

Protokoll i sak 581/2011

for

Boligtvistnemnda

15.09.11

Saken gjelder: Reklamasjon på levert synlig røropplegg mot vegg i bad

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren inngår 7. november 2006 "Kontrakt om totalentreprise" med et utbyggingsfirma. Han påtar seg "prosjektering og oppføring av 2. stk. 2-mannsboliger" i hht opplistede vedlegg. Blant disse inngår en "prosjektbeskrivelse" datert 12.09.02, sist revidert 24.10.06. I pkt 21.1 omtales "vannledninger". Siste setning lyder:

Til vannmåler og bereder brukes synlige kobberør for kapilan lodding

Forbrukeren kjøper den ene delen av en av boligene, men entreprenøren anfører i sitt tilsvarende fra 26. januar 2011 at *han* ikke var involvert i handelen, og heller ikke er gjort kjent med innholdet i avtalen mellom utbygger og forbruker.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at byggingen av boligen startet våren 2007 og at den ble avsluttet i oktober samme år.

Det avholdes befaring 21. september 2007, åpenbart i forbindelse med overleveringer av boligen til forbrukeren. Protokollen er datert 24. september og signert av forbrukeren og utbyggeren. (Entreprenøren nevnes ikke) Den har ikke med noe punkt som berører det forholdet nemnda skal behandle.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at han i brev til entreprenøren 17. mars 2009 reklamerte på at det var benyttet synlige kobberør uten på vegg inne i et bad, og på at vannmåleren var "montert upraktisk". Brevet er imidlertid ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren sender e-post til utbyggeren 5. august 2009 der han i ett av to punkt opplyser at: (gjengitt på norsk)

Rørsystemet på det nedre badet er ikke justert enda. (Dette stod det ikke noe om på overtakelsesforretningen og vil ikke bli gjort fra vår side)

Ny e-post følger 16. august der forbrukeren bl.a. skriver: (gjengitt på norsk)

Når det gjelder rørsystemet så hadde vi en gjennomgang ved overtakelsen der vi gikk igjennom alle feil og mangler. Som både du og vi kjenner til så var vi alle enige om at dette skulle utbedres. Vi har et overtakelsesdokument som du godkjente der dette står oppført som en feil som skal utbedres.

Utbyggeren svarer i e-post fra 18. august 2009 at:

Det står ingenting om dette i protokollen, og dette er en vanlig måte å løse dette med rørene på. Vi gjør ingenting mer med saken.

Utbyggeren sender e-post til forbrukeren 28. august 2009 der han skriver at:

Jeg bringer dette videre til «entreprenørens navn», det er de som sitter på garantien her. Og ja jeg er enig i at det ble sagt på overtakelsen at «entreprenøren» lovte å ordne rørsystemet. Derfor henvender jeg meg videre til dem. Du hører fra meg. God helg

Forbrukeren svarer omgående at han ikke har noen interesse av hva entreprenøren måtte mene om forholdet. Han poengterer også at han ikke har tillit til entreprenøren etter sine erfaringer fra bl.a. planleggingsfasen og gjennomført 1-årsbefaring. Han betviler også at utførelsen av rørføringen på badet kan anses som en "vanlig måte" å løse dette på. Han opplyser at han vil fremme sak for Boligtvistnemnda dersom forholdet ikke utbedres.

Utbyggeren sender samme dag e-post til entreprenøren der han skriver:

«Entreprenørens navn» LOVTE å ordne opp i dette ved overtakelsen og sa at det var en selvfølge, om det er skrevet opp eller ikke vet jeg ikke.
At det snart er gått 2 år uten at dette er blitt gjort eller at de har fått kabel tv som står i kontrakta er beklagelig.
Håper dere kan ordne opp i dette så fort som mulig.
Jeg kan godt ordne opp i det men da skal jeg ha det skriftlig at dere tar regninga.

Dette skaper bare dårlig rykte for dere og oss!

Håper dere tar fatt i denne saken.

Entreprenøren foretar reklamasjonsbefaring med forbrukeren 20. mai 2010. Bakgrunnen opplyses å være en oppfordring fra utbyggeren fra 19. mars 2010, til de enkelte kjøperne av bolig, om å utarbeide en mangelliste med reklamasjonspunkter. Referatet fra befaringen, undertegnet av entreprenøren, er datert 18. juni 2010. I pkt 1 skriver han:

Røropplegget på bad 1. etg. er synlig, og ikke spesielt pent med synlige kobberør i et rom flislagt med hvite fliser. Leveransen er standard rørleggerleveranse og er i utgangspunktet ikke reklamasjonsberettiget, men vi tilbyr oss å hvitmale rørene for å gjøre det mindre iøyenfallende. I e-post fra huseier datert 27. mai gjør han det imidlertid klart at han ikke vil akseptere den foreslåtte "løsningen". «Entreprenøren» finner det ikke riktig å kle inn rørene både av hensyn til at leilighetens hovedstoppekran og vannmåler er plassert her, og at kondensering på rørene kan medføre at fukt blir stående her. Vi ser derfor ingen annen løsning enn å male rørene, noe som etter vår mening må være fullt ut akseptabelt. Alternativet til at vi maler er derfor at vi lar det være som det er.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda. Klageskjemaet er datert 17. november 2010, men saken innregistreres først 3. januar. Forbrukeren anfører at det synlige røropplegget i badet trekker ned verdien av leiligheten, og vedlegger et fotografi som viser situasjonen. Han krever retting.

Entreprenøren gir tilsvaer 26. januar 2011. Han anmoder om at nemnda i første omgang vurderer om forbrukeren kan fremme sin klage mot *han*, da *han* ikke har noe kontraktsforhold med forbrukeren, kun med utbyggeren. Videre påpeker han at det leverte røropplegget *er* i hht beskrevet løsning i leveransebeskrivelsens pkt 21.1. Dermed anføres det at det uansett ikke kan foreligge noen mangel. Entreprenøren viser for øvrig til at han, i hht referatet fra befaringen 20. mai 2010 tilbød seg, som en minnelig løsning å male rørene hvite, men han

poengterer at han samtidig opplyste at forholdet ikke var reklamasjonsberettiget. Han opplyser også at stoppekranen og vannmåleren må være tilgjengelig, og således ikke kan kles inn.

Forbrukeren gir tilsvarende 21. februar 2011. Han gir ikke ytterligere kommentarer vedrørende røropplegget, men han lister opp andre forhold som hevdes å gjenstå å utbedre. Han gir også en kort redegjørelse for sitt arbeid med reklamasjoner, og gir uttrykk for stor frustrasjon vedrørende manglende oppfølging fra entreprenørens side. Tidligere omtalt e-postkorrespondanse vedlegges.

Entreprenøren gir tilsvarende 29. mars 2011. Intet nytt som berører det forholdet nemnda skal behandle, men entreprenøren erkjenner at det gjenstår et par andre forhold som skal utbedres.

Forbrukeren gir tilsvarende 4. mai 2011. Intet nytt som berører det forholdet nemnda skal behandle.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Forbrukeren krever at entreprenøren skal utbedre et forhold med synlig røropplegg i form av kobberrør inn mot vegg i et flislagt bad. Han anfører at den leverte løsningen representerer en verdiforringelse for boligen.

Entreprenøren avslår reklamasjonen. Han anfører at *han* ikke har inngått noen kontrakt med forbrukeren, da denne ble inngått med en utbygger, og at han heller ikke er kjent med innholdet i denne. Han opplyser at han inngikk en totalentreprisekontrakt med utbyggeren. I første omgang anmoder han derfor om at nemnda vurderer om forbrukeren virkelig kan fremme sin klage mot *han*.

Videre anfører han at røropplegget i badet *er* levert i hht beskrevet løsning i leveransebeskrivelsens pkt 21.1. Dermed hevder han at det uansett ikke kan foreligge noen mangel.

Entreprenøren viser for øvrig til at han, i hht referatet fra befaringen 20. mai 2010 tilbød seg, som en minnelig løsning å male rørene hvite, men han poengterer at han samtidig opplyste at forholdet ikke var reklamasjonsberettiget. Forbrukeren har ikke bestridt at han avviste tilbudet i en e-post fra 27. mai 2010. (Ikke fremlagt for nemnda). Entreprenøren hevder for øvrig at han uansett ikke kunne ha kledd inn rørene fordi både stoppekranen og vannmåleren må være tilgjengelige.

Nemnda viser først til at forbrukeren har anledning til å rette sin klage mot entreprenøren i henhold til buofl § 37 om "*krav mot bakre ledd*", der første ledd har følgende ordlyd:

Forbrukeren kan gjere sitt krav som følge av mangel gjeldende mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldende av entreprenøren eller annan avtalepart.

For at kravet mot det tidligere avtaleleddet (entreprenøren i vår sak) skal nå fram, forutsettes det at kontraktsmotparten til forbrukeren – utbyggeren - kunne gjøre et tilsvarende krav gjeldende mot dette avtaleleddet. Dette vilkåret er ikke oppfylt i nærværende sak. I beskrivelsen som gjelder i forholdet mellom entreprenøren og utbyggeren er det i pkt 21.1

opplyst at følgende røropplegg skal leveres til vannmåler og bereder:

Til vannmåler og bereder brukes synlige kobberør for kapilan lodding

Dette innebærer at entreprenøren har levert i henhold til beskrivelsen i avtaleforholdet mellom ham og utbyggeren, noe som heller ikke synes bestridt.

Nemnda kommer etter dette fram til at krav ikke kan gjøres gjeldende mot entreprenøren.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold