

Protokoll i sak 1234/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. november 2020

Saken gjelder: Mangler ved innvendig trapp.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 29. september 2017 kontrakt som gjelder kjøp av eierseksjon under oppføring. Forbrukerne kjøper da en enebolig på et felt med fire like boliger. Kontrakten ble inngått uten at det forelå et prospekt, men forbrukerne ble vist en foreløpig leveransebeskrivelse hvor det står at innvendige trapp leveres som «*Furu hvitmalt. Hvite vanger og håndløpere*». Entreprenøren skriver i en e-post til forbrukerne den 31. august 2017 at da forbrukerne planlegger å kjøpe en prosjektert bolig før den blir markedsført og før det forelå en komplett leveransebeskrivelse og salgsoppgave, må det forventes at de setter seg godt inn i betydningen av de forskjellige material- og produktvalg.

Høsten 2017 vurderer forbrukerne ulike tilvalg basert på det materiale de har fått tilsendt av entreprenøren den 29. juli 2017. Forbrukerne bemerker da at den innvendige trappen synes «*noe enkel*». De ber derfor entreprenøren gi dem informasjon om trappeleverandøren slik at de kan kontakte ham og evt. vurdere en annen type trapp.

Den 31. oktober 2017 signerer forbrukerne «*Hovedbestilling tilvalg*» uten at det gjort endringer/tilvalg på innvendige trapper.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at entreprenøren i tilvalgsmøte informerte om at det er «*penere*» med eiketrinn i samme farge som øvrige gulv, men han opplyste ikke om at de måtte påregne «*misdannelse*» (skader) på trappetrinnene i standardtrappen slik de nå opplever. Tilvalgsprosessen var for øvrig tidsknappt slik at forbrukerne ikke fikk kontrollert alle alternative løsninger og valg godt nok.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 26. april 2018. I overtagelsesprotokollen som er undertegnet av begge parter, er ikke den innvendige trappen nevnt. Ettårsbefaring ble gjennomført den 1. oktober 2019. Forbrukerne anfører at de da reklamerte over forholdet, men at entreprenøren ikke noterte dette i protokollen.

Den 22. oktober 2019 reklamerer forbrukerne på at trappa etter kun ett års normal bruk, har fått «*tydelige merker og mørke linjer*» i alle trinn. De krever utbedring.

Den 15. november 2019 avviser entreprenøren kravet om utbedring fordi det er reklamert for sent slik han også påpekte på ettårsbefaringen. Entreprenøren vil allikevel gi trappeleverandøren mulighet til å vurdere klagen, men også ham avviser reklamasjonen.

Forbrukerne avviser den 17. november 2019 at de har reklamert for sent og fastholder kravet om utbedring.

Ved flere senere anledninger frem til februar 2020, gjentar partene sine anførsler og krav uten å komme til enighet. Forbrukerne fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 19. juni 2020. De krever at entreprenøren leverer nye trappetrinn i «*egnet materiale*». Klagen er vedlagt foto som dokumentasjon.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 29. juli 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 28. august 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for kontrakten som partene inngår den 29. september 2017. Forbrukerne kjøper da en enebolig over tre plan som er en av fire boliger/seksjoner på tomten. I underetasjen er det en dobbel garasje og det følger også med en andel av et fellesareal.

Kontrakten ble inngått uten at det forelå et prospekt, men forbrukerne ble vist en foreløpig leveransebeskrivelse hvor det står at innvendige trapp leveres i «*Furu hvitmalt. Hvite vanger og håndløpere*». Den 29. juli 2017 får forbrukerne oversendt et tilvalgsbrev sammen med «*Hovedbestilling tilvalg*» fra entreprenøren. Den 31. oktober 2017 signerer forbrukerne tilvalgsskjemaet uten at de gjør endringer/tilvalg på innvendige trapper. Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at entreprenøren i tilvalgsmøte høsten 2017 informerte om at trappa er «*penere*» med eiketritt i samme farge som øvrige gulv enn standardtrappa med hvitmalt trinn. Entreprenøren opplyste imidlertid ikke om at forbrukerne måtte påregne «*misdannelser*» (skader) på trappetrinnene (i standard trappa) slik de nå opplever. Tilvalgsprosessen var for øvrig tidsknapp slik at forbrukerne ikke fikk kontrollert alle alternative løsninger og valg godt nok.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 26. April 2018. Ettårsbefaring ble gjennomført den 1. oktober 2019 og forbrukerne anfører at de da reklamerte over forholdet, men at entreprenøren ikke noterte dette i protokollen. Den 22. oktober 2019 reklamerer forbrukerne på nytt og krever utbedring. De fremhever at trappa etter normal bruk har fått «*tydelige merker og mørke linjer*» i alle trinn. Entreprenøren avviser kravet den 15. november 2019 fordi det er reklamert for sent, slik han også påpekte på ettårsbefaringen. Entreprenøren vil allikevel gi trappeleverandøren mulighet til å vurdere klagen, men også han avviser kravet om utbedring. Ved flere senere anledninger frem til februar 2020, gjentar partene sine anførsler og krav uten å komme til enighet. Forbrukerne fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 19. juni 2020. De krever at entreprenøren leverer nye trappetrinn i «*egnet materiale*». Klagen er vedlagt foto som dokumentasjon.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 29. juli 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 28. august 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 29. september 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne fremhever at entreprenøren i tilvalgsmøte informerte om at det er «*penere*» med eik trappetrinn i samme farge som øvrige gulv enn standard hvitmalte trinn. Entreprenøren opplyste imidlertid ikke om at forbrukerne måtte påregne «*misdannelser*» (skader) på trappetrinnene i standardtrappa slik de nå opplever. Tilvalgsprosessen var for øvrig tidsknapp slik at forbrukerne ikke fikk kontrollert alle alternative løsninger og valg godt nok.

I forbindelse med ettårsbefaring den 1. oktober 2019 reklamerte forbrukerne over mangler ved trappa men entreprenøren ville ikke notere dette i protokollen. Entreprenøren har imidlertid senere bekreftet at forbrukerne faktisk reklamerte ved ettårsbefaringen.

Den 22. oktober 2019 reklamerer forbrukerne nok en gang på at trappa etter kun ett års normal bruk har fått «*tydelige merker og mørke linjer*» i alle trinn. De krever utbedring.

Ved flere senere anledninger frem til februar 2020, gjentar forbrukerne kravet om utbedring. Når saken fremmes for Boligtvistnemnda den 19. juni 2020, krever forbrukerne at entreprenøren leverer nye trappetrinn i «*egnet materiale*».

I tilsvaret den 28. august 2020 gjentar forbrukerne sine anførsler og fastholder kravet om utbedring av trappa evt. økonomisk kompensasjon. Nye foto er vedlagt som dokumentasjon. Forbrukerne er heller ikke enige i at de ikke er i et kontraktsforhold med entreprenøren og viser til den informasjon entreprenøren har gitt i sakens anledning. Forbrukerne anfører videre at klagen hverken er grunnløs eller useriøs og at det ikke er riktig at tvisten ikke er forsøkt løst med entreprenøren. Nemnda kan derfor behandle klagen. Forbrukerne er heller ikke enige i at saken er reklamert for sent da dette skjedde første gang ved ettårsbefaringen.

Den 15. november 2019 avviser entreprenøren kravet om utbedring fordi det er reklamert for sent, slik han også påpekte på ettårsbefaringen. Entreprenøren vil allikevel gi trappeleverandøren mulighet til å vurdere klagen, men også han avviser kravet.

Ved flere senere anledninger frem til februar 2020, fastholder entreprenøren at kravet skal avvises. Avvisningen fremkomme klart i entreprenørens e-post til forbrukerne den 21. januar 2020.

I tilsvar den 29. juli 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at forbrukernes krav skal avvises. Han påpeker også at klagen feilaktig er rettet mot entreprenøren men skulle vært rettet mot utbyggingsselskapet som forbrukerne har inngått avtalen med, jfr. vedtektenes pkt. 1.5. Subsidiært anfører han at klagen er useriøs og grunnløs og derfor skal avvises, jfr. vedtektenes pkt. 5.1. Atter subsidiært anfører entreprenøren at klagen skal avvises fordi tvisten ikke er forsøkt løst mellom partene, jfr. vedtektenes pkt. 4.1 og fordi det heller ikke foreligger en mangel, jfr. buofl § 25 samt at det er reklamert for sent, jfr. buofl § 25 første ledd.

Entreprenøren påpeker videre at da forbrukerne sommeren 2017 viste interesse for prosjektet, forelå det ikke noen fullstendig leveransebeskrivelse for prosjektet. Det ble derfor gjort en avtale mellom forbrukerne og selger om at man la til grunn en leveransebeskrivelse fra et tilnærmet likt prosjekt, samt at forbrukerne vederlagsfritt kunne trekke seg fra avtalen dersom det ble avvik mellom den foreløpig og den endelige leveransebeskrivelsen som hadde

betydning for forbrukerne. Det var ingen endring i beskrivelsen vedr. trapp i boligen. Både den endelig og foreløpig beskrivelse var trappen beskrevet slik:

«Furu, hvitmalt. Hvite vanger og håndløpere. Spiler i stål. Kun tette opptrinn der hvor det er bod under.»

Det er allment kjent at furu er et mykere og billigere treslag enn eik, og følgelig mer utsatt for hakk og riper. Forbrukernes påstand om feil og lite egnet materialvalg anses som grunnløse og kravene i buofl §7 andre ledd om at *«Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt»* er derfor oppfylt. Entreprenøren kan heller ikke se at han burde ha opplyst om forskjellen i materialkvalitet mellom eik og furu. Betydningen av dette må inngå i forbrukernes undersøkelsesplikt som derfor ikke kan påberope seg at entreprenøren i dette tilfellet burde frarådet forbrukerne å velge standardtrapp i furu, jfr. buofl §8.

I tilsvar den 29. september 2020 gjentar entreprenøren nok en gang sine anførsler og fastholder at saken ikke kan behandles av Boligtvistnemnda. Dersom nemnda kommer til et annet resultat gjentar entreprenøren at reklamasjonen skal avvises prinsipielt fordi forholdet ikke utgjør en mangel og subsidiært fordi forbrukerne har reklamert for sent.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren leverer og monterer nye trappetrinn av *«egnet materiale»*.

Entreprenøren har avvist kravet fordi klagen er useriøs og grunnløs. Forbrukerne har feilaktig rettet klagen mot entreprenøren og de har heller ikke gjort forsøk på å løse tvisten direkte med sin kontraktspart (utbyggingsselskapet). Avslutningsvis anfører entreprenøren at forbrukerne har reklamert for sent og at det uansett ikke foreligger en mangel.

a) Kan nemnda behandle klagen

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens prinsipielle anførsel om at saken ikke skal behandles i Boligtvistnemnda fordi han ikke er i et kontraktsforhold med forbrukerne og viser til pkt. 1.5 i nemndas vedtekter hvor det fremgår at:

«Nemnda behandler klager på medlemmer av Boligprodusentenes Forening. Nemnda behandler også klager på utbygger/selskap der medlemmet er inne på eiersiden eller tilhører samme konsern. Klagen skal da rettes mot medlemmet. Videre behandler nemnda klager på bedrifter som har kjedemedlemmer tilsluttet seg».

I angjeldende sak har forbrukerne inngått en avtale med utbyggingsselskapet, men rettet sin klage for Boligtvistnemnda mot entreprenøren som har inngått en NS 8407A-avtale (totalentreprise) med utbyggingsselskapet. Entreprenøren er tilsluttet nemndsordningen gjennom sitt medlemskap i Boligprodusentenes Forening og forbrukeren har da full anledning til å rette et direktekrav mot entreprenøren i hht. buofl § 37 om *«Krav mot bakre ledd»*.

Konklusjon: Entreprenøren kan innklages og nemnda kan behandle klagen.

b) For sent reklamert.

Nemnda vil så ta stilling til entreprenørens anførsel om at forbrukerne har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på *mangler «innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen»*. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en

reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Forbrukerne reklamerer den 22. oktober 2019 på at trappa etter kun ett års normal bruk, har fått «tydelige merker og mørke linjer» i alle trinn. De krever utbedring. Nemnda legger til grunn at slitasjen i trappa har oppstått i løpet av det første året etter overtagelse og derfor var synlig ved ettårsbefaringen den 1. oktober 2019. Deretter går det ca. tre uker før forbrukerne reklamerte den 22. oktober 2019. Forbrukerne har derfor reklamert «innen rimelig tid» etter at de oppdaget mangelen, jfr. buofl § 30, første ledd.

c) Tydelige merker og mørke linjer i trappetrinn etter ett års normal bruk.

Hvorvidt det er mangler ved den innvendige trappa som er levert med hvitmalt trinn og vanger i furu, og som etter kun ett års normal bruk har fått «tydelige merker og mørke linjer» i alle trinn, må 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».

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.

Partene er enige om at trappa er levert i henhold til leveransebeskrivelsen som forbrukerne ble forevist før avtalen ble undertegnet og som har følgende tekst:

«Furu hvitmalt. Hvite vanger og håndløpere»

Trappa er dermed i samsvar med den formelle avtalen som ble inngått mellom partene, jf buofl § 25 første ledd.

Hvis den avtalte løsningen ikke er i overensstemmelse med vanlig god kvalitet, påhviler det imidlertid entreprenøren å informere om dette, jf kravene som settes i buofl § 7. I foreliggende sak foreligger det ikke en slik opplysningsplikt. Nemnda er kjent med at innvendige trapper med furu i vanger og trinn leveres i de fleste boliger i Norge dag. Etter nemndas syn kan derfor ikke forbrukerne forvente at entreprenøren «ut frå sin fagkunnskap» skulle ha opplyst noe mer om trappa enn det som fremkommer av avtalen med bilag, jfr. buofl §8.

Skulle forbruker hatt mangelsinnsigelser mot de leverte trappetrinnene, måtte dette i tilfelle skyldes at den konkrete leveransen var av dårligere kvalitet enn det som er vanlig. Det er ikke foretatt noen vurdering fra sakkyndig i denne saken. Nemnda er da henvist til alene å avgjøre spørsmålet ut fra de bildene som er oversendt. Etter en gjennomgang av billedmaterialet finner ikke nemnda at det er mulig å avgjøre om det her dreier seg om en kvalitetssvikt ved leveransen. Forbruker har dermed ikke oppfylt sin plikt til å sannsynliggjøre sitt krav og får dermed ikke medhold.

Det foreligger etter dette ikke en mangel og forbrukerne får ikke medhold i at entreprenøren skal levere og monterer nye trappetrinn av «*egnet materiale*»

3. Konklusjon

- Forbrukerne får ikke medhold.