

## Protokoll i sak 539/2010

for

Boligtvistnemnda

31.08.10

**Saken gjelder:** Reklamasjon på påstått manglende overflatebehandling på undersiden av takutstikk  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Angjeldende sak ble opprinnelig fremmet av styret i et sameie på vegne av alle sameierne, innregistrert 12. februar 2010. Styreformannen i sameiet ble i brev fra nemndas sekretariatsleder 10. mars informert om at nemnda i utgangspunktet kun behandlet tvister mellom forbruker og entreprenør, med anmodning om at en av sameierne "frontet" saken på vegne av alle. Entreprenøren hadde på forhånd akseptert at han ville behandle alle likt. Dette førte til at formannen i sameiet fremstår som klager og "forbruker" i saken.

Entreprenøren markedsfører boliger på et prosjekt gjennom et prospekt. På en side datert 14.02.08 opplyses det bl.a. at boligene leveres "nøkkelferdig" med "Utvendig fabrikkmalt ytterpanel/vinduer". Forventet ferdigstillelse angis til september 2009.

En av sameierne inngår "Kjøpekontrakt" med entreprenøren i februar 2009. Tegningene viser en bolig på ett plan med pulttak med relativt liten takvinkel.

Takutstikkene vises med synlige sperreender, og et "åpent" bæresystem i carport. I beskrivelsen opplyses under "Utvendig standard" bl.a.:

Ytterpanel: Fabrikkmalt kledning Farge: Blåfjell

Tak: Folie

Vinduer: Malt Farge: Hvit

Det avholdes overtakelsesforretning 24. april 2009. (Vanskelig å tyde datoen på fremlagt kopi, men i tilsvaret fra entreprenøren datert 12. mars 2010 angis nevnte dato) Protokollen har ingen konkret henvisning til det forhold nemnda skal behandle, men det er en generell merknad om at det foreligger "Mangler – utvendige arbeider".

Sameierne skriver til entreprenøren 25. oktober 2009. De opplyser at de har avholdt et møte 19. oktober, for å diskutere "ting av felles interesse og erfaringer fra byggeperiode og overtakelse", og at de "generelt er veldig godt fornøyd med husene", selv om det angis en rekke forhold fra byggeperioden som skapte frustrasjon. Av gjenstående forhold nevnes spesielt "manglende maling under takutstikk", og det anføres at man hadde grunn til å

forvente at slik maling skulle inngå i entreprenørens leveranse, spesielt fordi han i sin markedsføring benyttet betegnelsen "nøkkelferdige" boliger.

Entreprenøren svarer 3. november 2009. Han anfører at det ikke foreligger noen entydig definisjon av begrepet "nøkkelferdig", men at han i sin forståelse mente å signalisere at han skulle levere en "innflytningsklar" bolig, "med alle vitale og forskriftsmessige elementer på plass". Han viser til at beskrivelsen angir at utvendig kledning skal leveres fabrikkmalt, men påpeker at undersiden av takutstikk ikke omtales, verken med type behandling eller farge, "slik som alle andre overflater er beskrevet". Det gis også uttrykk for at en eventuell maling opp under takutstikkene egentlig kun er "et estetisk spørsmål". Entreprenøren ber om å bli trodd på at han ikke hadde medtatt noen kostnad for maling på angjeldende sted i sine kalkyler. Han anfører også at forholdet eventuelt måtte vært påpekt ved overtakelsen.

Klagen for Boligtvistnemnda innregistreres 12. februar 2010, med krav om at entreprenøren skal overflatebehandle undersiden av takutstikkene.

I e-post til nemnda 8. mars 2010, uttrykker entreprenøren undring over klagen. Han opplyser at han har tilbudt sameierne å få låne rullestillas slik at man selv lettere kan foreta behandlingen under utstikkene, samt hjelpe til med å skaffe eventuell håndverker/maler til de som måtte ønske det. Enkelte har angivelig takket ja til tilbudet, samtidig som de angivelig ga uttrykk for at de ikke var kjent med klagen for nemnda.

Entreprenøren gir tilsvaer til klagen i brev fra 12. mars 2010. Han påpeker igjen at det ikke ble gjort noen anmerkning om manglende behandling av undersiden av takutstikkene ved overtakelsen 24. april 2009, verken av forbrukeren eller de andre 7 sameierne, til tross for at de angivelig ble orientert om at de der og da måtte påpeke eventuelle mangler i leveransens omfang. Det hevdes at det først gang ble reklamert på forholdet i brevet fra 25. oktober 2009, dvs 1/2 år etter overtakelsen, og at man umulig kan hevde at det ikke var mulig å oppdage den påståtte mangelen tidligere. Dermed avvises klagen.

Forbrukeren gir tilsvaer 3. august 2010, der det fremlegges et tekstet fotografi som viser situasjonen. Det hevdes at det totale "arealet som står umalt under takutspringet utgjør 160 m<sup>2</sup>", mens det utvendige veggarealet er på 150 m<sup>2</sup>.

Entreprenøren gir tilsvaer 19. august 2010. Han gir en redegjørelse for hvordan han har kommet frem til firmaets standard vedrørende utvendige materialer, der han påpeker at han generelt leverer dører og vinduer og utvendig kledning ferdig behandlet fra fabrikk, mens fuktutsatte deler av bæresystemet leveres i form av trykkimpregnerte dragere og galvaniserte

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

I brev fra 25. oktober 2009 fremsetter forbrukeren en reklamasjon vedrørende manglende maling under takutstikk. Hun anfører at hun, og de andre sameierne hadde grunn til å forvente at alle utvendige treoverflater ble levert ferdig behandlet, i hht beskrivelsens tekst om; "Ytterpanel: Fabrikkmalt kledning Farge: Blåfjell", og fordi entreprenøren i sin markedsføring benyttet betegnelsen "nøkkelferdige" boliger. Det hevdes at det totale arealet som står umalt under takutspring utgjør 160 m<sup>2</sup>, mens det utvendige veggarealet er på 150 m<sup>2</sup>.

Entreprenøren avviser reklamasjonen som for sent fremsatt, ved å påpeke at det ikke ble gjort noen anmerkning om manglende behandling av undersiden av takutstikkene ved overtakelsen 24. april 2009, verken av forbrukeren eller de andre 7 sameierne, til tross for at det angivelig ble orientert om at man der og da måtte påpeke eventuelle mangler i leveransens omfang. Han bestrider dessuten at forbrukeren, ut i fra beskrivelse og tekst i prospekt hadde grunn til å forvente å få levert ferdig behandlede overflater under utstikkene.

Han anfører for øvrig at det ikke foreligger noen entydig definisjon av begrepet "nøkkelferdig", men at han i sin forståelse mente å signalisere at han skulle levere en "innflytningsklar" bolig, "med alle vitale og forskriftsmessige elementer på plass". Han erkjenner at beskrivelsen angir at utvendig kledning skal leveres fabrikk malt, men påpeker at undersiden av takutstikk ikke omtales, verken med hensyn til type behandling eller farge.

vil vise til buofl § 30, første og andre ledd, der det heter at:

Forbrukeren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjera gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Overtakelsen fant sted med overtakelsesforretning 24. april 2009, og forbrukeren har ikke bestridt at det først ble reklamert 25. oktober samme år, det vil si etter ca ½ år, til tross for at det her dreier seg om et åpenbart godt synlig forhold. Nemnda behøver ikke å ta standpunkt til hvorvidt takutstikkene skulle vært levert ferdig behandlet eller ei, da forbrukeren uansett har reklamert for sent i hht overnevnte lovparagraf. Forbrukeren gis således ikke medhold.

### **3. Konklusjon**

- Forbrukeren gis ikke medhold.