

Protokoll i sak 1044/2018

for

Boligtvistnemnda

17.12.2018

Saken gjelder:

Krav om prisavslag for tap av utsikt og ugunstig utsikt samt mangler ved kjøkkenleveransen.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 30. august 2016 kontrakt om kjøp av en eierseksjon i en boligblokk under oppføring.

Foruten leiligheten består eiendommen av en sportsbod, en biloppstillingsplass i garasjekjeller og felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Vederlaget er i kontraktens pkt.1 oppgitt til kr 7 200 000.

Som vedlegg til kontrakten er et salgsprospekt datert den 14. april 2016 hvor det på side 52 under overskriften «*Teknisk beskrivelse*» er inntatt en tekst hvor det heter at:

«Det leveres kjøkken av typen «Drømmekjøkken» eller tilsvarende leverandør, med hvit glatt overflate. Lengder av kjøkkenbenker fremgår av leilighetens plantegninger. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra det som vises på leilighetsplanene».

Forbrukeren opplyser i klagen at han høsten 2016 reklamerer fordi kjøkkenet som leveres som standard avviker fra det som er vist i en identisk leilighet og som er beskrevet i illustrasjonene på side 16 og 17 i prospektet. Her vises et kjøkken med en ingress som har samme ordlyd som den i «*Teknisk beskrivelse*». Forbrukeren får derfor inntrykk av at standarden som er omtalt i «*Teknisk beskrivelse*» er den samme som vist i prospektets side 17.

Fra denne illustrasjonen anfører forbrukeren at det vises et kjøkken med fronter uten håndtak men med «gripelist» øverst, benkeplate er i tynn laminat og høye overskap som går opp til taket.

I løpet av vinteren 2016/2017 blir forbrukeren presentert en grundigere beskrivelse av det standardkjøkkenet som entreprenøren tilbyr, type «*Harmoni*». Prisen på dette kjøkkenet er kr 60 546. Det fremgår at standardleveransen avviker betraktelig fra standarden type «*Line*», som forbrukeren anfører ble presentert i beslutningsgrunnlaget ved kontraktsinngåelse og som kjøkkenleverandøren i ettertid har priset til kr 143 380. Dette tilbudet inneholder etter forbrukerens oppfatning, de samme elementene som vist i kontraktstegningen. Det er likt antall skapmoduler og overskap. Hvitevarer og vifte er holdt utenfor. Der kontraktstegninger og teknisk beskrivelse ikke gir tilstrekkelig informasjon har forbrukeren tatt utgangspunkt i illustrasjonene i prospektet. I standardleveransen på kr 60 546 er det eksempelvis ikke tatt med høye overskap, integrerte håndtak eller benkeplate i tynn laminat.

53, men som ikke er vist i prospektets illustrasjoner, er innenfor de ganske snevre rammer som det er lang tradisjon for at entreprenøren kan ha rett til å foreta når det gjelder mindre endringer i konstruksjonen og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Nemnda viser her til at Byggblankettene er utformet i samsvar med dette, se eksempelvis BBL 3427 punkt 8 fjerde ledd, og kommer til at utformingen av de forbehold som er inntatt på sidene 53, 62 og 70 i prospektet anses å være i samsvar med denne tradisjonen. Etter nemndas syn er det her snakk om relativt marginale forskjeller. Forbrukeren får derfor ikke medhold i kravet om prisavslag da entreprenøren ikke har foretatt en kontaktstridig endring og det som er levert ikke utgjør en mangel etter buofl § 25 første ledd.

Etter dette er det unødvendig å gå nærmere inn på de forbeholdene som entreprenøren har tatt i avtalen.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold.

2.4 Balkongrekkverk

2.4.1 Partenes anførsler

Dagen før overtagelsen den 30. oktober 2017, reklamer forbrukeren på at glassrekkverket på kortenden av bygget (østfasaden) er i frostet glass. Dette hindrer en del av utsikten. I prospekt er det vist at det skal være klart glass i balkongrekkverket og forbrukeren krever derfor et prisavslag basert på en eiendomsmeglers vurdering. Sammen med feil leverte vinduer som beskrevet i pkt. 2.3 ovenfor, utgjør kravet kr 400 000. Nemnda vil bemerke at det ikke er fremsatt noe eget krav om prisavslag for frostet glassrekkverk.

Når det gjelder valg av frostet glass i balkongrekkverket, viser entreprenøren til prospektets side 52 hvor det er angitt følgende under overskriften «*Teknisk beskrivelse*»:

«Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen så som overflater materialvalg i fasade ...»

«Balkonger leveres med rekkverk etter arkitekts utforming med glass og stolper og håndlist i aluminium».

Videre viser han til de forbehold om entreprenørens rett til å foreta endringer og forbehold om at det kan forekomme avvik mellom det som fremkommer i kontrakten med bilag og det som er levert.

Avslutningsvis påpeker entreprenøren at glassflatene på østfasaden (spesielt nedre etasje) er direkte eksponert mot et trafikkert gatekryss som det er viktig å skjerme leilighetene mot. For at hele denne fasaden etter arkitektens vurdering, skulle fremstå helhetlig, ble også glassverket på de øverste balkongene hvor forbrukeren har sin leilighet, levert med farget/frostet glass. Glassrekkverket på de sydvendte balkongene er levert med klart glass. Entreprenøren er derfor av den klare oppfatning at leveransen av farget/frostet glass i balkongrekkverket på østfasaden ikke reduserer leilighetens standard eller verdi og avviser forbrukerens krav om prisavslag.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever et betydelig prisavslag fordi balkongrekkverket mot øst er i farget/frostet glass og ikke klart glass som er vist i prospektet. Dette reduserer utsikt fra leiligheten.

Nemnda må derfor ta stilling til om det balkongrekkverket som forbrukeren er lovet/forespeilet i prospektet avviker i en slik grad fra det rekkverket som er levert, at det foreligger en mangel.

Først vil nemnda bemerke at det ut ifra den dokumentasjonen som er fremlagt, er vanskelig å danne seg en klar oppfatning av hvordan det frostede rekkverket fremstår i forhold til rekkverket i klart glass. Nemnda legger derfor til grunn at det rekkverket som er levert gir dårligere utsyn men høyt innslipp av lys slik som frostet glass vanligvis gir.

Nemnda viser også til arkitektens begrunnelse for å velge farget/frostet rekkverk da dette vil gi et helhetlig uttrykk av øst fasaden. Nemnda vil bemerke at rekkverket på østfasaden bare utgjør anslagsvis ca. 20% av rekkverksslengden i leiligheten, men kommer etter en sammensatt vurdering hvor bla. entreprenørens saklige grunn til å velge farget/frostet glass er hensyntatt, frem til at virkningen (av farget/frostet glass) når det gjelder utsikt allikevel er så stor at det forringer boligens verdi. Derfor foreligger det et avvik.

Det neste spørsmålet nemnda må ta stilling til er om de forbeholdene som er tatt inn i kontraktsdokumentene på sidene 52, 62 og 70 i prospektet (se pkt. 2.2.2) medfører at avviket fra forbrukernes forventninger likevel ikke skal betraktes som en mangel etter buofl § 25. Det er som nevnt i pkt. 2.2.2 og 2.3.2 lang tradisjon for at en entreprenør kan ha rett til å foreta mindre endringer i konstruksjonen og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi.

Nemnda har vurdert om frostet rekkverk som er levert, er innenfor de ganske snevre rammer som er angitt ovenfor, og finner at så ikke er tilfelle om enn i en noe begrenset grad.

Etter dette har nemnda kommet fram til at entreprenøren i en begrenset grad har foretatt en kontaktstridig endring, og at det som er levert utgjør en mangel etter buofl § 25 første ledd.

Etter en skjønnsmessig vurdering settes prisavslaget til kr. 15 000.

Konklusjon: Forbrukerne får delvis medhold og skal ha et prisavslag på kr 15 000.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis delvis medhold i krav om prisavslag pga. mangler ved kjøkkeninnredningen.
- Forbrukeren gis ikke medhold i krav om prisavslag pga. mangler ved vinduene mot sør og øst som ikke går helt opp til himlingen.
- Forbrukeren gis delvis medhold i krav om prisavslag pga. at balkongrekkverket mot øst er farget/frostet glass.

	Standardleveranse (s.107-109)	Vist i prospekt (s.100-106)
Møbler	Kr 39.929	Kr 104.891
Benkeplater	Kr 4.825	Kr 22.699 ¹
Vask	Kr 6.397	Kr 6.397
Sum varelinjer	Kr 51.152	Kr 133.987
Montering	Kr 9.393	Kr 9.393
Total inkl. mva	Kr 60.546	Kr 143.380
Differanse		Kr 82.834

¹: På side 4 i tilbudet som viser kjøkken ihht prospektet (s. 103) er tilbudet på benkeplate og vask (kr 11 499) og pleiesett (kr 554). Vask og pleiesett er trukket fra beløpet på kr 34 753.

Forbrukeren anfører at entreprenøren bevisst har drevet villedende markedsføring. Kvalitetsforskjellene på de to ulike kjøkkenalternativene (Line og Harmoni) faller heller ikke inn under forbeholdene i avtalen om entreprenørens rett til å «foreta mindre endringer i prosjektet» eller «det kan forekomme avvik mellom presentasjonsmaterieell som f.eks. prospekt med illustrasjoner etc.». Han krever derfor at entreprenøren skal gi et prisavslag tilsvarende differansen på kr 82 834.

Forbrukeren påpeker videre høsten 2016 at det er mangler ved vinduene og redusert utsikt fra leiligheten.

Alle bildene i prospektet viser nord og sørvendte vinduer i full høyde. Vinduer som går fra gulv til tak er en arkitektonisk kvalitet som skaper god utsikt og en følelse av lys i rommet samt at det gir boligen merverdi. Dette er en viktig kvalitet som ble fremhevet i salgsmateriellet. Selger (entreprenøren) leverer etter forbrukerens oppfatning ikke dette. Flere av vinduene har også redusert bredde. Totalt er vindus arealet redusert med 3,2 m² Utførelsen av vinduene avviker fra det som er presentert i kontrakten med bilag ved at vinduene som leveres ikke går til tak og er smalere. Det er ca. 10 cm fra øvre del av vindusbelistningen til himlingen for ni av vinduene i leiligheten.

Videre er glassrekkverket som er på kortenden av bygget (østfasaden), i frostet glass. Dette har entreprenøren formentlig satt inn for å hindre innsyn. Det fargede glasset hindrer samtidig en del av utsikten. I prospekt var det angitt at det skulle være klart glass i rekkverket. Forbrukeren har kontaktet en megler og en arkitekt for å vurdere hvorvidt avviket mellom det som er vist i prospektet og leverte vinduer og redusert utsyn har konsekvenser for verdien av leiligheten. Megleren vurderer at leiligheten har en verdiforringelse på ca. kr. 400.000,- basert på de to overnevnte avvik som forbrukeren krever i prisavslag.

Dagen før overtagelse den 30. oktober 2017 sender forbrukeren et brev til entreprenøren hvor han reklamerer på de tre nevnte forhold og varsler om at han vil holde tilbake kr 482 834 av kjøpesummen.

Entreprenøren avviser forbrukerens krav i en e-post den 3. november 2017. Han viser til kontrakten med bilag hvor det i prospektets «Teknisk beskrivelse» fremkommer en tekst på side 52 om «Utstyr, standard kjøkken». (Deler av denne teksten er angitt ovenfor) samt at det var montert et kjøkken med over- og underskap samt benkeplater lik det som leveres som standard, på visningssenteret som forbrukeren besøkte før kontraktsinngåelsen. Etter entreprenørens oppfatning er det samsvar mellom den tilbudte og leverte standarden på kjøkkenet. Han bemerker allikevel at det kan forekomme avvik mellom

presentasjonsmateriellet som f.eks. prospektet med illustrasjoner og det som er levert men viser til de forbehold som er inntatt på sidene 62 og 70 i prospektet som åpner for dette.

Her fremkommer det:

s. 62:

*«Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjoner, tekniske installasjoner, og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum
Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.....»*

s. 70:

*«Alle illustrasjoner, perspektiver, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen.
Det kan inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer.
Endringene skal ikke ha innvirkning på satt standard Dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder».*

Når det gjelder forbrukeren krav om redusert utsikt som følge av lavere vinduer og frostet glass, avviser entreprenøren også dette kravet med henvisning til de samme forbeholdene i prospektet som for kjøkken og som er inntatt ovenfor.

Entreprenøren mener at det faller på sin egen urimelighet når forbrukeren hevder at en reduksjon av høyden fra 2,5 meter til 2,4 meter på glassflatene medfører redusert utsikt. At leilighetens uttrykk og kvalitet opprettholdes ved de glassflatene som er levert, forsterkes også i forbindelse med pågående markedsføring av tre leiligheter i blokka med tre forskjellige meglerfirmaer som alle tre fremhever de store vindusflatene. Entreprenøren bemerker at to av disse leilighetene er tilsvarende forbrukerens leilighet.

Entreprenøren viser her til:

<https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=107616041>
<https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=107577166>
<https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=107275191>

Entreprenøren påpeker videre forbrukerens anførsel om at leiligheten har ca. 3,2 m² (2,6 m² pga. høyden) mindre vindusareal enn hva som framgår i prospektet er basert på opplysninger fra en annen leilighet i blokka (H0502) som er illustrert i prospektet. Entreprenøren understreker at det ikke foreligger noen illustrasjoner av forbrukerens leilighet i prospektet. Prospekttegningen som viser forbrukerens leilighet er etter entreprenørens oppfatning, i overensstemmelse med de vinduene som er levert. Redusert vindushøyde fra 2,5 meter til 2.4 meter er en konsekvens av gjennomført prosjektering, samt ønske om plass til mulig solavskjerming. Entreprenøren anser denne reduksjonen som å ligge godt innenfor de rammer av hva som kan aksepteres av korreksjoner underveis.

Når det gjelder valg av frostet glass i balkongrekkverket, viser entreprenøren til prospektets side 52 hvor det er angitt følgende under overskriften «*Teknisk beskrivelse*»:

«Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen så som overflater materialvalg i fasade ...»

«Balkonger leveres med rekkverk etter arkitekts utforming med glass og stolper og håndlist i aluminium».

Entreprenøren viser til at etter arkitektens vurdering, er glassflatene på østfasaden (spesielt nedre etasje) direkte eksponert mot et trafikkert gatekryss som det var viktig skjærme mot. For at hele denne fasaden skulle fremstå helhetlig ble også glassverket på de øverste balkongene hvor forbrukeren har sin leilighet, levert med frostet glass. Glassrekkverket på de sydvendte balkongene er levert med klart glass.

Entreprenøren er derfor av den klare oppfatning at leveransen av frostet glass i balkongrekkverket på østfasaden ikke reduserer leilighetens standard eller verdi og avviser forbrukerens krav. Han ber derfor om at tilbakeholdt beløp på kr 482 834 frigis.

Partene kommer ikke til enighet og den 13. februar 2018 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda og krever et prisavslag på kr 482 834.

Entreprenøren inngir tilsvare den 10. juni 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvare den 9. juli 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvare den 27. august 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvare den 24. september 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen som partene inngår den 30. august 2016 hvor forbrukeren kjøper en eierseksjon i en boligblokk under oppføring.

Som vedlegg til kontrakten er et salgsprospekt datert den 14. april 2016 hvor det er inntatt en «*Teknisk beskrivelse*» samt flere forbehold om entreprenørens rett til å foreta endringer og forbehold om at det kan forekomme avvik mellom det som fremkommer i kontrakten med bilag og det som er levert. Entreprenøren viser også til at forbrukeren besøkte et visningssenter før avtaleinngåelsen hvor det var montert et kjøkken med over- og underskap samt benkeplater lik det som leveres som standard. Forbrukerne anfører at visningssenteret ikke er grunnlag for deres kjøp og at alle møter forgikk på entreprenørens kontor.

Forbrukeren reklamerer før overtagelsen den 30. oktober 2017, på at kjøkkenet ikke er levert i henhold til avtalen med bilag. Merkostnadene han har hatt på kr 82 834 i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet, anfører han at hadde vært unødvendige dersom kjøkkenet hadde blitt levert som avtalt. Han krever at merkostnadene skal tilbakebetales.

Forbrukeren viser til at kjøkkenet i en identisk leilighet er beskrevet i illustrasjonene på side 16 og 17 i prospektet. Her vises et kjøkken med en ingress som har samme ordlyd som den i «*Teknisk beskrivelse*». Forbrukeren får derfor inntrykk av at standarden som er omtalt i «*Teknisk beskrivelse*» er den samme som vist i prospektets side 17. Fra denne illustrasjonen anfører forbrukeren at det fremgår at kjøkkenet leveres med fronter uten håndtak men med «gripelist» øverst, benkeplate er i tynn laminat og høye overskap som går opp til taket.

Forbrukeren reklamerer også på at det er mangler ved vinduene fordi de ikke går helt fra gulvet og helt opp til himlingen slik som vist i prospektet. Dette reduserer utsikten fra leiligheten. Alle bildene i prospektet viser nord- og sørvendte vinduer i full høyde mens det nå er ca. 10 cm fra øvre del av vindusbelistningen til himlingen for alle vinduene i leiligheten.

Videre reklamerer forbrukeren på at det er frostet glass i balkongrekkverket på leilighetens østfasade. Dette hindrer en del av utsikten. I prospekt er det angitt at det skal være klart glass i alle balkongrekkverk.

Forbrukeren har kontaktet en megler og en arkitekt for å vurdere hvorvidt avviket mellom de vinduene som er vist i prospektet og leverte vinduer samt redusert utsyn på grunn av farget/frostet glass i balkongrekkverket har konsekvenser for verdien av leiligheten. Megleren vurderer at leiligheten har en verdiforringelse på ca. kr. 400.000,- på grunn av de to overnevnte forholdene og forbrukeren krever derfor et tilsvarende prisavslag.

Entreprenøren avviser alle forbrukerens krav i en e-post den 3. november 2017 da det etter hans oppfatning er samsvar mellom kontrakten med bilag og det som faktisk er levert, hensyntatt de forbehold som er inntatt i kontrakten med bilag bla. på sidene 52, 62 og 70. Han ber derfor om at tilbakeholdt beløp på kr 482 834 frigis.

Partene kommer ikke til enighet og den 13. februar 2018 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda og krever et prisavslag på kr 482 834.

2.2 Kjøkkenleveransen

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren fremhever at kjøkkenet i en identisk leilighet er beskrevet i illustrasjonene på side 16 og 17 i prospektet. Her vises et kjøkken med en ingress som har samme ordlyd som den i «*Teknisk beskrivelse*». Forbrukeren får derfor inntrykk av at standarden som er omtalt i «*Teknisk beskrivelse*» er den samme som vist i prospektets side 17. Fra denne illustrasjonen anfører forbrukeren at det vises et kjøkken med fronter uten håndtak men med «*gripelist*» øverst, benkeplate er i tynt laminat og høye overskap som går opp til taket.

I løpet av vinteren 2016/2017 blir forbrukeren presentert en grundigere beskrivelse av det standardkjøkkenet som entreprenøren tilbyr, type «*Harmoni*». Denne beskrivelsen viser at kjøkkenet har en verdi på kr 60 546. Etter forbrukerens oppfatning fremgår det at standardleveransen avviker betraktelig fra standarden som forbrukeren ble presentert i beslutningsgrunnlaget ved kontraktsinngåelse og som er priset til kr 143 380. Dette siste tilbudet på kr 143 380, inneholder etter forbrukerens oppfatning, de samme elementene som vist i kontraktstegningen. Det er likt antall skapmoduler og overskap. Hvitevarer og vifte er holdt utenfor. Der kontraktstegninger og teknisk beskrivelse ikke gir tilstrekkelig informasjon har forbrukeren tatt utgangspunkt i illustrasjonene i prospektet. I standardleveransen på kr 60 546 er det eksempelvis ikke tatt med høye overskap, integrerte håndtak eller benkeplate i tynt laminat.

Prisdifferansen fremkommer av tabellen nedenfor:

	Standardleveranse (s. 107-109)	Vist i prospekt (s. 100-106)
Møbler	Kr 39.929	Kr 104.891
Benkeplater	Kr 4.825	Kr 22.699 ¹
Vask	Kr 6.393	Kr 6.393

Sum varelinjer	Kr 51.152	Kr 133.987
Montering	Kr 9.393	Kr 9.393
Total inkl. mva	Kr 60.546	Kr 143.380
Differanse		Kr 82.834

¹: På side 4 i tilbudet som viser kjøkken ihht prospektet (s. 103) er tilbudet på benkeplate og vask (kr 11 499) og pleiesett (kr 554). Vask og pleiesett er trukket fra beløpet på kr 34 753.

Forbrukeren anfører at entreprenøren bevisst har drevet villedende markedsføring. Kvalitetsforskjellene på de to ulike kjøkkenalternativene (Line og Harmoni) faller heller ikke inn under forbeholdene i avtalen om entreprenørens rett til å «foreta mindre endringer i prosjektet» eller «det kan forekomme avvik mellom presentasjonsmaterieell som f.eks. prospekt med illustrasjoner etc.». Han krever derfor at entreprenøren skal gi et prisavslag tilsvarende differansen på kr 82 834.

Entreprenøren på sin side avviser kravet og viser til kontrakten med bilag hvor det i prospektets «*Teknisk beskrivelse*» fremkommer en tekst på side 52 om «*Utstyr, standard kjøkken*» hvor det bla. heter at:

«Det leveres kjøkken av typen «Drømmekjøkken» eller tilsvarende leverandør, med hvit glatt overflate. Lengder av kjøkkenbenker fremgår av leilighetens plantegninger. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra det som vises på leilighetsplanene. Antall skap etc. leveres i henhold til den enkelte leilighet. Ikke alle detaljer er ferdig prosjektert og detaljert. Kjøkkentegninger vil derfor bli utlevert kjøper i forbindelse med salgsprosessen når detaljprosjektering er ferdig».

I tilsvarene den 9. juli 2018 og den 24. september 2018 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at entreprenøren skal gi et prisavslag på kr 82 834.

Entreprenøren viser også til at forbrukeren besøkte visningssenteret før avtaleinngåelsen. Her var standardkjøkkenet med over- og underskap samt benkeplater montert. Etter entreprenørens oppfatning er det samsvar mellom den tilbudte og den leverte standarden på kjøkkenet. Entreprenøren påpeker allikevel at det i avtalen med bilag er tatt forbehold om at det kan forekomme avvik mellom denne og det som er levert, men at det på sidene 62 og 70 i prospektet er tatt forbehold om dette.

Her fremkommer det:

s. 62: «Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjoner, tekniske installasjoner, og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.....»

s 70: «Alle illustrasjoner, perspektiver, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen.

Det kan inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer.

Endringene skal ikke ha innvirkning på satt standard Dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder».

I tilsvarene den 10. juni 2018 og den 27. august 2018 gjentar entreprenøren sine tidligere fremsatte anførsler samt at han påpeker at forbrukerne faktisk var i visningssenteret sammen

med ham. Entreprenøren opprettholder at forbrukerens krav om dekning av merkostnader til oppgradering av kjøkken på kr 82 834 skal avvises.

2.2.2 Nemndas synspunkter

(1) *Innledning:* Forbrukeren krever at entreprenøren dekker merkostnadene han har hatt på kr 82 834 til oppgradering av kjøkkeninnredningen slik at denne fremstår som vist i salgsprospektet. Disse merkostnadene mener forbrukeren at han hadde unngått dersom entreprenøren hadde levert den kjøkkeninnredningen som etter hans oppfatning inngår i avtalen med bilag.

Forbrukeren krever med andre ord ikke kompensasjon for levering av en annen type kjøkken, bare en oppgradering og han påberoper seg at det er tre forhold som vises i salgsprospektet som entreprenøren ikke leverer og som utgjør en mangel. Dette dreier seg om at kjøkkenet skal leveres med fronter uten håndtak men med «gripelist» øverst, benkeplatene skal være i tynt laminat og det skal leveres høye overskap som går opp til taket.

(2) *Kontraktsavvik:* 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. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

I prospektet fremkommer det at kjøkken leveres fra «Drømmekjøkken» eller tilsvarende og et bilde av kjøkkenet er vist i prospektet, se side 16-17. Entreprenøren har levert et Drømmekjøkken, men leveransen er på to punkter ikke i samsvar med bildet. Av prospektet fremkommer det at kjøkkenet skal leveres med overskap opp til taket og uten synlige håndtak men med gripelist. Dette har ikke forbrukeren fått.

Når det derimot gjelder benkeplaten, finner ikke nemnda at det tilstrekkelig klart framgår at den skal være i tynt laminat slik forbrukeren hevder.

Nemnda kommer etter dette til at det foreligger et avvik når det gjelder to av de tre påpekte forholdene fordi standardkjøkkenet skal leveres med høye overskap som går opp til taket og med fronter uten håndtak men med «gripelist» øverst, men det fremkommer ikke av prospektet at benkeplatene skal være i tynt laminat.

(3) *Forbeholdene:* Det neste spørsmålet er om de forbeholdene som er tatt inn i kontraktsdokumentene, medfører at avviket fra forbrukernes forventninger likevel ikke skal betraktes som en mangel etter buofl § 25.

Nemnda viser til forbeholdet som er inntatt på side 62 i prospektet hvor det fremkommer:

s. 62:

*«Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjoner, tekniske installasjoner, og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum
Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger»*

Det er lang tradisjon for at en entreprenør kan ha rett til å foreta mindre endringer i konstruksjonen og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Byggblankettene er utformet i samsvar med dette, se eksempelvis BBL 3427 punkt 8 fjerde

ledd. Utformingen av det forbeholdet som er inntatt på side 62 tolkes i samsvar med denne tradisjonen.

Nemnda har vurdert om den kjøkkeninnredningen som entreprenøren anfører er standard samsvarer med det som er vist i prospektet og således er innenfor de ganske snevre rammer som er angitt ovenfor, men finner at så ikke er tilfelle da det leverte kjøkkenet må anses av lavere kvalitet og verdi enn det som er vist på bildet.

Entreprenøren har også påberopt seg et forbehold inntatt under overskriften «*Utstyr, standard kjøkken*» i prospekt på side 52. Nemnda vil imidlertid påpeke at når den lavere kvaliteten på kjøkkeninnredningen som entreprenøren leverer som standard, avviker fra det som er vist i prospektet, er ikke dette å anse som at «*alle detaljer ikke er ferdig prosjektert og detaljert*»

Videre har entreprenøren påberopt seg et forbehold inntatt på side 70. Dette er helt generelt utformet og må i samsvar med det som er sagt om forbeholdet på side 62, tolkes i tråd med BBL 3427 punkt 8 fjerde ledd.

Til slutt har entreprenøren trukket fram et ytterligere forbehold som også er tatt inn på side 52, men dette angår andre forhold enn det som nå er til bedømmelse.

Forbrukeren får på denne bakgrunn medhold i at han ikke skal betale tillegg for oppgradering av kjøkkenet på kroner 82 834, likevel med unntak for tillegget for benkeplaten (22 700 – 4 826) = kr. 17 874. Dermed skal forbrukeren krediteres med kroner 64 960.

Konklusjon: Forbrukerne får delvis medhold og skal krediteres med kr 64 960..

2.3 Vindusleveransen

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at det er mangler ved vinduene mot øst og mot sør som gjør at det er redusert utsikt fra leiligheten. Årsaken er at disse vinduene ikke går helt fra gulvet og helt opp mot himlingen (full høyde) og derfor er blitt 2,5 m² mindre enn det som er vist i prospektet. I tillegg har resterende vinduer i leiligheten et glassareal som er 0,6 m² mindre enn vist i salgsprospektet.

Vinduer som går fra gulv til tak er etter forbrukerens oppfatning en arkitektonisk kvalitet som skaper en meget luftig følelse i rommet og gir boligen merverdi. Forbrukeren påpeker at vinduer og balkongdører er generelt omhandlet i prospektet på side 10 og side 11. I prospektet vises det flere bilder av fasaden og av vinduene innenfra hvor det klart fremkommer at vinduene går fra gulv til oppunder taket. Forbrukeren fremhever at det på side 10 i prospektet står: «*Spenstige fasader med store vinduer fra gulv til tak*».

Når forbrukeren før overtagelsen reklamerer og krever kr 400 000 i prisavslag for redusert utsikt på grunn av mangler ved noen av vinduene (summen inkluderer frostet glass i balkongrekkverk som omtalt i pkt. 2.2.3 nedenfor), er dette basert på en han har fått fra en megler og en arkitekt.

Forbrukeren anfører at entreprenøren ved å levere andre vinduer enn det han hadde forventninger om, tydelig fraviker de beskrivelser som han ble introdusert for som grunnlagsdokumenter for kjøp av leiligheten og viser til avtalens pkt. 15, 2. ledd hvor det står:

«Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakten på en slik måte at boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt sett svekker dens bruksverdi».

I tilsvarene den 9. juli 2018 og den 24. september 2018 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at entreprenøren skal gi et prisavslag på kr 400 000.

Entreprenøren på sin side avviser forbrukerens krav om prisavslag på grunn av redusert utsikt i en e-post den 3. november 2017. Han viser til de samme forbeholdene i prospektet som for kjøkkenleveransen og som er inntatt ovenfor under pkt. 2.2.1 og mener at det faller på sin egen urimelighet når forbrukeren hevder at en reduksjon av høyden fra 2,5 meter til 2,4 meter på glassflatene medfører redusert utsikt. At leilighetens uttrykk og kvalitet opprettholdes ved de glassflatene som er levert, forsterkes etter entreprenørens oppfatning, ved at det i forbindelse med pågående markedsføring av tre leiligheter i blokka med tre forskjellige meglerfirmaer som alle tre fremhever de store vindusflatene. Entreprenøren bemerker at to av disse leilighetene er tilsvarende forbrukerens leilighet.

Entreprenøren viser her til:

<https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=107616041>

<https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=107577166>

<https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=107275191>

Prospekttegningen som viser forbrukerens leilighet er etter entreprenørens oppfatning, i overenstemmelse med de vinduene som er levert. Redusert vindushøyde fra 2,5 meter til 2,4 meter er en konsekvens av gjennomført prosjektering, samt ønske om plass til mulig solavskjerming. Entreprenøren anser denne reduksjonen som å ligge godt innenfor de rammer av hva som kan aksepteres av korreksjoner underveis.

I tilsvaret den 10. juni 2018 viser entreprenøren til forbeholdet inntatt på side 70 i prospektet og gjentar sine tidligere fremsatte anførsler og legger til at det på side 53 i prospektets «Teknisk beskrivelse» fremkommer en tekst om «Vinduer/balkongdører» hvor det bla. heter at:

«På fasadene sør og vest leveres det med ferdig forberedt overfelt med tomrørsanlegg for montering av fjernstyrt elektrisk drevet screen. Dette er mulig å avtale som tilvalg.»

Dette tvistepunktet omhandler i hovedsak at vinduene stanser 10 cm under innvendig takflate, dvs. vinduene går ikke «fra gulv til tak», hvilket etter entreprenørens skjønn er en naturlig konsekvens av ovenstående beskrivelse og en marginal reduksjon av vindusarealet. Han opprettholder derfor at forbrukerens krav om prisavslag på kr 400 000 skal avvises

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever et betydelig prisavslag fordi vinduene mot øst og mot sør ikke går helt fra gulvet og helt opp mot himlingen (full høyde) og derfor er blitt 2,5 m² mindre enn det som er vist i prospektet. Dette reduserer utsikt fra leiligheten. I tillegg har resterende vinduer i leiligheten et glassareal som er 0,6 m² mindre enn vist i salgsprospektet.

Nemnda må ta stilling til om de vinduene som forbrukeren er forespeilet/lovet i prospektet avviker i en slik grad fra de vinduene som er levert og viser til den dokumentasjonen som forbrukeren har fremlagt, at det foreligger en mangel. Fotoillustrasjonen i prospektet viser angjeldende leilighet H0502.

Nemnda har vurdert om de litt kraftigere fastfeltene over vinduene som for øvrig er nødvendig for å kunne feste elektrisk drevet screen slik entreprenøren beskriver i prospektets