

## Protokoll i sak 1257/2020

for

**Boligtvistnemnda**

**Dato: 22. april 2021**

**Saken gjelder:** Feil montert solskjerming.  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 24. oktober 2018 Kjøpekontrakt om planlegging og oppføring av en enebolig på et område med seks boligenheter. Avtalen inkluderer tomt.

Vederlaget er i avtalens pkt. 5 avtalt til kr 5 900 000 inkludert merverdiavgift.

I kontraktens pkt. 4.3 står det at «*Selger vil kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeider etter bustadoppføringslova § 42*» og at «*Korrespondanse vedrørende tilvalg vil være mellom kjøper og direkte med entreprenør*». Nemnda forstår sistnevnte formulering som at korrespondansen vil være mellom forbrukeren og den underentreprenøren eller leverandøren som leverer tilleggsarbeidet/endringen.

Den 16. januar 2019 mottar forbrukeren tilbud på levering og montering av motordrevet solskjerming type Warema ZIP scrensystem95D til kr 38 160 inkludert merverdiavgift og spør deretter om han kan få tilsendt noen bilder som viser hvordan solskjermingen ser ut ferdig montert.

Underentreprenøren og hans leverandør oversender produktinformasjon og bilder av solskjerming ferdig montert til forbrukeren den 18. og den 28. januar 2019.

Senere inngår partene endringsavtale på totalt kr 429 411 inkludert merverdiavgift, som bla. omfatter levering og montering av motordrevne Screens (solskjerming) til kr 38 160.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 18. september 2019 og i protokollen står det at kr 6 000 deponeres på meglers klientkonto på grunn av «*Solskjerming – avklare om det er i henhold til bestilling.....*». I klagen for nemnda påpeker forbrukeren at solskjermingen ikke er montert i henhold til bestillingen da den dekker ca. 15 cm. i overkant av vinduet sett fra innsiden. Forbrukeren anfører at solskjermingen etter avtalen, skulle monteres slik at den ikke dekket noe av vinduet sett fra innsiden. Foto er fremlagt for å illustrere de to ulike måtene å montere solskjermingen på. Dette ble også bekreftet av leverandøren i et møte den 19. februar 2019. Nemnda kan imidlertid ikke se at det er avtalt noe spesielt om montering.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 20. mai 2020.

Forbrukeren aksepterer ikke avvisningen og den 6. juli 2020 gjentar han reklamasjonen og krever at entreprenøren først demonterer og deretter monterer solskjermingen i tråd med

bestillingen. Alternativt at entreprenøren demonterer solskjermingen og krediterer kr 38 160 inkludert merverdiavgift.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 30. september 2020 med krav som referert ovenfor.

Entreprenøren inngir tilsvar den 28. oktober 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 11. november 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvar den 1. desember 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvar den 22. desember 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 24. oktober 2018 inngår kjøpekontrakt om planlegging og oppføring av en enebolig på et område med seks boligenheter. Avtalen inkluderer tomt. Forbrukeren bestiller levering og montering av motordrevet solskjerming som et tilleggsarbeid til kr 38 160. Etter at solskjermingen er montert oppdager forbrukeren at den ikke er montert «i henhold til bestillingen» fordi den sett fra innsiden, dekker ca. 15 cm. i overkant av vinduet. Ved overtagelsen den 18. september 2019 reklamerer han og krever ny montering som ikke viser solskjermingen sett fra innsiden, evt. demontering og tilbakebetaling av beløpet. Entreprenøren avviser kravet da det ikke foreligger noen mangel. Senere anfører entreprenøren at han ikke er part i saken da avtalen om solskjerming er inngått direkte mellom forbrukeren og entreprenørens underentreprenør.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 30. september 2020 med krav som beskrevet ovenfor.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren fremhever at han på et møte hos leverandøren av solskjermingen den 19. februar 2019 ble vist solskjerming av type Warema ZIP screensystem 95D som han tidligere hadde fått tilbud på. Leverandøren bekreftet i møte at solskjermingen ikke ville være synlig sett fra innsiden. Leverandøren hadde før møtet sendt forbrukeren bilder som viser eksempler på hvordan denne typen solskjerming ville bli montert på forbrukerens bolig.

Solskjermingen blir imidlertid ikke montert slik som leverandøren hadde lovet og som vist på bildene forbrukeren hadde fått, men slik at den dekker ca. 15 cm. i overkant av vinduet sett fra innsiden. Forbrukeren reklamerer over mangelen ved overtagelsen den 18. september 2019 og krever retting evt. demontering og tilbakebetaling av kr 38 160 inkludert merverdiavgift.

Forbrukeren påpeker videre at entreprenørens forklaring om at solskjermingen ikke kan monteres på noen annen måte enn det han har gjort er feil. Nabohuset som har tilsvarende type solskjerming, har fått denne montert uten at den synes fra innsiden. Daglig leder hos

leverandøren av solskjermingen bekrefter også at denne måten å montere solskjermingen på er mulig.

I tilsvaret den 11. november 2020 og den 22. desember 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet som tidligere fremsatt. Forbrukeren påpeker også at entreprenørens anførsel om at entreprenøren ikke er avtalepart, ikke er riktig da det faktisk er entreprenøren som krever oppgjør for denne leveransen.

Entreprenøren avviser reklamasjonen da det ikke foreligger noen avtale om at solskjermingen skal monteres på en bestemt måte. Forholdet utgjør derfor ingen mangel.

I tilsvaret den 28. oktober 2020 og den 1. desember 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at forbrukerens krav skal avvises. Entreprenøren fremhever videre at kontraktens pkt. 4.3 med ordlyden «*Korrespondanse vedrørende tilvalg vil være mellom kjøper og direkte med entreprenør*» regulerer at tvisten er et forhold mellom underentreprenøren og forbrukeren og ikke mellom entreprenøren og forbrukeren. Entreprenøren er derfor ikke part i saken og klagen skal avvises av Boligtvistnemnda.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

#### *1) Innledning*

Forbrukeren har før han bestiller solavskjerming på to vinduer som et tilleggsarbeid til kr 38 160 inkludert merverdiavgift, mottatt bilder som viser eksempler på hvordan denne type solskjermingen ville bli montert på hans bolig. Solavskjermingen blir imidlertid ikke montert på denne måten, men montert slik at den dekker ca. 15 cm i overkant av vinduene sett fra innsiden. Forbrukeren krever ny montering som ikke viser solskjermingen sett fra innsiden evt. demontering og tilbakebetaling av beløpet. Entreprenøren avviser kravet da det ikke foreligger noen mangel. For øvrig er avtalen om solskjerming inngått mellom en underentreprenør og forbrukeren slik at entreprenøren ikke er part i saken.

#### *2) Er entreprenøren part i saken*

Det følger av buofl § 9 at forbruker kan kreve endringer i arbeidet innenfor de rammer som bestemmelsen setter opp. Dette er en ufravikelig regel slik at det ikke er adgang til å avtale vilkår som er dårligere for forbruker, jf buofl § 3 første ledd.

I avtalens punkt 5.1 tredje avsnitt er det tatt inn følgende passus:

*«Det vil bli opprettet egen skriftlig avtale mellom kjøpere og entreprenør for endrings- eller tilleggsarbeider. Endrings- og – eller tilleggsarbeider faktureres særskilt og innbetales direkte til entreprenør for overtagelse.»*

Dersom denne bestemmelsen skal forstås slik at selger kontraktsrettslig står utenfor de endringsavtalene som inngås med (bransje)entreprenøren, er avtalen i strid med buofl § 9 og må settes til side. Nemnda finner det imidlertid naturlig å tolke ovennevnte passus i samsvar med reglene i buofl § 9. Bestemmelsen i avtalens punkt 5.1 gir dermed bare uttrykk for en praktisk ordning mellom forbrukeren og utførende entreprenør. Avtalen som inngås er imidlertid bindende for selger, og han står ansvarlig for kontraktsmessig utførelse av arbeidene. Dette er for øvrig best i samsvar med utformingen av punkt 4.3 i avtalen.

Konklusjon: Entreprenøren er part i saken og Boligtvistnemnda kan behandle klagen.

### 3) 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 (endrings) avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av denne avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn og dokumenter 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.

Før forbrukeren bestiller solskjerming ønsker han å se hvordan den tilbudte typen Warema ZIP screensystem 95D, ser ut og vil bli montert. Det avholdes derfor et møte med leverandøren i hans showroom den 19. februar 2019 hvor forbrukeren poengterte at han ikke ønsket at solskjermingen skulle dekke noe av vinduene sett fra innsiden. Leverandøren bekreftet at denne typen solskjerming kunne monteres etter forbrukerens ønske. Dette fremkommer også på de bildene leverandøren hadde sendt til forbrukeren i forkant av møtet.

Etter nemndas syn viser disse bildene at solskjermingen er montert over vinduene slik at den ikke er synlig fra innsiden. Forbrukeren hadde derfor en berettiget forventning om en tilsvarende montering selv om det i tilbudet og endringsavtalen ikke fremkommer noe monteringsmetoden. På denne bakgrunnen finner nemnda at det objektivt sett foreligger et avvik fra det som forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få. Det foreligger derfor en mangel. Forbrukeren krever retting av mangelen og entreprenøren skal utføre rettingen, jf. buofl § 32, innen den 1. juli 2021.

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

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innen den 1. juli 2021 rette mangelen.