

## Protokoll i sak 1509/2024

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 24. oktober 2024

**Saken gjelder:** Krav om prisavslag på grunn av endret farge på balkongrekkverk/front.

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene har inngått kontrakt om kjøp av en eierseksjon i en boligblokk under oppføring. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda.

Vedlegg til kontrakten er bla. salgsprospekt med leveransebeskrivelse hvor illustrasjonene viser sort rekkverk/front på den balkongen som tilhører forbrukerens leilighet.

Entreprenøren har i forbindelse med detaljprosjekteringen gjort en helhetsvurdering av fasadeuttrykket som har ført til endring av fargen på forbrukerens balkongrekkverk/front. Forbrukeren anfører at denne endringen ikke er i tråd med de forventninger som er skapt og at endringen ikke ble kommunisert. Endring av farge på rekkverk/front kan påvirke verdien av leiligheten og forbrukeren krever derfor kr 50 000 i prisavslag. Reklamasjonen og kravet ble fremsatt i mai og juni 2024 og ved overtagelsen den 25. juni 2024 holder forbrukeren tilbake kr 50 000 på grunn av at fargeforskjellen på balkongrekkverk/front utgjør en mangel. Foto som viser dagens farge på rekkverk/front, er fremlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren har avvist kravet og viser til salgsprospektet der det på side 57 er tatt et spesifikt forbehold om endringer i fargevalg, så fremt det ikke forringes kvaliteten til produktet.

Videre er det på side 88 inntatt et forbehold med ordlyden:

*"På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner er ment å gi et visuelt uttrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden"*

Entreprenøren fremhever også at det på side 58 i leveransebeskrivelsen står *"Balkongrekkverk/front leveres i glass-, aluminium- eller tremateriale"*.

Endring av fargen på balkongrekkverk/front innebærer ingen forringelse av hverken kvaliteten eller prisen på leiligheten og ligger derfor innenfor det forbehold som entreprenøren har tatt. Det foreligger derfor ikke grunnlag for krav om prisavslag.

Partene kommer ikke til enighet og den 27. juni 2024 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda og krever et prisavslag på kr 50 000.

Entreprenøren inngir tilsvar den 27. august 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for avtalen som partene har inngått. Forbrukeren kjøpte da en eierseksjon i en boligblokk under oppføring. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren reklamerte før overtagelsen over av at fargen på balkongrekkverk/front ikke er slik som vist på illustrasjonene i salgsprospektet og derfor utgjør en mangel. Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 25. juni 2024 og forbrukeren holdt da tilbake kr 50 000 på grunn av tvisten om fargeforskjell på balkongrekkverk/front.

Entreprenøren viser til forbehold i salgsprospektet og har avvist kravet.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren oppdager før overtagelsen at entreprenøren har endret fargen på balkongrekkverk/front fra sort til oransje. Han reklamerer over forholdet som utgjør et brudd på forventningene skapt av markedsføringen og en mangel som rettferdiggjør kravet om prisavslag. Forbrukeren påpeker at illustrasjonene i prospektet var en viktig del av beslutningsgrunnlaget før avtalen ble undertegnet. Entreprenøren har heller ikke kommunisert dette vesentlige avviket.

Entreprenøren anfører at endring av fargen på balkongrekkverk/front ikke innebærer noen forringelse av hverken kvaliteten eller prisen på leiligheten og ligger derfor innenfor de forbehold som han har tatt. Det foreligger derfor ikke grunnlag for krav om prisavslag.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever at entreprenøren innrømmer prisavslag på kr 50 000 på grunn av fargeforskjell (fra sort til oransje) på balkongrekkverk/frontet i forhold til det som er vist på illustrasjonene i prospektet.

Entreprenøren har avvist kravet da endringen av fargen på balkongrekkverk/front ikke innebærer noen forringelse av hverken kvaliteten eller prisen på leiligheten og ligger derfor innenfor de forbehold som han har tatt. Det foreligger derfor ikke grunnlag for krav om 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 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.

Nemnda viser til illustrasjonen/oversiktsbilde i prospektet der angjeldende rekkverk/front har en mørk farge som på noen av balkongene er gjennomsiktig. Det er fremlagt foto som viser at rekkverket/fronten i dag er oransje.

Forbrukeren bygger sin forventning på oversiktsbildet av fasaden som har liten detaljeringsgrad og det kan stilles spørsmål ved om det overhode kan bygges rettigheter på dette. Uansett er det på side 57 i salgsprospektet tatt et konkret forbehold om endringer i fargevalg, så lenge det ikke forringer kvaliteten til produktet.

Nemndas vil avslutningsvis bemerke at det heller ikke dokumentert at denne endringen hverken fører til lavere kvalitet eller lavere verdi på leiligheten.

**3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag.