

Protokoll i sak 1192/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. august 2020

Saken gjelder: Krav om utbedring evt. prisavslag pga. mangler ved innvendige malerarbeider.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren inngår den 16. november 2016 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - NS3427, heretter kalt hovedkontrakten, med forbrukeren nr. 1. Avtalen gjelder kjøp av en eierseksjon i 6. etasje i et eierseksjonssameie. Området skal bygges ut i sju byggetrinn med totalt 630 blokkleiligheter. Forbruker nr. 2 (heretter kalt forbrukeren) som nå har sendt klage til Boligtvistnemnda, inngår i senere, men før leiligheten er ferdig en ny kjøpekontrakt med forbrukeren nr. 1. I denne kontrakten er det avtalt at rettigheter og plikter i henhold til hovedkontrakten skal overdras til forbrukeren mot kr 200 000. Forbrukeren er da er bundet av disse bestemmelsene. Vederlaget for leiligheten er i hovedkontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 5 600 000.

Leiligheten ble overtatt av forbrukeren den 6. desember 2018 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

I forbindelse med at forbrukeren sommeren 2019 bestemmer seg for å male leiligheten på nytt i mørkere farger oppdager han at kvaliteten på innvendige malerarbeider som entreprenøren har utført er for dårlig. Forbrukeren har også kontakt med andre forbrukere i sameiet som opplever det samme, og reklamerer til entreprenøren over mangler ved innvendige malerarbeider den 30. juni 2019. Entreprenøren befarer deretter leiligheten, men avviser reklamasjonen den 9. september 2019. Høsten 2019 er det utstrakt e-post korrespondanse mellom partene som begge opprettholder sine anførsler og standpunkter.

Forbrukeren kontakter derfor en takstmann som gjennomfører en befaring i leiligheten den 3. oktober 2019. Takstmannen skriver i sin rapport den 22. oktober 2019 bla. at:

«På flere vegg overflater er gipsskjøter veldig synlig, uansett distanse du står fra veggen. Her kan man se skjøtetape gjennom malingen. Flere vegger var også ujevne. Grunnarbeid utført av entreprenør på gipsvegger var ikke tilfredsstillende og medførte til synlige tapeskjøter når eier malte over veggene i en annen farge. Dette skyldes håndarbeid utført før overtagelse av leiligheten og ikke overmaling av vegger utført av eier. Utført arbeid var innenfor toleransekrav men toleranser skal ikke utnyttes når de gir et urimelig resultat for brukeren. Etter en totalvurdering kan toleransekravene ikke utnyttes i dette tilfellet og estetiske krav må være avgjørende. En slik estetikk er ikke beskrevet i prosjektbeskrivelsen, og således anses veggene ikke å være oppført etter gjeldende krav som forventes».

Takstmannen referere til Byggetaljblad 520.008 «Toleranser - Anbefalte toleransekrav til ferdig overflate» hvor det bla. står at:

«Det er tillatt å skille mellom viktige og mindre viktige avvik. Avvik som ikke har noen praktisk betydning, bør aksepteres selv om de går ut over toleransene. På den annen side må ikke toleranser utnyttes når de gir et urimelig resultat for brukeren».

Når det gjelder forhold som ikke dekkes av toleransekravene i NS 3420 viser takstmannen til pkt. 23 i Byggdetaljbladet, hvor det står:

«Estetiske krav, som struktur eller glatthet på en overflate, kan verken angis eller kontrolleres ved hjelp av standardens toleransekrav. Et eventuelt krav om at ferdig overflate skal være så jevn at uønskede skyggeeffekter ikke oppstår, er ikke nødvendigvis oppfylt selv om overflaten tilfredsstiller det aktuelle toleransekravet. Slike krav må derfor stilles i prosjektbeskrivelsen».

Rapporten oversendes til entreprenøren den 23. oktober 2019 og forbrukeren gjentar da reklamasjonen samt ved flere senere anledninger, men entreprenøren fastholder at reklamasjonen skal avvises.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemda den 15. desember 2019 med krav om utbedring alternativt et prisavslag anslått til kr 40 000 – kr 50 000.

Entreprenøren inngir tilsvar den 6. februar 2020. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne bekrefter den 14. mai 2020 at saken er fullt ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen (Byggblankett 3427) heretter kalt hovedkontrakten, som entreprenøren inngår med forbrukeren nr. 1 den 16. november 2016. Avtalen gjelder kjøp av en eierseksjon i 6. etasje på et området som skal bygges ut i syv byggetrinn med totalt 630 blokkleiligheter. Forbruker nr. 2 (heretter kalt forbrukeren) inngår før leiligheten er ferdig, en ny kjøpekontrakt med forbrukeren nr. 1. I denne kontrakten er det avtalt at rettigheter og plikter i henhold til hovedkontrakten skal overdras til forbrukeren mot et vederlag på kr 200 000. Forbrukeren er da er bundet av hovedkontraktens bestemmelser. Vederlaget for leiligheten er i hovedkontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 5 600 000. Leiligheten ble overtatt av forbrukeren den 6. desember 2018 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

I forbindelse med at forbrukeren sommeren 2019 bestemmer seg for å male leiligheten i mørkere farger enn de opprinnelige lyse fargene oppdager han at kvaliteten på de innvendige malerarbeidene som entreprenøren har utført er for dårlig. Forbrukeren har også kontakt med andre forbrukere i sameiet som opplever det samme, og reklamerer til entreprenøren over mangler ved innvendige malerarbeider den 30. juni 2019. Entreprenøren befærer deretter leiligheten, men avviser reklamasjonen den 9. september 2019. Høsten 2019 er det utstrakt e-post korrespondanse mellom partene hvor man forsøker å komme til enighet, men begge opprettholder sine anførsler og standpunkter.

Forbrukeren kontakter derfor en takstmann som etter en befaring i skriver i sin rapport den 22. oktober 2019 bla. at malerarbeidene er innenfor toleransekravene, men at det foreligger et «urimelig resultat i forhold til forbrukeren» og at det derfor er «estetiske krav som må være

avgjørende. En slik estetikk er ikke beskrevet i prosjektbeskrivelsen, og således anses veggene ikke å være oppført etter gjeldende krav som forventes».

Rapporten oversendes til entreprenøren, men han fastholder at reklamasjonen skal avvises.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemda den 15. desember 2019 med krav om utbedring alternativt et prisavslag anslått til kr 40 000 – kr 50 000.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer over mangler ved innvendige malerarbeider første gang den 30. juni 2019 og krever utbedring. Reklamasjonen og kravet om utbedring gjentas ved flere senere anledninger. Forbrukeren kontakter også en takstmann som gjennomfører en befaring i leiligheten den 3. oktober 2019. Takstmannen skriver i sin rapport den 22. oktober 2019 bla. at:

«[...]Utført arbeid var innenfor toleransekrav men toleranser skal ikke utnyttes når de gir et urimelig resultat for brukeren. Etter en totalvurdering kan toleransekravene ikke utnyttes i dette tilfellet og estetiske krav må være avgjørende. En slik estetikk er ikke beskrevet i prosjektbeskrivelsen, og således anses veggene ikke å være oppført etter gjeldende krav som forventes».

Takstmannen referere til Byggdetaljblad 520.008 «*Toleranser - Anbefalte toleransekrav til ferdig overflate*» hvor det bla. står at:

«[...] På den annen side må ikke toleranser utnyttes når de gir et urimelig resultat for brukeren».

Når det gjelder forhold som ikke dekkes av toleransekravene i NS 3420 viser takstmannen til pkt. 23 i Byggdetaljbladet, hvor det står:

«Estetiske krav, som struktur eller glatthet på en overflate, kan verken angis eller kontrolleres ved hjelp av standardens toleransekrav. Et eventuelt krav om at ferdig overflate skal være så jevn at uønskede skyggeeffekter ikke oppstår, er ikke nødvendigvis oppfylt selv om overflaten tilfredsstiller det aktuelle toleransekravet. Slike krav må derfor stilles i prosjektbeskrivelsen».

Rapporten med krav om utbedring oversendes til entreprenøren den 23. oktober 2019.

Entreprenøren påpeker at forbrukeren overtok leiligheten den 6. desember 2018 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen og at han først reklamerte den 21. august 2019. Deretter ble det gjennomført en befaring i leiligheten, hvoretter entreprenøren avviste reklamasjonen den 9. september 2019. Høsten 2019 er det utstrakt e-post korrespondanse mellom partene hvor entreprenøren fastholder at reklamasjonen skal avvises.

I tilsvaret den 6. februar 2020 påpeker entreprenøren at det i forkant av alle overtagelser gjennomføres en ferdigbefaring hvor forbrukeren, entreprenøren og en uavhengig takstmann går igjennom leiligheten og påpeker forhold som må utbedres før overtagelse. Forbrukeren hadde en slik ferdigbefaring av sin leilighet den 20. november 2018. I rapporten, ble det påpekt 46 punkter som måtte følges opp/utbedres. Dette gjaldt eksempelvis flikkarbeider, fuge/male rundt vindu og «*tak på bad må males på nytt*». Dette viser at det ble gjort en grundig gjennomgang av leiligheten, herunder flater og malerarbeider. Overflatebehandlingen av veggene er ikke kommentert verken av forbrukeren eller takstmann. I overtagelsesprotokollen er det krysset av og signert for at leiligheten ble besiktiget og funnet i

orden, med unntak av et par anmerkninger. Det er først etter at forbrukeren maler leiligheten i en mørkere farge, at han reklamerer den 21. august 2019. Entreprenøren har befart leiligheten etter at forbrukeren reklamerte. Synlige skjøter mellom gipsplatene som det reklameres på, anføres å være innenfor toleransekrav.

Forbrukerens malerarbeidene er ikke profesjonelt utført og ser ikke bra ut. Ujevne strøk og tørr rulle har laget skjolder og ujevnheter. Dette er ikke entreprenørens ansvar. For øvrig er det kjent at bruk av mørk veggfarge fremhever ujevnheter i større grad enn lysere farger.

Forbrukeren anfører at entreprenøren har valgt å utbedre overflater i andre leiligheter i sameie og derfor også skal han også utbedre malerarbeidene i hans leilighet. Til dette påpeker entreprenøren at sakene ikke er like. Der hvor mangler ved malerarbeidene ble påpekt ved ferdigbefaringen er dette utbedret, men i forbrukerens leilighet ble det ikke påpekt mangler ved malerarbeidene.

Entreprenørens prinsipale anførsel er at det ikke foreligger en mangel ved overflatebehandlingen da malerarbeidene inkluderer strimling og sparkling av gipsplatene er utført i henhold til gjeldende normer. Noe nyanse kan forekomme avhengig av malerjobben og for øvrig øyet som ser. Dette er en helt alminnelig og godkjent løsning slik som beskrevet i NS3420 - T:2015 som regulerer maler- og beleggarbeider.

Bruksområdet for estetiske klasser er angitt i tabell T3. Estetisk klasse K3 er anbefalt for «*Rom eller deler av rom med normale krav til estetisk overflatekvalitet*». Krav til utseende for dekkende innvendig malebehandlinger er angitt i tabell T2. I tabellen angis det at «*Strukturfar skjeller, for eksempel mellom sparklede og usparklede flater etter malingspåføring, eller som skyldes bruk av ulike verktøy og påføringsmetoder, tillates. Skyggeeffekter pga. planhetsvariasjoner tillates*» i estetisk klasse K3. Arbeidet er således innenfor toleransekrav, slik som også takstmannen konkluderer med i sin rapport. Takstmannen argumenterer videre for at det foreligger et «*urimelig resultat for brukeren*» i henhold til punkt 22 i Byggdetaljblad 520 008, uten at dette er begrunnet nærmere. Når det gjelder punkt 23 andre strekpunkt som takstmannen også viser til, ser den ut til å være tatt ut av sammenheng. Bestemmelsen angir et eksempel på hva som ikke dekkes av toleransekravene i NS 3420 og presiserer at dersom tiltakshaver (utbygger) ønsker en overflate som «*skal være så jevn at uønskede skyggeeffekter ikke oppstår*», må dette spesifiseres i entreprenørens prosjektbeskrivelse. Entreprenøren fremhever at han ikke har gitt lovnader om overflater med estetikk som går ut over standardens toleranser. Takstmannens rapport fremstår derfor som tynt forankret.

Under enhver omstendighet er det reklamert for sent. Utgangspunktet i bustadoppføringslova § 30(1) er at forbruker må reklamere innen rimelig tid, som i rettspraksis er anslått til ca. 2-3 måneder. Det fremgår imidlertid av § 30 (2) at dersom forbruker vil gjøre gjeldende mangler som «*var eller burde vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning*». Forbrukeren reklamerte over åtte måneder etter overtakelsesforretning. Entreprenøren avviser at det foreligger en mangel ved overflatebehandlingen og avviser kravet om retting, subsidiært avvises kravet om prisavslag.

2.3 Nemndas synspunkter

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må derfor avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side».

I denne tvisten er det to spørsmål som nemnda må ta stilling til.

a) Toleransekrav

Det første er toleransekravet [Byggdetaljblad 520.008], som forså vidt ikke lenger er gjeldende. Nemda oppfatter imidlertid situasjonene slik at det ikke er strengere krav til toleranser nå. Siden takstmannen fant at de gamle toleransekravene var overholdt, kommer nemnda til at dette også må være tilfelle nå.

b) Estetiske krav

Det kritiske spørsmålet er imidlertid det estetiske. Forbrukeren reklamerer fordi han etter å ha overmalt veggene i en annen farge i juni 2019, oppdager og deretter reklamerer over bla. synlige skjøter. Takstmannen skriver i sin rapport at de estetiske kravene til ferdig malte overflater *«[.....] ikke ansees å være oppfylt etter gjeldende krav som kan forventes»*. I takstrapporten er det fotodokumentasjon som skal dokumentere mangler ved malerarbeidene. Det er også fremlagt annen fotodokumentasjon.

Etter å ha gransket den foreliggende fotodokumentasjon nøye, klarere ikke nemnda å ta stilling til om estetiske krav er oppfylt. Nemnda kan derfor ikke ta stilling til tvisten, men anbefaler at partene legger saken fram for malermesternes lokale skjønnsnemnd.

3. Konklusjon

- Nemnda tar ikke stilling til tvisten.