

Protokoll i sak 632/2011

for

Boligtvistnemnda

24.04.12

Saken gjelder: Uenighet om maling av utvendig kledning inngår i leveransen

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren markedsfører "6 eneboliger med garasje" via et prospekt. I et "Romskjema" opplyses det under "Utomhusbeskrivelse" at boligene blir levert med "impregneret dobbeltfalset kledning". Det samme gjentas i et eget oppsett datert 10. november 2008 og 13. mars 2009.

Partene inngår "Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus". Forbrukeren signerer 17. november 2010 på kjøp av bolig nr 3. Selv om entreprenøren benytter megler til salgsarbeidet, er det entreprenørens selger som signerer 18. november. Blant vedleggene er en "Leveransebeskrivelse" datert 15. oktober 2008.

Forbrukeren får tilbud om heller å kjøpe bolig nr 4, og partene signerer kontrakten for denne 22. november 2010. Blant vedleggene oppgis den samme leveransebeskrivelsen. I forbindelse med klagen for nemnda har entreprenøren i et tilsvarende datert 12. desember 2011, vedlagt et eksemplar av beskrivelsen, men denne er ikke helt identisk med den forbrukeren fikk ved inngåelsen av kontrakten. I begge versjonene opplyses det i pkt 3.01 "Yttervegger", bl.a. at det leveres "ubehandlet kledning", men under "Alternativ utførelse" opplyses det i entreprenørens versjon at "Trykkimpregneret kledning må behandles med hvit dekkbeis NCS 1006-Y26R", mens ordet "Trykkimpregneret" ikke er nevnt forbrukerens versjon. Der står det kun at "Kledningen må behandles med hvit dekkbeis NCS 1006-Y26R". I begge versjonene av beskrivelsen er det krysset av for "Ja" i ruta for hva som "Inngår i leveransen". (I tilsvarende fra 12.12.11 opplyser entreprenøren at behandlingen og fargeangivelsen er knyttet til "krav" i en utarbeidet formingsveileder for prosjektet) "

På beskrivelsens siste side opplyses det hva som *ikke* inngår i leveransen. Ett av prikkpunktene er:

- Maling, sparkling og tapetsering

Forbrukeren sender e-post til entreprenørens selger 17. oktober 2001, og viser til at det er uenighet hvem som har ansvaret for å foreta utvendig maling av boligen. Han anfører at det

ble avholdt et kontraktsmøte 22. november 2010 i entreprenørens lokaler, og opplyser at han før dette hadde gjennomgått beskrivelsen og merket seg at det i pkt 3.01, under *"Alternativ utførelse"*, stod at *"Kledningen må behandles med hvit dekkbeis NCS 1006-Y26R"*. Forbrukeren opplyser at han fant denne formuleringen *"noe vag"* med hensyn til hvem som hadde ansvaret for behandlingen, men også bruken av ordet *"må"*. Han bestemte seg derfor for å ta dette forholdet opp i møtet 22. november. I møtet hevder han at selgeren, etter et konkret spørsmål, opplyste at *"ytterveggen leveres med trykkimpregnert kledning som beskrevet i leveransebeskrivelsen, og videre at det var «entreprenøren» som skulle foreta malingen av ytterveggene"*. Forbrukeren anfører at det dermed ikke var noen tvil fra hans side om dette, og at det heller ikke kan ha vært det for selgeren sin del.

Forbrukeren opplyser videre at han fikk nøkler til boligen 14. oktober 2011, slik at han kunne starte opp med sin egeninnsats i form av sparkling og maling. Samtidig spurte han byggelederen om når han trodde at huset ville bli malt utvendig. Overraskelsen var stor da svaret var at han selv hadde ansvaret for dette.

Det anmodes om at entreprenøren revurderer sitt standpunkt.

Entreprenørens selger svarer 3. november 2011. Han kan ikke erindre at han har gitt noen opplysning om at kledningen ville bli malt av entreprenøren. Han opplyser for øvrig at han, umiddelbart før salget til forbrukeren, inngikk kontrakt med en av de andre kjøperne av bolig i prosjektet, og at vedkommende ønsket en oppgradering med å velge ferdig malt kledning, noe han måtte betale ekstra for. Dermed anfører han at det er lite sannsynlig at han skal ha gitt en annen informasjon til forbrukeren.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 7. november 2011. Han opplyser at han har tatt en ny runde med gjennomgang av saken, men at det verken i *"kontrakt, beskrivelse eller romskjema"* fremgår at kledningen leveres ferdig malt. det vises for øvrig til overnevnte e-post fra megleren. Dermed fastholdes tidligere standpunkt.

Forbrukeren svarer 8. november 2011. Han uttrykker forbauselse over at entreprenøren velger å konkludere ut i fra selgerens utsagn om hva *han "husker"* fra et møte. Forbrukeren står fast ved at selgeren opplyste at det var entreprenøren som skulle male, og at det således foreligger en muntlig avtale om dette. Dermed anmodes det igjen om at entreprenøren revurderer sitt standpunkt.

Entreprenøren svarer 15. november 2011. Han påpeker at møtet 22. november 2010 ikke var noe *"kontraktsmøte"*, da den første kontrakten ble signert av forbrukeren 17. november. Det opplyses at det har blitt tatt kontakt med megleren som stod for salgsarbeidet, men at han uttalte at han ikke hadde *"lovet annen kledning enn den som fremgår av vedleggene til kontrakten"*. Entreprenøren opplyser at han finner det vanskelig å ta stilling til om hans selger kan ha opplyst at kledningen ville bli levert malt, men han betviler at *så* kan ha skjedd. Uansett anfører han at en slik opplysning *"ikke er korrekt, og står i motstrid til de dokumenter som kontrakten henviser til"*. Entreprenøren hevder at dersom forbrukerens beslutning om kjøp eller ei var basert på en opplysning om hvorvidt kledningen ville bli levert ferdig malt eller ei, og selgeren hadde bekreftet at den ville bli levert malt, så ville *det* vært en forpliktende opplysning. Her hadde man imidlertid allerede inngått en kontrakt 17. november, dvs *før* den eventuelle opplysningen ble gitt 22. november. Entreprenøren anføres dermed at *"en feil opplysning fra selger, i etterkant av at kontrakt er signert, ikke blir bindende i forhold til kontrakten"*. Det anføres at det av romskjema og prospekt med beskrivelse tydelig fremgår

at *"kledningen utvendig leveres som impregnert umalt kledning"*. Entreprenøren står dermed fast ved beslutningen om ikke å ville male kledningen, men han beklager at hans selger *"ikke var mer observant da"* forbrukeren spurte om kledningen.

Forbrukeren svarer 25. november 2011. Han erkjenner at informasjonen om kledningen ikke ble gitt i et *"kontraktsmøte"*, da det her *"kun"* dreide seg om et *"avklaringsmøte"*, og at møtet ble avholdt *etter* at kontrakten var signert. Han bestrider imidlertid at entreprenøren kan gå tilbake på en lovnad gitt av hans selger. Han anfører for øvrig at teksten i leveransebeskrivelsen *"kan virke noe forvirrende for enhver"*, og at *det* var årsaken til at han tok opp spørsmålet i møtet 22. november. Forbrukeren hevder at informasjonen fra selgeren er å anse som en muntlig bindende avtale, i tråd med den informasjonen som en kunde må kunne forvente å få i et avklaringsmøte. Derfor opplyser han at han ønsker å fremme saken for en tvistenemnd, samtidig som han ber om å få opplyst hvilken nemnd som er aktuell.

Entreprenøren svarer at aktuell nemnd er Boligtvistnemnda, samtidig som han gjentar sitt utsagn om at *"en eventuell feil informasjon gitt av selger i etterkant av kontrakt ikke er bindende, i den grad denne informasjonen åpenbart står i motstrid til dokumentene"*.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 29. november 2011. Han redegjør for saken i hht overstående, og fremsetter krav om at:

....entreprenøren enten utfører arbeidet i henhold til det som er avtalt med «selgeren», evt. at det hentes inn tilbud fra malerfirma og summen trekkes fra totalsummen.

I klagen opplyses det for øvrig at de avsluttende arbeidene på boligen skal være ferdig til 9. desember 2011.

Entreprenøren gir tilsvaer 12. desember 2011. Han gjentar sine standpunkt i henhold til overstående, og anfører igjen at det må være den inngåtte kontrakten med vedlegg som legges til grunn for det som skal leveres, da man ikke kan vektlegge en *"omtvistet muntlig uttalelse som står i motstrid til inngått kontrakt"*. Entreprenøren vedlegger for øvrig leveransebeskrivelsen.

Forbrukeren svarer 3. januar 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Han bemerker spesielt at den versjonen av leveransebeskrivelsen som entreprenøren fremla 12. desember er en annen enn den versjonen *han* fikk med kontrakten. Han påpeker forskjellene, og spesielt at hans beskrivelse *ikke* oppgir at kledningen leveres trykkimpregnert, mens *det* angis i *"romskjema"*. Dermed anfører han at han hadde grunn til å få denne uklarheten avklart i møtet 22. november 2010, og at det var *da* han fikk informasjonen om at kledningen også ville bli levert malt.

Entreprenøren gir tilsvaer 18. januar 2012. Han opplyser at han ikke har noen forklaring på forskjellen i teksten i de 2 versjonene av leveransebeskrivelsen, men at den eneste konsekvensen av forskjellen i teksten om kledning i pkt 3.01 er hvorvidt det skulle leveres trykkimpregnert kledning eller ei. Forbrukeren skulle da egentlig hatt utbehandlet kledning dersom man *kun* la beskrivelsens tekst til grunn. Det opplyses for øvrig at 4 av kjøperne av de 6 husene i prosjektet kjøpte i hht den samme beskrivelsen som forbrukeren, *"med eller uten ordet trykkimpregnert i pkt 3.01"*. Ingen av disse hevdet å ha krevd at kledningen skulle leveres malt, mens flere opplyses å ha kjøpt dette mot betaling.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Entreprenøren markedsfører *"6 eneboliger med garasje"* via et prospekt. I et *"Romskjema"* opplyses det under *"Utomhusbeskrivelse"* at boligene blir levert med *"impregnert dobbeltfalsset kledning"*. Det samme gjentas i et eget oppsett datert 10. november 2008 og 13. mars 2009.

Partene inngår *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus"*. Forbrukeren signerer 17. november 2010 på kjøp av bolig nr 3. Blant vedleggene er en *"Leveransebeskrivelse"* datert 15. oktober 2008.

Forbrukeren får tilbud om heller å kjøpe bolig nr 4, og partene signerer kontrakten for denne 22. november 2010. Blant vedleggene oppgis den samme leveransebeskrivelsen som for den første kontrakten.

I forbindelse med klagen for nemnda har forbrukeren fremlagt sitt eksemplar av beskrivelsen, der det i pkt 3.01 *"Yttervegger"*, bl.a. opplyses at det leveres *"ubehandlet kledning"*, mens det under *"Alternativ utførelse"* opplyses at *"Kledning må behandles med hvit dekkbeis NCS 1006-Y26R"*.

Da overnevnte *"Romskjema"* omtaler at kledningen vil bli levert impregnert, opplyser forbrukeren at han tok dette spørsmålet opp med entreprenøren i et avklaringsmøte 22. november 2010, og at han da, etter et konkret spørsmål til selgeren, fikk beskjed om at kledningen ville bli levert malt av entreprenøren.

Forbrukeren gikk ut i fra at det ville bli gjort, helt frem til 14. oktober 2011, han fikk nøkler til boligen slik at han kunne starte opp med sin egeninnsats i form av sparkling og maling av innvendige overflater.

Partene kommuniserer om dette spørsmålet helt frem til at forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 29. november 2011. Der fremsetter han krav om at:

....entreprenøren enten utfører arbeidet i henhold til det som er avtalt med «selgeren», evt. at det hentes inn tilbud fra malerfirma og summen trekkes fra totalsummen.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at det er en uklarhet i den versjonen av beskrivelsen som han fikk da han inngikk kontrakten, sett opp i mot prospektets *"Romskjema"*, da det i romskjemaet opplyses at det leveres *impregnert* utvendig kledning, mens det i beskrivelsen angis at kledningen vil bli levert *ubehandlet*. Han anfører at det også foreligger en uklarhet med hensyn til opplysningen om at *"Kledningen må behandles med hvit dekkbeis NCS 1006-Y26R"*, og at han således hadde et berettiget behov for å få forholdene avklart i det møtet som ble avholdt 22. november 2010. I møtet hevder han at selgeren, etter et konkret spørsmål, og etter å ha fått tid til å tenke seg om, opplyste at *"ytterveggen leveres med trykkimpregnert kledning som beskrevet i leveransebeskrivelsen, og videre at det var «entreprenøren» som skulle foreta malingen av ytterveggene"*. Forbrukeren anfører at det dermed ikke var noen tvil fra hans side om dette, og at det heller ikke kan ha vært det for selgeren sin del.

Entreprenøren opplyser at han finner det vanskelig å ta stilling til om hans selger *kan* ha opplyst at kledningen ville bli levert malt, men han betviler at så kan ha skjedd. Uansett

anfører han at en slik opplysning *"ikke er korrekt, og står i motstrid til de dokumenter som kontrakten henviser til"*. Entreprenøren hevder også at dersom forbrukerens beslutning om kjøp eller ei var basert på en opplysning om hvorvidt kledningen ville bli levert ferdig malt eller ei, og selgeren hadde bekreftet at den ville bli levert malt, så ville *det* vært en forpliktende opplysning. Her hadde man imidlertid allerede inngått en kontrakt 17. november, dvs *før* den eventuelle feilaktige opplysningen ble gitt 22. november. Entreprenøren anfører dermed at *"en feil opplysning fra selger, i etterkant av at kontrakt er signert, ikke blir bindende i forhold til kontrakten"*. Det anføres også at det av romskjema, og prospekt med beskrivelse, tydelig fremgår at *"kledningen utvendig leveres som impregnert umalt kledning"*. Dermed avvises kravet om at forbrukeren skal få kledningen malt for hans regning, men det beklages at selgeren *"ikke var mer observant da"* forbrukeren spurte om kledningen.

Forbrukeren hevder på sin side at entreprenøren ikke kan gå tilbake på en lovnad gitt av hans selger, og at informasjonen fra selgeren er å anse som en muntlig bindende avtale, i tråd med den informasjonen som en kunde må kunne forvente å få i et avklaringsmøte.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at det i beskrivelsens punkt 3.01 opplyses at kledningen leveres *"ubehandlet"*, til tross for at den ble levert som *"impregnert"* i form av en trykkimpregnering. Opplysningen om hvilken farge kledningen skal behandles med oppgis i det samme punktet. Nemnda ser at det kan stilles spørsmålsteget ved hvorvidt behandlingen inngår i leveransen eller ei, ut i fra at det er krysset av for *"ja"* i ruta for hva som inngår. På denne bakgrunn finner nemnda det naturlig at forbrukeren stilte spørsmål om dette forholdet i sitt møte med entreprenørens selger. Det er for øvrig vanlig praksis i bransjen at man i spørsmålet om behandling tenker *overflatebehandling*, til tross for at en impregnering også må anses som en behandling. Nemnda ser ikke bort i fra at dette kan ha hatt en viss betydning for den *"misforståelsen"* som har oppstått. Nemnda tolker imidlertid kontraktsdokumentene slik at de *ikke* gir noen opplysning om at kledningen vil bli levert ferdig malt fra entreprenørens side.

På den annen side kommer nemnda til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at forbrukeren faktisk *fikk* beskjed om at kledningen ville bli levert malt, da han tok spørsmålet opp i møtet 22. november 2010. En slik muntlig beskjed blir å anse som en bindende avtale, selv om den går lenger i å forplikte entreprenøren enn det som følger av de opprinnelige kontraktsdokumentene. Entreprenøren har ikke bestridt at en slik beskjed *kan* ha blitt gitt. Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren gis medhold, og at entreprenøren må utføre eller bekoste maling av utvendig kledning.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold, og entreprenøren skal utføre eller bekoste maling av utvendig kledning