

## Protokoll i sak 710/2013

for

**Boligtvistnemnda**

**04.09.13**

**Saken gjelder:** Krav om lås på port til garasjeanlegg  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren markedsfører leiligheter i en boligblokk med garasjeanlegg i underetasjen. I inngangen til anlegget skal det monteres det en port. Ved siden av porten viser tegningen en egen inngangsdør for personer.

I leveransebeskrivelsens pkt 1.07 "*Parkering/bod*", opplyses det at:

Garasjeport leveres med portåpner. Til hver garasjeplass leveres 1 stk. fjernkontroll til denne åpneren

I en *ordrebekreftelse* med oppgitt ordredato 12. oktober 2007 opplyser leverandøren av porten, inkl tilleggsutstyr at:

Alle sikkerhetsbestemmelser er oppfylt mht. automatikk

Sameiestyret og entreprenøren (partene i angjeldende sak) avholder 11. september 2008 overtakelsesforretning for "*fellesanlegg/utomhus*". Protokollen signeres av partene 17. september. Den har ikke med noe vedørende det forholdet nemnda skal behandle.

I et *tilbud* fra portleverandøren til formannen i sameiestyret, datert 17. oktober 2012, fremgår det at styret innhenter pris på levering og montering av "*magnetlås for ind. port inkl holder*". Total kostnad inkl mva er kr 16 612,50. I en medfølgende e-post fra leverandøren opplyses det at låsen har en "*holdekraft på ca 350 kg*".

Sameieformannen sender e-post til entreprenøren 18. oktober 2012 der han påpeker at den leverte porten "*ikke er låst*", og at den kun "*holdes igjen av fjærer, wire og motor*". Han anfører at *det* må anses å være "*litt håpløst med tanke på at vi har låsbar dør ved siden av porten*". Dessuten opplyses det at alle sameierne trodde "*at porten var låst for folk på utsiden*", mens *det* altså ikke er tilfelle. Da styret mener at "*sikkerheten bør oppdateres*", kreves det at entreprenøren skal bestille magnetlås i hht overnevnte tilbud som oversendes. Kravet anføres å komme inn under retten til å reklamere på mangel ved levering.

En av sameierne sender på vegne av styret e-post til entreprenøren 25. november 2012, der han opplyser at han sammenfatter gjenstående reklamasjoner som opplyses å skulle behandles i et møte med entreprenøren dagen etter. I siste punkt omtales *"lås tilknyttet portåpner til garasjekjeller"*. Der hevdes det at *"det reklameres med at låser er FG godkjente samtidig med at det leveres en portåpner som gjør parkeringskjelleren til i prinsippet en selvbetjeningsbutikk for folk med uærlige hensikter"*. Det erkjennes at leveringsbeskrivelsen ikke angir at porten skulle utrustes med en låsefunksjon, og at det derfor er grunn til å anta at entreprenøren *"handlet i god tro"*, men det anføres ikke å fritta han for plikten til *"å levere en port med lås som hindrer adkomst til anlegget uten nøkkel eller portåpner"*. Det opplyses at det har vært flere innbrudd i garasjeanlegget, og at minst 2 av disse har skjedd via porten. Dette hevdes å ha ført til stor belastning for sameiet generelt og for enkeltpersoner som ikke lenger våger å oppsøke garasjen alene på kveldstid.

Det opplyses at sameiet gikk til innkjøp av et kostbart overvåkingsutstyr i tro på den preventive effekt et slikt utstyr burde ha, men videoopptakene opplyses kun å vise hvor enkelt innbruddstyver *"løfter opp porten for så å gi adgang til både biler og boder"*. Derfor opprettholdes kravet om at entreprenøren skal dekke kostnadene til ombygging av portåpner slik at porten er låst når den står i nedre posisjon og ikke kan heves uten portåpner. Subsidiært kreves det at entreprenøren skal refundere sameiets utgift til overvåkingsutstyret, siden en låst port ville ha forhindret innbrudd og følgelig behovet for utstyret.

Det opplyses for øvrig at sameiet allerede har bestilt installasjonen av portlås.

En av sameierne sender e-post til entreprenøren 26. februar 2013. Han opplyser at det planlegges årsmøte i sameiet, og at man i det dokumentet som skal sendes ut ønsker å orientere om hvorvidt entreprenøren aksepterer å ta utgiften med magnetlåsen til garasjeporten, eller om det skal informeres om at saken sendes Boligtvistnemnda.

Entreprenøren svarer 28. februar 2013 at han mener han har levert *"et produkt som er i samsvar med beskrivelsen"*. Dermed opplyser han at han ikke ser noen annen utvei enn at sameiet fremmer sak for Boligtvistnemnda.

Sameiet fremmer sak 3. mai 2013. Det kreves erstatning stor kr 16 612,50 som tilsvare utgiften til magnetlås inkl montering. Det subsidiære kravet er som tidligere at entreprenøren skal dekke utgiften til overvåkingsutstyret.

Entreprenøren gir tilsvare 11. juni 2013. Han anfører at garasjeporten er levert med portåpner i hht beskrivelsen. Det opplyses for øvrig at det ikke er reklamert med FG godkjente låser, men at ytterdørene til leilighetene er levert med FG godkjent systemlås-sylinder.

For å kunne løfte garasjeporten opp 20 – 30 cm slik at det for en person er mulig å kripe inn under, hevdes det at det trengs betydelig kraft, og at det i prinsippet kreves 2 personer for å kunne utføre handlingen. Entreprenøren opplyser at han ikke anser det som har skjedd vedrørende innbrudd som *"simpelt tyveri (port eller dør som er åpen) men en aktiv handling for å komme inn i garasjekjelleren"*. Dermed avvises kravet.

Sameiet svarer 25. juni 2013 at *en* mann enkelt klarer å løfte opp porten, og at han enkelt kan komme inn ved f.eks. å sette en bruske under for å holde porten oppe. Det anføres å være uvesentlig hva slags tyveri eller skade som har skjedd, da porten uansett ikke har vært sikret mot at fremmede kunne ta seg inn *uten* å bryte seg inn. Det vises igjen til at døren ved siden

av porten har en vanlig sylindrelås, og at det derfor var naturlig å anta at heller ikke porten kunne åpnes uten portåpner. Fremsatte krav opprettholdes.

I en e-post 26. juni opplyser entreprenøren at døren ved siden av garasjeporten *måtte* kunne åpnes fra innsiden på grunn av forskriftskravet til rømning fra garasjen og ut til det fri.

Sameiet kommenterer overstående samme dag med at også garasjeporten kan åpnes fra innsiden ved å *"trekke i en snor"*, men at dette anses som uvesentlig med hensyn til kravet om innbruddsikring.

## **2. Sakens rettslige sider**

Kontraktene mellom sameierne og entreprenøren er ikke fremlagt for nemnda, men det legges til grunn at bustadoppføringslova (buofl) gjelder for de som kjøpte *før* leilighetene var ferdigstilt, mens avhendingsloven (avhl) gjelder for de som eventuelt kjøpte etter ferdigstillelsen. Hvilken lov som gjelder for avtalene har imidlertid ingen betydning for det forholdet nemnda skal ta stilling til.

### *2.1 Innledning*

Sameierne har kjøpt leiligheter i en boligblokk med garasjeanlegg i underetasjen. I inngangen til anlegget er det montert en garasjeport. Ved siden av porten viser tegningen en egen inngangsdør for personer.

Det avholdes overtakelses for felles anleggene 11. september 2008, men protokollen har ikke med noe om det forholdet nemnda skal behandle.

Etter vel 4 år, 17. oktober 2012, og etter at det har vært diverse innbrudd i garasjeanlegget, velger sameiestyret å gå til innkjøp av en egen magnetlås på garasjeporten. Denne gjør det i praksis umulig å åpne porten fra utsiden uten portåpner. Kostnaden stor kr 16 612,50 kreves refundert av entreprenøren.

Subsidiært kreves det at entreprenøren skal refundere sameiets utgift til et tidligere innkjøpt overvåkingsutstyr.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer sameiet sak for Boligtvistnemnda 3. mai 2013.

### *2.2 Partenes anførsler*

Sameiet anfører at de hadde grunn til å forvente at garasjeporten var levert med et system som gjorde at den var låst for folk på utsiden, slik at den kun kunne åpnes med levert portåpner.

De anføres også at entreprenøren *"reklamerer med at låser er FG godkjente samtidig med at det leveres en portåpner som gjør parkeringskjelleren til i prinsippet en selvbetjeningsbutikk for folk med uærlige hensikter"*.

Den leverte porten opplyses kun å holdes igjen av fjærer, wire og motor. Sameiet viser til at de, etter flere innbrudd, gikk til innkjøp av et kostbart overvåkingsutstyr, i tro på at det ville ha tilstrekkelig preventiv virkning, men at video-opptak kun viste hvor lett det var å løfte porten opp å krype inn under. Kravet om at entreprenøren skal dekke kostnaden med innkjøp og installering av magnetlås anføres å komme inn under retten til å reklamere på mangel ved levering.

Subsidiært kreves det at entreprenøren skal refundere sameiets utgift til overvåkingsutstyret, siden en låst port hevdes å ville ha forhindret innbrudd og følgelig behovet for utstyret.

Entreprenøren anfører at garasjeporten er levert med portåpner i hht beskrivelsen. Han opplyses for øvrig at han *ikke* er reklamert med at det leveres FG godkjente låser, men at ytterdørene til leilighetene er levert med FG godkjent systemlås-sylinder.

Forbrukerne erkjenner at leveringsbeskrivelsen ikke angir at porten skulle utrustes med en låsefunksjon, og at det derfor er grunn til å anta at entreprenøren "*handlet i god tro*", men *det* anføres ikke å fritta han for plikten til "*å levere en port med lås*".

Entreprenøren anfører for øvrig at for å kunne løfte garasjeporten opp 20 – 30 cm slik at det for en person er mulig å krype inn under, trengs en betydelig kraft, og at det i prinsippet kreves 2 personer for å kunne utføre handlingen, men sameiet hevder at *en* mann enkelt klarer å løfte opp porten, og at han enkelt kan komme inn ved f.eks. å sette en bruske under for å holde porten oppe. De viser for øvrig til at døren ved siden av porten har en vanlig sylindrelås på utsiden, og at det derfor var naturlig å anta at heller ikke porten kunne åpnes uten portåpner.

### 2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 25. *Mangel* første setning, der det heter 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.

Det vises også til § 7 første setning om at:

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut.

Nemnda kommer til at sameierne hadde rimelig grunn til å anta at porten fra utsiden *bare* kunne åpnes med de leverte portåpnerne. Entreprenøren ga ingen beskjed om at *så* ikke var tilfelle. Han burde etter nemndas syn uansett ha prosjektert med levering av en låsbar port. Nemnda kommer følgelig til at forholdet utgjør en mangel, og at entreprenøren skal dekke sameiets utgift til lås stor kr 16 612,50.

### 3. Konklusjon

- Entreprenøren skal dekke sameiets utgift til garasjeportlås stor kr 16 612,50.