

Protokoll i sak 674/2012

for

Boligtvistnemnda

27.02.13

Saken gjelder: Reklamasjon på levert feil farge på takstein.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 9. april 2010 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Forbrukeren kjøper en 2-etasjes enebolig. Tegninger og leveransebeskrivelse er vedlegg til kontrakten. I beskrivelsens pkt 8.04 "*TAK*" står det i siste del av første ledd:

Over undertak monteres sløyfer og lekter dimensjonert for montering av gjennomfarget koksgrå eller rød betongtakstein

I pkt 15.00 "*Kundetilpasninger*" opplyses det imidlertid i post 11 at det skal leveres:

Sorte H-panner med gavlstein

I tilsvaret til nemnda fra 11. oktober 2012 opplyser entreprenøren at kommunen ga igangsettingstillatelse 24. august 2010.

Partene avholder trekantmøte 28. august 2010 der de gjennomgår kontrakt med vedlegg etter en detaljert sjekklister utarbeidet av entreprenøren. I pkt 8.04 "*Tak*" er det krysset av for typen takstein med tilbehør, men det er ikke krysset av for en av de tre oppgitte standardfargene, eller for "*Annen*".

Grunnarbeidet ble ferdigstilt i oktober 2010, og tømrerarbeidene startet i november. Taksteinen ble levert på taket i midten av desember. Entreprenøren leverer imidlertid den koksgråe steinen, til tross for at sort type var avtalt i beskrivelsens pkt 15.

Det avholdes overtakelsesforretning 30. mars 2011. Protokollen som er signert av begge parter har ikke med noe punkt om feilaktig farge på takstein.

Det avholdes ett-årsbefaring 10. mai 2012. Protokollen som er signert av begge parter har med et punkt om:

Farge på panner?

Forbrukerne skriver til entreprenøren 2. juli 2012 der de viser til *"tidligere korrespondanse i møte 22. juni 2012 og telefonsamtale med«forbruker» 28. juni angående sak om retting av mangel ifm. takstein"*. De opplyser at de har vært i kontakt med leverandøren av taksteinen på huset, og en annen byggmester, for å forhøre seg om *"koksgrå takstein kan kalles sort"*, og at de da fikk opplyst at den koksgråe ble kalt sort for 20 år siden, da fargesortementet av stein var lite, mens det nå finnes en stein som faktisk er sort. Forbrukerne viser til at de i møtet 22. juni fikk se entreprenørens bestilling på takstein, og at det der faktisk stod *koksgrå*, mens det skulle vært bestilt sort i hht kontrakten. De hevder at deres tak nå fremstår *"i stor kontrast med de øvrige hus med sort takstein på byggefeltet"*. Dermed anføres det å skille seg negativt ut i forhold til *"forventninger og helheten"* på feltet, samtidig som den leverte taksteinen gjør at *"huset ser gammelt ut"*. Det fremsettes krav om at mangelen rettes med grunnlag i bustadoppføringslovas kap. IV. Et opplyst fremlagt tilbud fra entreprenøren om en alternativ økonomisk kompensasjon stor kr 15 000 avvises. I den grad entreprenøren nekter å rette mangelen krever de prisavslag tilsvarende utbedringskostnaden.

Entreprenøren svarer 13. juli 2012. Han viser til at overtakelsen fant sted 30. mars 2011, og hevder at det ikke ble reklamert før på ett-årsbefaringen 10. mai 2012. Dermed anfører han at det er reklamert for sent. Han opplyser for øvrig at *"populært blir ofte koksgrå omtalt som sort"*, og at angivelsen i beskrivelsens pkt 15 kun var ment som en klargjøring av at det skulle leveres koksgrå og ikke rød farge, da disse fargene er opplyst som alternativer i pkt 8.04. Entreprenøren opplyser videre at sort stein ville hatt et pristillegg stort kr 3 000, men at *det* aldri ble innkalkulert i leveransen, da han ikke mente at det var det som skulle leveres. Det fremgår for øvrig at en eventuell sort H-panne har et belegg som gjør den sort. Entreprenøren hevder at dette belegget har begrenset varighet, og at det ikke gis noen garanti for at det ikke *"vaskes bort i løpet av for eksempel 10 år"*. Han anfører at han har strukket seg lagt i et forsøk på å komme til en omforent løsning ved å tilby en økonomisk kompensasjon stor kr 15 000, til tross for at det først ble reklamert ett år etter overtakelsen. Tilbudet trekkes nå tilbake. Dersom forbrukerne ønsker å forfølge saken anbefales de å fremme den for Boligtvistnemnda. Entreprenøren opplyser at han vil rette seg etter nemndas vedtak.

Forbrukerne svarer 9. august 2012. De presiserer at de bestilte sort takstein, og stiller seg uforstående til hvordan entreprenøren da kunne ha oppfatningen om at det skulle leveres koksgrå. Det eventuelle pristillegget, eller argumentet om liten holdbarhet på sort belegg, betegnes som irrelevant i spørsmålet om det foreligger mangel eller ei.

Vedrørende reklamasjonstidspunktet anfører forbrukerne at spørsmålet må være hvor lenge de kunne vente med å reklamere etter at de oppdaget mangelen. De hevder at de *"anmerket"* forholdet både under byggeprosessen og ved overtakelsen, og at det var *"jevnlig og god dialog med byggeleder på telefon og på byggeplass under hele byggeprosessen"*. Han anføres imidlertid å ha opplyst at den leverte og monterte taksteinen *var* sort. *Det* hevdes også svart ved overtakelsen 30. april 2011, selv etter at byggelederen hadde sjekket kontrakten. Forbrukerne opplyser at de slo seg til ro med *det*, i den tro at dette virkelig stemte. De bemerker imidlertid at de på dette tidspunktet ikke hadde forutsetninger for å tro noe annet, til tross for at de så at fargen ikke var slik som på de fleste andre hus på feltet. Første etter at de ut over våren og sommeren 2011 fikk flere tilbakemeldinger fra andre vedrørende fargen tok

de forholdet opp igjen med entreprenøren høsten 2011, i forbindelse med et annet reklamasjonsforhold. Også *da* hevder de at de fikk opplyst at det *var* levert sort takstein. Etter nye tilbakemeldinger høsten og vinteren 2012 fikk de så via andre konstatert at det var levert koksgrå stein og ikke sort. Da det nå ikke var lenge til ett-årsbefaringen skulle avholdes, valgte de å vente med å ta forholdet opp til da. Dermed hevder de at de har reklamert innenfor tidsfristen i buofl § 30. Forbrukerne anfører for øvrig at denne typen reklamasjon generelt kan utstå til ett-årsbefaringen, da den ikke berører noe som eventuelt kunne ført til en *"eskalerende skade"*.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. september 2012. De redegjør for forholdet i hht overstående, og hevder bl.a. at all kommunikasjon med entreprenøren vedrørende taksteinen foregikk *"pr telefon etter ønske fra«entreprenøren»"*, inntil det ble reklamert skriftlig i forbindelse med ett-årsbefaringen. Forbrukerne fremsetter krav om at entreprenøren bytter ut den koksgrå taksteinen med sort stein. Alternativt kreves en økonomisk kompensasjon for boligens reduserte verdi. Det vedlegges fotografi.

Entreprenøren gir tilsvaer 11. oktober 2012. Han opplyser at hans byggeleder ikke kan erindre at forbrukerne klagde på at det var levert feil farge på taksteinen før ved ett-årsbefaringen 10. mai 2012. Dermed anfører han at han først ble kjent med forholdet på dette tidspunktet. Forbrukernes utsagn om at *han* ønsket at all kommunikasjon vedrørende taksteinen skulle skje muntlig før ett-årsbefaringen avvises. I den anledning vises det til at kontrakt, beskrivelse og sjekklister forelå skriftlig, og det anføres at *det* viser et ønske om *"å være ryddig"* ved at alle avtaler skal være skiftelige. Det vises for øvrig til siste ledd i kontraktens pkt 17 om at: (s. 16)

Endringer kan avtales pr e-post

Entreprenøren understreker at hans fremsatte tilbud om kompensasjon stor kr 15 000 ikke var noen erkjennelse av at det forelå noen mangel, men kun et forsøk på å få til en minnelig løsning med en fornøyd kunde. Han bestrider at fargen på taksteinen har noen betydning for eiendommens verdi, spesielt fordi belegget på den sorte steinen hevdes å ha *"relativt kort levetid i vårt værharde strøk"*. Uansett anføres det at reklamasjonen er for sent fremsatt.

Dersom nemnda allikevel kommer til at det foreligger en mangel, og det er reklamert rettidig, vises det til buofl § 32. Det anføres at utbedringskostnaden ikke vil stå i et rimelig forhold til det man oppnår ved skifte av stein.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 9. april 2010 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Forbrukeren kjøper en 2-etasjes enebolig. I beskrivelsens pkt 8.04 *"TAK"* står det i siste del av første ledd:

Over undertak monteres sløyfer og lekter dimensjonert for montering av gjennomfarget koksgrå eller rød betongtakstein

I pkt 15.00 *"Kundetilpasninger"* opplyses det imidlertid i post 11 at det skal leveres:

Sorte H-panner med gavlstain

Partene avholder trekantmøte 28. august 2010 der de gjennomgår kontrakt med vedlegg etter en detaljert sjekkliste utarbeidet av entreprenøren. I pkt 8.04 "*Tak*" er det krysset av for typen takstein med tilbehør, men det er ikke krysset av for en av de tre oppgitte standardfargene, eller for "*Annen*".

Taksteinen ble levert på taket i midten av desember 2010. Entreprenøren leverer imidlertid den koksgrå steinen, til tross for at sort type var avtalt i beskrivelsens pkt 15.

Det avholdes overtakelsesforretning 30. mars 2011. Protokollen som er signert av begge parter har ikke med noe punkt om feilaktig farge på takstein.

Det avholdes ett-årsbefaring 10. mai 2012. Protokollen som er signert av begge parter har med et punkt om:

Farge på panner?

Forbrukerne krever i brev fra 2. juli 2012 at entreprenøren skal skifte takstein til sort farge. Da de ikke kommer til enighet fremmer forbrukerne sak for Boligtvistnemnda 28. september 2012.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser at de allerede under byggeprosessen reagerte på den leverte fargen på taksteinen, og at de muntlig "*anmerket*" forholdet over for byggelederen. De hevder imidlertid at han opplyste at den leverte og monterte taksteinen *var* sort. *Det* hevdes også svart ved overtakelsen 30. april 2011, selv etter at byggelederen hadde sjekket kontrakten. Forbrukerne opplyser at de slo seg til ro med *det*, i den tro at dette virkelig stemte, og fordi de på dette tidspunktet ikke hadde forutsetninger for å tro noe annet, til tross for at de så at fargen ikke var slik som på de fleste andre hus på feltet. Første etter at de ut over våren og sommeren 2011 fikk flere tilbakemeldinger fra andre vedrørende fargen, tok de forholdet opp igjen med entreprenøren høsten 2011, i forbindelse med et annet reklamasjonsforhold. Også *da* hevder de at de fikk opplyst at det *var* levert sort takstein. Etter nye tilbakemeldinger høsten og vinteren 2012 fikk de så via andre konstatert at det var levert koksgrå stein og *ikke* sort. Da det nå ikke var lenge til ett-årsbefaringen skulle avholdes, valgte de å vente med å ta forholdet opp til da. Dermed hevder de at de har reklamert innenfor tidsfristen i buofl § 30. Forbrukerne anfører for øvrig at denne typen reklamasjon generelt kan utstå til ett-årsbefaringen, da den ikke berører noe som eventuelt kunne ført til en "*eskalerende skade*".

Forbrukerne hevder at deres tak nå fremstår "*i stor kontrast med de øvrige hus med sort takstein på byggefeltet*", og at det dermed skiller seg negativt ut i forhold til "*forventninger og helheten*" på feltet. Dessuten hevdes den leverte taksteinen å gjøre at "*huset ser gammelt ut*". Dermed kreves det at taksteinen skiftes ut. Alternativt kreves en økonomisk kompensasjon for boligens reduserte verdi. Det vedlegges fotografi.

Entreprenøren bestrider ikke at det ble levert feil farge på taksteinen, men han hevder at forbrukerne har reklamert for sent på forholdet ved å vente til ett-årsbefaringen 10. mai 2012. Han viser til at overtakelsen fant sted 30. mars 2011, og at taksteinen ble levert og montert på taket i desember 2010. Han opplyser at hans byggeleder ikke kan erindre at forbrukerne klagde på at det var levert feil farge på taksteinen før ved ett-årsbefaringen.

I brev til forbrukeren 13. juli 2012 opplyser han for øvrig at ”populært blir ofte koksgrå omtalt som sort”, og at angivelsen i beskrivelsens pkt 15 kun var ment som en klargjøring av at det skulle leveres koksgrå og ikke rød farge, da disse fargene er opplyst som alternativer i pkt 8.04. Entreprenøren opplyser videre at en eventuell sort H-panne har et belegg som gjør den sort, men at dette belegget har begrenset varighet, og at det ikke gis noen garanti for at det ikke ”vaskes bort i løpet av for eksempel 10 år”.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at det er levert feil farge på taksteinen, og kan i den forbindelse vise til entreprenørens utsagn i hans brev til forbrukerne fra 13. juli 2012, der han langt på vei erkjenner at han anså den koksgråe steinen som sort, og ikke var klar over at forbrukernes bestilling av sort stein var en annen farge enn den han hadde som en av sine standardalternativer.

Spørsmålet som denne saken reiser, er om forbrukerne har reklamert på mangelen i tide. Det følger av buofl § 30 at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. 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 i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Det er på det rene at forbrukeren høsten 2011 ble klar over at fargen på taksteinen avvek fra den bestilte fargen. Likevel skjedde reklamasjonen først i forbindelse med ettårsbefaringen den 10. mai 2012, eventuelt i møtet 22. juni, det vil si ca et halvt år etter faktisk kunnskap om mangelen. Dette er for lang tid sett på bakgrunn av de retningslinjer for skjønnset som er gitt av Høyesterett. Når forbrukerne hevder at de kunne vente med denne typen reklamasjon til ettårsbefaringen så medfører det ikke riktighet, da reklamasjonen uansett måtte fremmes innenfor fristen i henhold buofl § 30. Det er kun entreprenørens plikt til *utbedring* som eventuelt kunne utsettes, jf buofl § 32 tredje ledd.

Problemstillingen er da om forbrukerne kan sies å ha reklamert på et tidligere tidspunkt. Nemnda finner det sannsynlig at forbrukerne faktisk tok fargeforholdet opp med byggelederen på overtakelsestidspunktet. De slo seg imidlertid til ro med hans forsikring om at det var levert sort takstein. Hvorvidt en slik henvendelse, anmerkning eller diskusjon skal betraktes som en reklamasjon, må bero på en tolking av dialogen i den konkrete situasjonen. Utsagnene til forbrukeren må uansett ha vært så pass kvalifiserte at de kan sies å ha gjort mangelen gjeldende, jf ordlyden i buofl § 30 første ledd. Nemnda vurderer at det normalt skal mer til for å avbryte en reklamasjonsfrist enn at man tar opp et forhold med entreprenøren, og finner ikke at anmerkningen i foreliggende sak kan betraktes som en reklamasjon. På den andre siden vil entreprenørens feilinformasjon til forbrukeren i forbindelse med henvendelsen kunne få stor betydning for når en forbruker kan anses for å *burde* forstå at det forelå en mangel. Siden det er konstatert at forbrukerne faktisk fikk innsikt i avviket fra kontrakten i løpet av høsten 2011, kommer likevel ikke denne problemstillingen på spissen.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne reklamerte for sent. De gis dermed ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold.