løsning både i materialvalg og farger*».

Av registreringsrapportens pkt. 99 fremkommer det at «*Parkeringsplassbredden er avtalt til 475 cm, faktisk lysåpning er 433 cm*».

Reklamasjonen på manglende bredde på parkeringsplassen gjentar forbrukerne ovenfor entreprenøren i senere e-postkorrespondanse. Entreprenøren avslår reklamasjonen fordi han mener at parkeringsplassen er mer enn de avtalte 475 cm. Det er kun i selve manøvreringsfeltet (inn- og utkjøring) at bredden er 433 cm.

Forbrukerne opplyser i klagen at de ved flere anledninger har bedt om møter med entreprenøren for å prøve å løse tvisten og mener at de har strukket seg langt og vist velvilje ved å si at de kan leve med treverket og de mørke beslagene, hvis de skifter ut terrassebordene med lys grått som på bildene. Entreprenøren har avvist reklamasjonen med henvisning til romskjemaet, og ikke vist vilje til å diskutere da han mener å ha sitt på det tørre.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmer saken for Boligtvistnemnda den 1. desember 2016.

Den 24. januar 2017 mottar Boligtvistnemnda fra forbrukerne dokumentasjon som vedrører tvistepunktet om bredden på parkeringsplassen.

Entreprenørens advokat inngir tilsvare 18. januar 2017. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvare 9. februar 2017. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat inngir nytt tilsvare 18. april 2017. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir et siste tilsvare 7. mai 2017. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Forbrukerne opplyser i klagen at de tok kontakt med entreprenøren basert på presentasjonen av leilighetens takterrasse som var hovedbilde i annonsen på «Finn.no».

Bildet viser en lys takterrasse med lyst (grått) gulv, hvite innvendige vegger og hvite karmen/beslag rundt vinduene.

Takterrasen slik den ble presentert var ifølge forbrukerne, sterkt medvirkende til at de til slutt kjøpte denne leiligheten.

Partene inngår den 13. oktober 2014 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Kontrakten gjelder kjøp av en eierseksjon under oppføring med tilhørende biloppstillingsplass i felles lukket parkeringsanlegg.

Videre opplyser forbrukerne at det var en forutsetning for avtalen at de skulle kunne parkere to biler i garasjeanlegget. Det inngås derfor en tilleggsavtale som bla. regulerer at bredden på parkeringsplassen skal være 4,75 m.

Før overtagelsen som er avtalt til den 2. september, oppdager forbrukerne at gulvet på terrassen var mørkebrunt/rødt, beslagene rundt vinduene og dørene ut til terrassen var i en mørk gråfarge og veggene innvendig var i mørkebrun royal-impregnert uhøvlet treverk og zinkplater. Absolutt ingenting var i nærheten av det forbrukerne mener de ble forespeilt ved avtaleinngåelsen og deres umiddelbare respons var å nekte å overta leiligheten. Forbrukerne har dokumentert dette med foto.

Den 29. august sender de derfor en e-post til entreprenøren og opplyser om at de ikke kommer til å akseptere farger og materialvalg på gulv og vegger på takterrasse og balkong. Forbrukerne foreslår en løsning som ligner mer på den som er vist i salgsprospekt og annonsen på «Finn.no» og opplyser om at de vil holde tilbake en sum av sluttoppgjøret inntil det er oppnådd enighet.

Entreprenøren avviser dagen etter avvik i farger og materialvalg som en mangel og regner med at «vi kan avklare dette nærmere under overtagelsen».

Forbrukerne er ikke enige og opprettholder reklamasjonen med henvisning til buofl §§ 26 og 27.

Leiligheten overtas den 2. september 2016. Overtagelsesprotokollen vedlagt en registreringsrapport er undertegnet av begge parter. Det er anmerket i protokollen at kr 200 000 holdes tilbake på grunn av uenighet om bla. farger og materialvalg på overflatene på terrasse og balkong. Det vises til tidligere e-post korrespondanse.

Av registreringsrapportens pkt. 98 og pkt. 99 fremkommer det at forbrukerne reklamerer på terrassen «Et vesentlig avvik fra solgt løsning både i materialvalg og farger» og på parkeringsplassen «Parkeringsplassbredden er avtalt til 475 cm, faktisk lysåpning er 433 cm».

Reklamasjonen på manglende bredde på parkeringsplassen gjentar forbrukerne ovenfor entreprenøren i senere e-postkorrespondanse.

Forbrukerne har ved flere anledninger bedt om møter med entreprenøren for å prøve å løse tvisten og mener at de har strukket seg langt og vist velvilje ved å si at de kan leve med treverket og de mørke beslagene, hvis entreprenøren skifter ut terrassebordene til lys grå som vist på bildene. Entreprenøren har avvist reklamasjonen med henvisning til romskjemaet.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmer saken for Boligtvistnemnda den 1. desember 2016.

## 2.2 Overflater på terrasse og balkong

### 2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker at de før avtalen ble underskrevet, la avgjørende vekt på farger og materialer på overflatene på balkong og terrasse.

Takterrassen slik den ble presentert av entreprenøren i salgsprospekt og i annonsen på «Finn.no» var ifølge forbrukerne, sterkt medvirkende til at de til slutt kjøpte denne leiligheten. Bildet viser en lys takterrasse med lyst (grått) gulv, hvite innvendige vegger og hvite karmer/beslag rundt vinduene.

Forbrukerne «fikk sjokk» da de like før overtagelsen oppdaget at gulvet var mørkebrunt/rødt, beslagene rundt vinduene og dørene ut til terrassen var i en mørk gråfarge og veggene innvendig var i mørkebrun royal-impregnert uhøvlet treverk og zinkplater. Absolutt ingenting var i nærheten av det de ble forespeilt ved avtaleinngåelsen og deres umiddelbare respons var å nekte å overta leiligheten.

Forbrukerne reklamerer på forholdet den 29. august og foreslår for entreprenøren en løsning som ligner mer på den som er vist i salgsprospekt og annonsen på «Finn.no». Samtidig opplyser de at de vil holde tilbake en sum av sluttoppgjøret inntil det er oppnådd enighet.

Selv om entreprenøren ikke anser det fargevalget som er gjort som en mangel i henhold til kontrakten, påpeker forbrukerne at entreprenøren skrev i en e-post at «vi kan avklare dette nærmere under overtagelsen».

Forbrukerne anfører at siden det ikke er definert farger i romskjemaet, har de gått ut ifra at illustrasjonene er omtrent riktige. Avviket i farger er vesentlig og forbrukerne påpeker at entreprenøren derfor ikke har overholdt sin varslingsplikt om å informere dem om de endringer som han gjorde. De viser til buofl §§ 26 og 27.

I forbindelse med overtagelse av leiligheten den 2. september, har forbrukerne inntatt under pkt. 98 i registreringsrapporten som er vedlagt overtagelsesprotokollen at det for terrasse og balkong er «Et vesentlig avvik fra solgt løsning både i materialvalg og farger».

Det er også anmerket i protokollen at kr 200 000 holdes tilbake på grunn av uenighet om bla. farger på overflatene på terrasse og balkong.

Forbrukerne anfører at de ved flere anledninger har bedt om møter med entreprenøren for å prøve å løse tvisten og mener at de har strukket seg langt og vist velvilje ved å si at de kan leve med treverket og de mørke beslagene, hvis de skifter ut terrassebordene med lys grått som på bildene i salgsprospektet og annonsen på «Finn.no».

I tilsvaret den 9. februar 2017 fastholder forbrukerne at bildene i prospektet faktisk er opplysninger som er konkrete og det eneste de som kjøpere har å forholde seg til. Det fremgår av bildet som altså konkret fremstiller bygget, at gulvet er lyst grått, vegger og beslag rundt vinduer og dører er hvite og i betong eller metall liknende materiale. Designet er lyst og urbant og gir inntrykk av moderne takterrasser i en storby. Det som er levert er uhøvlet treverk og en fargepalett helt i motsatt ende av skalaen som anføres å være et «hytte inspirert design».

Forbrukerne anfører videre at det følger av den ulovfestede lojalitetsplikten at entreprenøren pliktet å avklare med dem før han valgte f.eks. farge på gulv, radikalt skiftet valg av materialer og design. DE viser til buofl §§ 26 og 27.

Terrasse/balkong (som ligger i øverste etasje uten gjenboere) er kun synlig for personer som befinner seg i deres leilighet eller flyr over bygget. Det er altså kun vi som har noen interesse i hvordan f.eks. gulvet ser ut. Dette i motsetning til byggets fasade, utvendige og innvendige fellesområder. Her har entreprenøren forbeholdt seg retten til å velge fritt.

Forbrukerne antar at det ikke er noen kostnads differanse på å levere fargene/designet som er vist i salgsprospektet. Det anføres derfor at entreprenøren ikke hadde noe å tape på å kontakte dem før valget ble tatt. De var lovet en høy grad av medbestemmelsesrett og entreprenøren var klar over at vi hadde spesielle krav til utforming, materialvalg og farger innvendig i leiligheten. Vi tok imidlertid for gitt at terrassen ble levert som avbildet. Og at entreprenøren hadde kontaktet oss hvis det ble endringer.

Forbrukerne gjentar at de aldri hadde kjøpt leiligheten presentert med farger og materialer på terrassen og balkongen som den nå ble levert med. Alle kravene vi stilte til endring og design innvendig anføres å bekrefter dette.

I et nytt tilsvare den 7. mai gjentar forbrukerne at farger og materialvalg på terrasse og balkong utgjør en mangel og at entreprenørens representant (selger NN) kan bekrefte at den lyse åpne takterrassen i hvit og grått slik som presentert i salgsprospektet og i annonsen på «Finn.no», var grunnen til at avtalen ble inngått.

Entreprenøren påpeker at han den 30. august informerer forbrukerne om at han ikke anser det fargevalget som er gjort som en mangel i henhold til kontrakten. Han viser til at det av romskjemaet ikke er angitt noen farge på terrassegulvet utover at det leveres i komposittmateriale eller tilsvarende. Han avviser derfor reklamasjonen.

I tilsvaret den 18. januar 2017 anfører entreprenørens advokat at partene er enige om det faktiske grunnlaget for saken, men uenige om forståelsen av buofl §§ 26 og 27. Buofl. § 26 regulerer tilfeller hvor relevant opplysning ikke blir gitt, altså unnlattelse av å gi fullstendig opplysning, mens uriktige opplysninger reguleres § 27. Dette må forstås slik at en opplysning enten rammes av den ene eller den andre bestemmelsen.

Entreprenørens advokat skriver videre:

*«Det fremgår av bustadoppføringslova § 27 at*

*«Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjeve i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring (...).*

*[...]*

*Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.»*

*I kommentarene til den foreslåtte § 3-2 (som svarer til § 27 i loven) i NOU 1992:9 fremgår det at bestemmelsen i første rekke gjelder opplysninger om egenskaper ved materialene. Videre må det gjelde noenlunde konkrete opplysninger som kan ha virket inn på avtalen, jf. tredje ledd.*

*Bustadoppføringslova § 27 svarer innholdsmessig til § 3-8 i avhendingsloven § 3-8. Lagmannsretten har i flere saker lagt til grunn at uttalelser i forarbeider og*



*rettspraksis mv. om forståelsen av avhl. § 3-8 også er relevante når det gjelder forståelsen av buofl. § 27.*

*Av avhendingslovens forarbeider (Ot.prp.nr.66 1990-1991 s. 90), fremgår det at for at en gitt opplysning skal falle inn under avhl. § 3-8, må tre kumulative vilkår være oppfylt. For det første må opplysningen være konkret. For det annet må den i en viss utstrekning være spesifisert. For det tredje må kjøper ha hatt grunn til å stole på opplysningene. Disse vilkårene innebærer at selgers risikoområde må avgrenses i flere retninger.*

*Vilkåret om at opplysningen skal være konkret innebærer at generelle og vage opplysninger som ofte brukes i markedsføring, ikke danner grunnlag for ansvar etter § 3-8, jf. O t.prp.nr.66 (1990-1991) s. 90. Se også Harald Benestad Andersen, Avhendingsloven med kommentarer (2008) s. 162 med henvisning til annen juridisk litteratur.*

*I denne saken er terrassen markedsført i grå og hvite farger gjennom foto i prospektet. Det er imidlertid verken ved avtaleinngåelsen eller markedsføringen gitt konkrete eller spesifiserte opplysninger om at terrassens gulv eller vegger skal ha en bestemt farge, verken skriftlige eller muntlig. De eneste konkrete opplysningene hva gjelder terrasse fremgår av prospektets s. 32, og sier at balkongen skal bestå av «terrassebord komposittmateriale eller tilsvarende».*

*Videre gir ikke et foto i prospektet forbrukerne tilstrekkelig grunn til å stole på at de fargene som der fremgår vil bli det endelige resultatet. Dette gjelder særlig når entreprenøren har tatt uttrykkelig forbehold om å gjøre endringer. Forbeholdet fremgår av kjøpekontraktens punkt 17 andre og tredje avsnitt:*

*«Kjøper er imidlertid kjent med at alle perspektiver og plantegninger er laget for å illustrere et ferdig prosjekt og at dokumentet kan inneholde enkelte elementer som ikke inngår i selgerens leveranse. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, utvendige detaljer og innvendige løsninger og innredninger av boligen.*

*Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealene, materialvalg og fargevalg på bygningen, samt innvendig og utvendig fellesareal.»*

*På denne bakgrunn er det klart at opplysningene verken er konkrete eller spesifiserte, og kjøper har ikke hatt grunn til å stole på dem.*

*I alle tilfeller vil endring av farge på terrassen fra foto i salgsprospekt til endelig resultat omfattes klart av det forbeholdet som entreprenøren har tatt i punkt 17 i kjøpekontrakten (se ovenfor). Ved sine underskrifter på kjøpekontrakten har også forbrukerne bekreftet at forbeholdene er sett og lest.*

*Oppsummert er ikke lovens vilkår oppfylt, og det foreligger ikke en mangel etter buofl. § 27.*

*Uansett har entreprenøren tatt forbehold om at farge på terrassen er noe han har rett til å endre.*

*Det fremgår av buofl. § 26 at:*

*«Mangel ligger og føre dersom forbrukeren før avtalen vart gjort ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukeren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.»*

*Det fremgår av ordlyden at opplysningene må knytte seg til arbeid, materialer eller eiendommen for å omfattes av bestemmelsen. Ot.prp.nr.21 1996-1997 s. 63 presiserer at bestemmelsen først og fremst er aktuell for materialer og at opplysningene må være konkrete. Endring av farge på terrasse som kun er formidlet gjennom foto i prospektet er ikke en konkret opplysning om verken arbeid, materialer eller eiendom. Fotoet i prospektet er heller en illustrasjon, i et tidlig stadium i byggeprosessen, på hvordan terrassen kan komme til å se ut. Det var som kjent også inntatt forbehold om å bestemme endelig utforming av utomhusarealene, materialvalg og fargevalg på bygningen.*

*Uansett var ikke fargevalget på utvendig areal på leilighetsbygget en opplysning som Larsen/Selvik hadde «grunn til å rekne med å få.» Det fremgår av (LB-2010-26326) at:*

*«Det kan ikke være tvilsomt at kjøperne ikke kan forvente å få direkte beskjed om alle forhold som en kjøper kan tenkes å tillegge betydning. Selgerens opplysningsplikt må dessuten avveies mot kjøperens plikt til aktivt å undersøke foreliggende informasjon for å klarlegge om det foreligger omstendigheter som vedkommende ut fra sine forutsetninger er opptatt av»*

*De nevnte forarbeidene presiserer nærmere at entreprenøren i utgangspunktet må kunne bygge på en objektiv vurdering av hvilke opplysninger som er så viktige at forbrukerne bør gjøres kjent med dem. Det er vanlig praksis at utbygger har rett til å bestemme hvordan bygget skal se ut utvendig, - dette var det også inntatt forbehold om. Videre var entreprenøren også av den oppfatning at de valgte fargene passet til omgivelsene og bygningen generelt. Det understrekes at fargevalget er grundig gjennomgått med arkitekter og valget falt på det som entreprenøren, i samråd med arkitekt, mente passet best. Det sier seg selv at utbygger av et leilighetsprosjekt alltid ønsker at bygget skal bli «penest mulig». Entreprenøren er derfor ikke enig med forbrukerne i at fargene som ble det endelige resultatet er i «hyttestil».*

*Videre fremgår av de nevnte forarbeidene at dersom forbrukerne vektlegger spesielle egenskaper, må entreprenøren gjøres kjent med dette. I denne saken hadde entreprenøren og forbrukerne gjennom hele prosessen en løpende dialog. Det ble aldri formidlet fra forbrukerne at terrassens farger var avgjørende for kjøpet av leiligheten. De subjektive forventningene fra forbrukerne ble altså ikke tydeliggjort overfor entreprenøren eller mekler. Dersom fargen på terrassen var såpass viktig for forbrukerne ville det vært naturlig at de informerte entreprenøren om det. Dette gjelder særlig når det eneste de kan bygge fargevalget på fremgår av et foto i prospektet, samt at selger har tatt forbehold om å gjøre endringer.*

*På denne bakgrunn var ikke fargevalget på utvendig areal på leilighetsbygget en opplysning som forbrukerne kunne regne med å få.*

*Oppsummert er ikke lovens vilkår oppfylt og buofl. § 26 kommer ikke til anvendelse i denne saken».*

Avslutningsvis fastholder entreprenørens advokat at det ikke er gitt feil opplysninger eller tilbakeholdt opplysninger i forbindelse med fargevalget på terrassen. Det foreligger derfor ikke en mangel etter buofl. § 26 eller § 27, og det er ikke grunnlag for forbrukerne til å holde tilbake 200 000 kroner av kjøpesummen.

I tilsvaret den 18. april fastholdt entreprenørens advokat at det ikke foreligger en mangel og at reklamasjonen derfor avvises.

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at farger og materialvalg på overflater på terrasse og balkong endres, jfr. pkt. 98 i registreringsrapporten som er vedlagt overtagelsesprotokollen (s. 101). Der hvor retting ikke lar seg gjennomføre innenfor rimelighetens grenser, kreves prisavslag.

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 forbrukerne 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. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukerne hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Forbrukerne mener at de farger og materialer som entreprenøren har valgt på overflatene på terrasse og balkong ikke er i tråd med deres berettigede forventning til farge- og materialvalg. Med grunnlag i buofl. § 25 første ledd krever de retting og eventuelt prisavslag.

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at de før avtalen ble undertegnet, uttrykte ovenfor entreprenøren at det var avgjørende at terrasse og balkong fikk overflater med lyse farger og materialer slik det var vist i salgsprospektet.

Entreprenøren på sin side anfører at de endringer av farger og materialer som er gjort er innenfor de forbehold som er regulert i kjøpekontrakten med vedlegg.

Nemnda viser til avtalens pkt. 17 - Særlige bestemmelser, hvor det fremkommer:

*«Kjøper er imidlertid kjent med at alle perspektiver og plantegninger er laget for å illustrere et ferdig prosjekt og at dokumentet kan inneholde enkelte elementer som ikke inngår i selgers leveranse. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, utvendige detaljer og innvendige løsninger og innredning av boligen.*

*Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealene, materialvalg og fargevalg på bygningen, samt innvendige og utvendige fellesareal».*

I avtalens punkt 17 tredje avsnitt betinger entreprenøren seg rett til å bestemme material- og fargevalg på «utomhusarealene», «bygningen» og «fellesarealene». Forbeholdet synes imidlertid ikke å treffe i angjeldende sak som dreier seg om den innvendige utformingen av terrasse knyttet til den enkelte boenhet.

Entreprenørens adgang til å foreta endringer i utformingen må da følge av Byggblankett 3427 punkt 8 fjerde avsnitt, som har følgende ordlyd:

*«Selgeren 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. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.»*

Nemnda er av den oppfatning at de endringer som entreprenøren har foretatt i foreliggende sak går ut over disse rammene. Illustrasjonen i salgsprospektet og i annonsen på «Finn.no» viser en takterrasse med gjennomgående lyse farger som etter nemndas skjønn står i sterk kontrast til den fargepalett som entreprenøren leverer. Forbrukerne anfører at de lyse fargene som var vist i salgsprospektet var den eneste dokumentasjonen som de hadde å forholde seg til. Da entreprenøren valgte å ikke orientere forbrukerne om endringen av farger, gav det ingen grunn til bekymring fra forbrukernes side, men da entreprenøren valgte å endre fargene slik som beskrevet over, griper det inn i forbrukernes forventning.

Konklusjon: Endring av farger og materialvalg utgjør en mangel etter buofl § 25 første ledd.

Utskifting av terrassebord og spilevegger lar seg enkelt utføre og entreprenøren skal derfor skifte ut disse med materialer som har lyse farger tilsvarende det som er vist i salgsprospektet.

Når det gjelder beslag, finner nemnda at utskifting av disse er lite aktuelt og viser til buofl § 32 første ledd. Prisavslag må derfor utmåles etter buofl § 33 andre ledd andre punktum som fastslår at prisavslaget skal sette til den verdireduksjonen som mangelen medfører. På et rent skjønnsmessig grunnlag finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til 25 000 kroner.

Konklusjon: Entreprenøren skal erstatte mørke terrassebord og spilevegger i mørkebrun royal-impregnert uhøvlet treverk på balkong og terrasse med materialer som beskrevet i Leveransebeskrivelsen, men med lyse farge. Forbrukerne får rett til et prisavslag på 25 000 kroner på grunn av at metallbeslag ikke byttes ut.

### *2.3 Bredde på parkeringsplass*

#### *2.3.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne påpeker at det var en forutsetning for avtaleinngåelsen at de kunne parkere to biler i parkeringsanlegget. Det ble derfor inngått en tilleggsavtale som sikret dette.

I avtalens pkt. 3 fremkommer det:

*«Kjøper skal overta en parkeringsplass i garasjeanlegget med bredde minimum 4,75 m.....»*

Da det ikke var mulig reguleringsmessig å lage to parkeringsplasser tilhørende en leilighet, påpeker forbrukerne at det ble avtalt at de skulle få en ekstra bred parkeringsplass med plass til to biler og at bredden skulle være minimum 475cm slik det fremkommer av tilleggsavtalen.

Ved overtakelse viste det seg at parkeringsplassen er plassert mellom en søyle og mot en vegg og at den faktiske nettoåpningen er 433cm.

Mellom betongveggen og betongsøylen er det 455 cm, men fordi entreprenøren på begge sider har montert kabelkanaler blir nettoåpningen bare 433cm.

Forbrukerne reklamerte på dette ved overtagelsen og viser til at det i pkt. 99 i registreringsrapporten som er vedlagt overtagelsesprotokollen fremkommer at

*«Parkeringsplassbredden er avtalt til 475 cm, faktisk lysåpning er 433 cm».*

Reklamasjonen gjentar forbrukerne ovenfor entreprenøren i senere e-postkorrespondanse.

Forbrukerne mener at de har prøvd å være rimelige ved å si at hvis entreprenøren flytter kabelkanalene til utsiden av vegg og søyle kan de akseptere 455cm nettoåpning. Da det fremdeles er ca. 15 usolgte leiligheter i bygget er det også mulig for entreprenøren å konfigurere annerledes slik at forbrukerne får den bredden de har blitt lovet.

Forbrukerne refererer til Sintef sine retningslinjer for parkeringsanlegg hvor Sintef sier at bredden på parkeringsplassen regnes som selve nettoåpningen.