

Protokoll i sak 1146/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2020

Saken gjelder:

Reklamasjon på bygningsmessige feil og mangler og på forsinket utbedring av mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 5. november 2015 kontrakt kjøp av en enebolig under oppføring. Kjøpekontraktens § 12 «Mangler» har i nest siste avsnitt følgende ordlyd:

«Selger skal utbedre eventuelle mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at reklamasjonen er mottatt av selger. [.....]»

I kjøpekontraktens § 22 står det at «*Det er avtalt at utvendig maling av hus er inkludert i kjøpesummen*».

Boligen overtas 18. september 2016 uten at noen av tvistepunktene er inntatt i overtagelsesprotokollen og det er kryssset av «ja» på spørsmål om boligen er levert i henhold til leveransebeskrivelsen.

Ettårsbefaring gjennomføres den 19. oktober 2017. I protokollen er to av tvistepunktene inntatt:

1. «Male ferdig carport etter at tak ble utbedret og male rekkverk ved terrassen».
2. «Misfarget (brun) yttervegg under rekkverk pga. lekkasje fra rekkverk som berører yttervegg. Husveggen må males på ny. Rekkverket må utbedres slik at det ikke blir lekkasje via veggen»

Entreprenørens frist for ferdigstillelse av reklamerte forhold er i protokollen satt til den 17. november 2017.

I tillegg til de to ovennevnte tvistepunktene ber forbrukerne om at nemnda tar stilling til:

3. Forsinkelse av mangelsutbedring.

Forbrukerne har i klagen for nemnda vedlagt foto som dokumentasjon på de to første tvistepunktene.

Dagen før entreprenørens frist for ferdigstillelse av reklamerte forhold etter ettårsbefaringen utløper registrerer forbrukerne at ikke noe har blitt utbedret og påpeker dette ovenfor entreprenøren i flere e-poster. Entreprenøren beklager forsinkelsen den 22. november 2017, men lover at arbeidene vil bli utført så snart som mulig.

Den 30. november 2017 bekrefter entreprenøren i en e-post til forbrukerne at han vil utføre alle reklamerte punkter fra ettårsbefaringen som ikke er omtvistet inne 22. desember 2017.

Den 20. desember 2012⁷ informerer entreprenøren forbrukerne om at ferdigstillingen av arbeidene nok en gang må utsettes.

Da reklamasjonsarbeidene fortsatt ikke blir utført, sender forbrukerne den 30. april 2018 en e-post til entreprenøren og krever at utbedring av uomtvistede forhold skal være ferdig innen 6. mai 2018. Forbrukerne varsler også om at etter denne datoen vil deler av beløpet som står på eiendomsmeglerens konto bli benyttet til å utføre eventuelle gjenstående utbedringsarbeider med andre entreprenører.

Den 13. mai 2018 påpeker forbrukerne på at utvendige malerarbeider (tvistepunktene 1 og 2) fortsatt ikke er utført.

Dagen etter skriver entreprenøren i en e-post til forbrukerne at malerarbeidene på hus og carport er utført, men at malerbehandling av terrasserekkverket ikke er en del av leveransen og derfor ikke vil bli utført.

Forbrukerne er ikke enig og den 6. august 2018 skriver de i en e-post til entreprenøren at rekkverket er en del av huset og er ikke et «*ekstra rekkverk*». Forbrukerne viser til kontraktens § 22 hvor det står «*Det er avtalt at utvendig maling av hus er inkludert i kjøpesummen*» og ber om entreprenøren maler rekkverket.

Partene blir ikke enige om disse to tvistepunktene og utveksler flere e-poster frem til februar 2019 og den 2. mai 2019 sender derfor forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om retting av tre tvistepunkter, erstatning og forsinkelsesrenter.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 5. juni 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 2. juli 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 26. august 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 16. september 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 14. oktober 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 7. november 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for avtalen om kjøp av en enebolig under oppføring som partene inngår den 5. november 2015. Kjøpekontraktens § 12 har i nest siste avsnitt en ordlyd som sier: «*Selger skal utbedre eventuelle mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at reklamasjonen er mottatt av selger. [.....]*». I kjøpekontraktens § 22 står det at «*Det er avtalt at utvendig maling av hus er inkludert i kjøpesummen*». Boligen overtas 18. september 2016 uten at noen av tvistepunktene er inntatt i

overtagelsesprotokollen og det er kryssset av «ja» på spørsmål om boligen er levert i henhold til leveransebeskrivelsen. Ettårsbefaring gjennomføres den 19. oktober 2017. I protokollen er tvistepunktene som gjelder utvendig maling og maling av terrasserekkverket inntatt. I tillegg til disse to tvistepunktene ber forbrukerne om at nemnda tar stilling til forsinkelse av mangelsutbedringene. Forbrukerne har vedlagt foto som dokumentasjon på de to første tvistepunktene.

Entreprenøren ferdigstiller ikke reklamasjonsarbeidene til den 17. november 2017 som avtalt i protokollen fra ettårsbefaringen og beiser heller ikke terrasserekkverket fordi det etter hans oppfatning, ikke inngår i leveransen. Deretter utveksler partene i perioden november 2017 frem til februar 2019 flere e-poster uten å komme til enighet. Den 2. mai 2019 sender derfor forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om retting av tvistepunktene, erstatning på grunn av forsinket utbedring og krav om forsinkelsesrenter.

2.2 Male rekkverk på terrassen.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer første gang ved ettårsbefaringen på at terrasserekkverket ikke er malt. I protokollen fra ettårsbefaringen har entreprenøren akseptert dette som en mangel og bekreftet at arbeidet skal utføres innen den 17. november 2017. Foto er fremlagt som dokumentasjon.

Dagen før entreprenørens frist for ferdigstillelse av reklamerte forhold etter ettårsbefaringen utløper, registrerer forbrukerne at ikke noe er utbedret og påpeker dette ovenfor entreprenøren i flere e-poster. Entreprenøren beklager forsinkelsen den 22. november 2017, men lover at arbeidene vil bli utført så snart som mulig.

Da reklamasjonsarbeidene fortsatt ikke blir utført, sender forbrukerne den 30. april 2018 en e-post til entreprenøren og krever at utbedring av uomtvistede forhold skal være ferdig innen 6. mai 2018. Forbrukerne varsler også om at etter denne datoen vil deler av beløpet som står på eiendomsmeglerens konto bli benyttet til å utføre eventuelle gjenstående utbedringsarbeider med andre entreprenører.

Den 13. mai 2018 påpeker forbrukerne at utvendige malerarbeider (tvistepunktene 1 og 2) fortsatt ikke er utført.

Den 6. august 2018 fastholder forbrukerne i en e-post til entreprenøren at rekkverket uten tvil er en del av huset og er ikke et «*ekstra rekkverk*» slik entreprenøren anfører. Forbrukerne viser til kontraktens § 22 hvor det står «*Det er avtalt at utvendig maling av hus er inkludert i kjøpesummen*» og krever at entreprenøren maler rekkverket (som er en del av huset).

Partene blir ikke enige og den 2. mai 2019 sender derfor forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 42 500 og forsinkelsesrenter regnet fra fristen for ferdigstillelse av reklamasjonsarbeidene som ved ettårsbefaringen er avtalt til den 17. november 2017.

I tilsvaret den 2. juli 2019, den 16. september 2019 og den 7. november 2019 gjentar forbrukerne sine anførsler og fastholder at rekkverket skal males. De fastholder også krav om forsinkelsesrente på grunn av forsinket utbedring.

Entreprenøren bekrefter i en e-post til forbrukerne den 30. november 2017 at han vil utføre alle reklamerte punkter fra ettårsbefaringen som ikke er omtvistet inne 22. desember 2017, men beklager senere at ferdigstillelsen av disse arbeidene blir forsinket.

Den 14. mai 2018 framhever entreprenøren i en e-post til forbrukerne at malerarbeidene på hus og carport er utført, men at malerbehandling av terrasserekkverket ikke er en del av leveransen og derfor ikke vil bli utført.

I tilsvar den 5. juni 2019 påpeker entreprenøren at det i leveransebeskrivelsen som er bilag til kontrakten, står følgende om terrasserekkverk:

«Utføres som åpen konstruksjon med 28 mm just. Terrassebord, rekkverk iht. tegning. Alle materialer leveres trykkimpregnert»

Entreprenøren fremhever at det ikke er beskrevet noe annet sted at terrasserekkverket skal males.

Boligen ble overtatt uten at forbrukeren reklamerte over dette forholdet. Det var først ved ettårsbefaringen den 19. oktober 2017 at forbrukerne reklamerte første gang. Etter entreprenørens oppfatning er det derfor reklamert for sent, jf. buofl § 30.

I tilsvar den 26. august 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises.

I tilsvar den 14. oktober 2019 gjentar entreprenøren nok en gang sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren utbetaler et prisavslag på kr 42 500 slik at de kan benytte seg av et tilbud fra en maler som kan male terrasserekkverket. Entreprenøren har avvist kravet fordi forbrukerne reklamert for sent. Uansett anfører han at malt rekkverket ikke er en del av leveransen.

Uavhengig av reklamasjonsspørsmålet så er det avgjørende i denne tvisten at entreprenøren ved ettårsbefaringen aksepterte at maling av rekkverket utgjør en mangel og samtykket i at fristen for utbedring skulle være den 17. november 2019. Den avtalen som her ble inngått forplikter entreprenøren og det umalte rekkverket utgjør derfor en mangel jf. 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.

Forbrukeren krever prisavslag, men entreprenøren har utbedringsrett, jf. buofl § 32 annet ledd. Etter nemndas syn vil ikke maling av rekkverket føre til «vesentleg ulempe» for forbrukeren og entreprenøren skal derfor male rekkverket innen 1. juli 2020.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet om at entreprenøren skal male terrasserekkverket. Arbeidet skal være utført innen 1. juli 2020.

2.3 Male ferdig carport og yttervegg på boligen.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer første gang ved ettårsbefaringen den 19. oktober 2017 på at carporten ikke er ferdig malt og på at en vegg på boligen er misfarget etter avrenning fra terrasserekkverket. De krever at entreprenøren fjerner misfargingen og maler carportveggene på nytt. Foto er fremlagt som dokumentasjon. Forbrukerne påpeker at fristen for å ferdigstille arbeidene var avtalt til den 17. november 2017, men at arbeidene ble forsinket. Ved flere senere anledninger, bla. den 13. mai 2018, påpeker forbrukerne at utvendige malerarbeider fortsatt ikke er utført. Da entreprenøren dagen etter skriver i en e-post til forbrukerne at malerarbeidene på hus og carport er utført, går det ca. tre måneder til den 6. august 2018 før forbrukerne sier seg uenige i dette.

Deretter utveksler partene flere e-poster frem til februar 2019 uten å komme til enighet og den 2. mai 2019 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om retting av manglene og forsinkelsesrente fra frist for ferdigstillelse av reklamasjonsarbeidene som er avtalt ved ettårsbefaringen til den 17. november 2017.

I tilsvaret den 2. juli 2019, den 16. september 2019 og den 7. november 2019 gjentar forbrukerne sine anførsler og fastholder kravet om maling av carporten og en vegg på boligen som er misfarget. De fastholder også krav om erstatning og forsinkelsesrente på grunn av forsinket utbedring.

Entreprenøren beklager at utbedringsarbeidene ikke ble ferdig til den 19. november 2017, men i en e-post til forbrukerne den 13. mai 2018 bekrefter han at de utvendige malerarbeidene på hus og carport nå er utført.

I tilsvaret den 5. juni 2019 påpeker entreprenøren at det ikke er uenighet mellom partene om kontraktens § 22 som sier at «*utvendig maling er inkludert i kjøpesummen [....] Det er også avtalt at huset skal males hvitt*». Entreprenøren påpeker dog at misfargingen på ytterveggen skyldes at terrasserekkverket avsluttes mot veggen. Ved sur nedbør blandet med støv fra tilstøtende vei, vil drypp og avrenning fra rekkverket vises på den hvitmalte ytterveggen. Entreprenøren oppfatter fjerning og vask av misfarget avrenning som normalt vedlikehold og at dette derfor er forbrukernes ansvar. Det er ikke noe ved selve malingen som tilsier at det er grunnlag for en reklamasjon. Kravet om ny maling av veggen avvises.

Når det gjelder manglende maling av carporten avviser entreprenøren reklamasjonen og påpeker at det bare er en søyle som ikke er malt. Denne vil bli malt, men carporten for øvrig er levert i henhold til avtalen.

I tilsvaret den 26. august 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises.

I tilsvaret den 14. oktober 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder nok en gang at kravet skal avvises. Entreprenøren fremhever også at bildene som han har tatt høsten 2019 tydelig viser grønn algevekst på veggene. Fjerning av dette er normalt vedlikehold som forbrukerne må utføre og ikke en reklamasjonssak.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren fjerner misfarging og deretter maler en yttervegg på boligen samt hele carporten. Entreprenøren anfører at dette arbeidet er utført og avviser derfor kravet.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, 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. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Nemnda viser til kontraktens § 22 som sier at *«utvendig maling er inkludert i kjøpesummen [...] Det er også avtalt at huset skal males hvitt»*. Partene har bekreftet at det ikke er uenighet om dette og legger derfor til grunn at huset ikke bare er levert grunnet, men malt hvitt.

Videre viser nemnda til den fotodokumentasjon som partene har fremlagt og kommer til at fargesmitten like gjerne kan skyldes andre etterfølgende forhold. Da det ikke foreligger noen annen dokumentasjon enn nevnte foto som underbygger at det er mangler ved de opprinnelige malerarbeidene, får ikke forbrukeren medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at det ikke foreligger mangler ved malerarbeidene.

2.4 Krav om erstatning og forsinkelsesrente pga. forsinket utbedring

2.4.1 Partenes anførsler

Allerede dagen før entreprenørens frist for ferdigstillelse av reklamerte forhold etter ettårsbefaringen utløper den 17. november 2017, registrerer forbrukerne at ikke noe har blitt utbedret og påpeker dette ovenfor entreprenøren i flere e-poster. Entreprenøren beklager forsinkelsen den 22. november 2017, men lover at arbeidene vil bli utført så snart som mulig.

Den 30. november 2017 bekrefter entreprenøren i en e-post til forbrukerne at han vil utføre alle reklamerte punkter fra ettårsbefaringen som ikke er omtvistet innen 22. desember 2017. Den 20. desember 2017 informerer entreprenøren forbrukerne om at ferdigstillelsen av arbeidene nok en gang må utsettes.

Da reklamasjonsarbeidene fortsatt ikke blir utført, sender forbrukerne den 30. april 2018 en e-post til entreprenøren og krever at utbedring av uomtvistede forhold skal være ferdig innen 6. mai 2018. Forbrukerne varsler også om at etter denne datoen vil deler av beløpet som står på eiendomsmeglerens konto bli benyttet til å utføre eventuelle gjenstående utbedringsarbeider med andre entreprenører.

Den 13. mai 2018 påpeker forbrukerne på nytt at utvendige malerarbeider (tvistepunktene 1 og 2) fortsatt ikke er utført.

Partene utveksler flere e-poster som vedrører tvistepunktet frem til februar 2019 men det er først når forbrukerne den 2. mai 2019 sender klage til Boligtvistnemnda at de fremsetter krav om erstatning på kr 50 000 samt krav om forsinkelsesrente fra avtalt sluttfrist 17. november 2017 til reklamerte arbeider er utført. Forbrukerne viser også til kontraktens § 12 hvor det står *«Selger skal utbedre eventuelle mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at reklamasjonen er mottatt av selger. [...].»*

I tilsvaret den 2. juli 2019, den 16. september 2019 og den 7. november 2019 gjentar forbrukerne sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag og forsinkelsesrente på grunn av forsinket utbedring.

I tilsvar den 5. juni 2019 fremhever entreprenøren at han først den 24. oktober 2017 fikk tilbake protokollen fra ettårsbefaringen signert av forbrukerne. Deretter var forbrukerne på ferie fra den 18. november 2017 til den 18. desember 2017. I denne perioden var det ikke mulig å utføre reklamasjonsarbeider. Noen av arbeidene er væravhengige og ble av den grunn utsatt flere ganger, men entreprenøren fremhever at arbeidene ble utført da det passet for begge parter. Entreprenøren påpeker også at han ble nektet adgang til eiendommen da forbrukeren ikke var tilstede og av den grunn ikke fikk utført reklamasjonsarbeidene på dagtid slik han hadde planlagt. Avslutningsvis anfører entreprenøren at omtvistede punkter er reklamert for sent og at kravet om erstatning og forsinkelsesrenter på grunn av for sen utbedring uansett er fremsatt for sent.

I tilsvar den 26. august 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet om erstatning skal avvises.

I tilsvar den 14. oktober 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder nok en gang at kravet om erstatning og forsinkelsesrenter skal avvises.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Twisten gjelder følgende mangler som ble utbedret for sent (etter den 17. november 2017):

- Kjøkkenventilator lager lyd når det blåser - utbedret september 2018
- Nedre deksel på varmtvannstank - utbedret november 2018
- Betongrester/merkespray - utbedret november 2018
- Lekkasje carport - utbedret november 2018
- Glipp mellom midtre trappevange og vegg - ferdig utbedret februar 2019
- Overgangslister - utbedret november 2018
- Kjøkkensokkel sitter fast og setter parkett under press - utbedret november 2018
- Lister under store vinduer gliper - utbedret februar 2019
- Dørkarm soverom 004 - reklamert mars 2018, utbedret november 2018
- Maling av tre vegger - reklamert 12. august 2018, utbedret februar 2019

Selv om det er avtalt at utbedringer skal være utført innen den 17. november 2017 har ikke entreprenøren gjort dette til tross for at forbrukeren har purret entreprenøren flere ganger. Forbrukerne krever derfor erstatning/prisavslag. Etter nemndas syn har forbrukeren krav på slik erstatning som da skal utbetales etter hva det sannsynligvis vil det koste å utbedre manglene, jf. buofl § 33 annet ledd. Forbrukeren må imidlertid legge frem dokumentasjon på rettekostnadene. Inntil det er gjort kan ikke forbrukeren kreve beløpet utbetalt.

Forbrukeren krever også forsinkelsesrente av det beløpet (erstatningen/prisavslaget) som han rettmessig kan kreve. Entreprenøren har avvist kravet da det er fremsatt for sent. Nemnda vil bemerke at reglene om reklamasjon gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel og ikke hvilke krav som fremsettes. Da forbrukeren har fått medhold i kravet om erstatning/prisavslag, skal han også tilkjennes forsinkelsesrente etter forsinkelsesloven, dvs. en måned etter skriftlig påkrav.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet om erstatning/prisavslag. Entreprenøren skal utbetale beløpet etter at forbrukeren har fremlagt dokumentasjon på rettekostnadene. Forbrukeren får også medhold i kravet om forsinkelsesrente.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får medhold i kravet om at entreprenøren skal male terrasserekkverket. Arbeidet skal være utført innen 1. juli 2020.
- Forbrukeren får ikke medhold i at det foreligger mangler ved malerarbeidene av yttervegg og carport.
- Forbrukeren får medhold i kravet om erstatning og forsinkelsesrente etter at han har fremlagt dokumentasjon på rettekostnadene.