

Protokoll i sak 726/2013

for

Boligtvistnemnda

02.04.14

Saken gjelder: Uenighet vedrørende utvendig malerarbeid

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 9. august 2011 "*Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus*". Forbrukerne kjøper enebolig med utvendig trekledning. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 4 350 000.

En "*Leveransebeskrivelse*" datert 27. oktober 2010 er vedlegg til kontrakten. Den signeres av partene samtidig med denne. I første setning i pkt 6.05 under "*Utvendig kledning*" opplyses det at:

Kledningen leveres 1. strøk grunnet

I pkt 20.01 under "*Maler- og tapetserarbeid*" opplyses det at:

Malerarbeidene leveres iht romskjema

I kontraktens oppgitte vedlegg J inngår bl.a. romskjema datert enten 6. oktober 2010 eller 3. november 2011. (Siste dato må være feil, da den er senere enn kontraktdatoen.) Det romskjemaet som er fremlagt for nemnda er imidlertid datert 2. mars 2011. Der opplyses det under "*Fasademateriale*" at det skal leveres:

Grunnet kledning, ett strøk, dobbeltfalset stående kledning, ny type, farge Stølsbrun. Gesimser og takutheng farge NCS S 3000 N

Partene inngår 30. januar 2012 "*Endring/tilvalgskontrakt*". Det avtales diverse spesifiserte endringer som i alt utgjør et tillegg stort kr 88 739. Ett punkt gjelder innvendig malerarbeid som opplyses å ville bli i varetatt i en avtale direkte med et malerfirma. Utvendig malerarbeid omtales ikke.

Det avholdes overtakelsesforretning 18. juli 2012. Protokollen signeres av begge parter. Ingen feil eller mangler er angitt.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de under salgsprosessen, før kontrakten med entreprenøren ble inngått, flere ganger poengterte at det var en utløsende faktor for kjøpet at *all* utvendig kledning skulle leveres *"ferdig malt"*. Da de fikk kontrakten for signering opplyser de at de oppdaget at kledningen kun ville bli levert grunnet, og at den derfor *"måtte males allerede påfølgende sommer"*. De opplyser videre at de da straks tok dette opp med entreprenørens kontaktperson som nå var en annen enn den selgeren de forholdt seg til i salgsprosessen. Vedkommende hevdes da å ha opplyst at selgeren *"måtte ordne opp i dette"*, noe som førte til at man omgående oppsøkte vedkommende på hans kontor. Selgeren hevdes da å ha bekreftet at han overfor forbrukerne hadde opplyst at kledningen ville bli levert ferdig malt. Det erkjennes imidlertid at han også ga uttrykk for *"at han hadde tatt feil hus"*. (2 typer eneboliger i prosjektet. Den ene typen ble levert med Royal impregnert kledning, den andre med kun grunnet kledning) Forbrukerne hevder at selgeren etter dette opplyste at *"dette skulle han komme tilbake til"*.

Overnevnte selger kommer imidlertid ikke tilbake til forholdet, og forbrukerne sender e-post til sin kontaktperson 6. september 2013 der de anmoder om at vedkommende bekrefter at selgeren, i overnevnte møte på hans kontor, erkjente at han i salgsprosessen hadde *"lovet to strøk maling"*, selv om han også erkjente at han senere oppdaget at det var feil at kledningen på det aktuelle huset ville bli levert slik.

Entreprenørens kontaktperson bekrefter i e-post 17. september 2013 at hun hørte at selgeren bekreftet *"at dette var noe han hadde lovt ved en feil"*.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 20. september 2013. De krever at entreprenøren skal male utvendig kledning med 2 strøk maling.

Entreprenøren gir tilsvarende 17. oktober 2013. Han opplyser at det også av prosjektets salgsprospekt (ikke fremlagt for nemnda) fremgikk at de 2 typene eneboliger på feltet ville bli levert med forskjellig type utvendig behandling av kledning, den ene kun grunnet, den andre Royalimpregnert. Det opplyses videre at forbrukerne fikk kontraktsforslag og beskrivelse tilsendt før kontraktsmøtet, og det vises til at de selv, i klagen for nemnda, erkjenner at de allerede da oppdaget at kledningen på deres hus kun var beskrevet som *grunnet*, og at den derfor *"måtte males allerede påfølgende sommer"*. Entreprenøren hevder imidlertid at dette ikke *"var noe tema"* noen dager senere under kontraktsmøtet 9. august 2011. Forholdet hevdes først tatt opp i et møte med entreprenørens kundeveileder 25. august 2011, da også selgeren ble gjort oppmerksom på at dette med utvendig behandling av boligen var et problem for forbrukerne. I samtalen med selgeren erkjennes det at han beklaget *"hvis han hadde bidratt til en misforståelse på et tidligere tidspunkt"*, men det hevdes at selgeren *"hadde vært klar på hvilke hus som hadde grunnet kledning og hvilke som hadde Royalimpregnert kledning når kontrakt ble underskrevet"*. Det anføres igjen at også forbrukerne på dette tidspunktet var klar over at deres hus ikke ville få 2 strøk maling.

Entreprenøren anfører at forholdet ikke ble tatt opp av forbrukerne i tidsrommet 25. august 2011 til juni 2013, og da følgelig heller ikke i overtakelsesprotokollen fra 18. juli 2012.

Dermed anføres det ikke å foreligge noe avtalebrudd, da boligen er levert i hht kontrakten. Dessuten hevdes det at forbrukerne har utvist *"stor grad av passivitet ved å ikke ta kontakt vedrørende behandling av utvendig kledning"* fra august 2011 til juni 2013.

Forbrukerne svarer 4. november 2013. De anfører at de ved 2 anledninger ble lovt at huset skulle leveres ferdig malt, både før og etter at kontrakten ble underskrevet, og at de således ikke hadde noen grunn til å forholde seg annerledes. I den anledning vises det til e-posten fra entreprenøren 17. september 2013 der det bekreftes at selgeren erkjente at han hadde gitt feilaktig informasjon. Dermed bestrides det at leveransen er i hht avtalen, da det anføres at det forelå en muntlig avtale om maling.

Forbrukerne bestrider at forholdet ikke ble omtalt i kontraktsmøtet. De hevder tvert om at selgeren der på ny, og etter befaring på feltet, bekreftet at huset ville bli levert ferdig malt. De anfører for øvrig at huset ikke kunne males vinterstid, og at de således ikke hadde noen grunn til å ta spørsmålet om maling opp igjen med entreprenøren før det skjedde på vårparten i 2013. Dermed avvises påstanden om utvist passivitet.

Forbrukerne hevder for øvrig at møtet med kundeveilederen 25. august 2011, der også selgeren ble kontaktet, ble avsluttet med at kundeveilederen uttalte at:

...dette skal vi komme tilbake til og han (*selgeren*) må jo selvsagt ordne opp i dette – så lenge han har lovet det

Forbrukerne påpeker for øvrig at de vil engasjere fagfolk til å "*undersøke skadegraden*" på kledningen etter "*to vestlandsvintre uten maling*". De vil så eventuelt senere komme tilbake med erstatningskrav knyttet til dette.

Entreprenøren gir tilsvaer 28. november 2013. Han står fast ved tidligere utsagn. Dessuten stiller han følgende spørsmål:

1. Hvorfor fikk ikke «forbrukerne» dette skriftlig inn i avtalen hvis dette var et tema, som de hevder under kontraktsmøtet?
2. Hvorfor tar «forbrukerne» opp spørsmålet en gang til, 2 uker etter kontraktsmøtet, hvis de allerede hadde fått dette bekreftet av «selgeren» på kontraktsmøtet?

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 9. august 2011 "*Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus*". Forbrukerne kjøper enebolig med utvendig trekledning. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 4 350 000.

En "*Leveransebeskrivelse*" datert 27. oktober 2010 er vedlegg til kontrakten. I pkt 20.00 "*Maler- og tapetserarbeid*" opplyses det i pkt 20.01 at:

20.01 Malerarbeidene leveres iht romskjema

I kontraktens oppgitte vedlegg J inngår bl.a. romskjema datert enten 6. oktober 2010 eller 3. november 2011. (Siste dato må være feil, da den er senere enn kontraktdatoen) Det romskjemaet som er fremlagt for nemnda er imidlertid datert 2. mars 2011. Der opplyses det under "*Fasademateriale*" at boligen vil bli levert med:

I ettertid oppstår det uenighet om hva som egentlig var avtalt å skulle leveres som utvendig behandling av kledning, da selgeren, i alle fall *før* kontrakten ble signert, og under en befaring på feltet, opplyste at kledningen ville bli levert ferdig malt med 2 strøk maling.

Partene kommer ikke til enighet, og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 20. september 2013. De krever at entreprenøren skal male utvendig kledning med 2 strøk maling.

2.2 Partenes anførsler

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de under salgsprosessen, før kontrakten med entreprenøren ble inngått, flere ganger poengterte at det var en utløsende faktor for kjøpet at *all* utvendig kledning skulle leveres "*ferdig malt*". Da de fikk kontrakten for signering erkjenner de at de oppdaget at kledningen, i hht beskrivelsen, *kun* ville bli levert grunnet, og at den derfor "*måtte males allerede påfølgende sommer*". De opplyser at de da straks tok dette opp med entreprenørens kontaktperson som nå var en annen enn den selgeren de forholdt seg til i salgsprosessen. Vedkommende hevdes da å ha opplyst at selgeren "*måtte ordne opp i dette*", noe som førte til at man omgående oppsøkte vedkommende på hans kontor. Selgeren hevdes da å ha bekreftet at han overfor forbrukerne hadde opplyst at kledningen ville bli levert ferdig malt. Det erkjennes imidlertid at han også ga uttrykk for "*at han hadde tatt feil hus*". (2 typer eneboliger i prosjektet. Den ene typen ble levert med Royal impregnert kledning, den andre med kun grunnet kledning) Forbrukerne hevder at selgeren etter dette opplyste at "*dette skal vi komme tilbake til og han (selgeren) må jo selvsagt ordne opp i dette – så lenge han har lovet det*".

Entreprenøren opplyser at det av prosjektets salgsprospekt (ikke fremlagt for nemnda) fremgikk at de 2 typene eneboliger på feltet ville bli levert med forskjellig type utvendig behandling av kledning, den ene kun grunnet, den andre Royalimpregnert. Forbrukerne har ikke kommentert prospektets innhold, men de bestrider at de fikk noen muntlig informasjon om dette av selgeren ved befaring på feltet. *Da* hevdes det kun opplyst at kledningen ville bli levert malt.

Entreprenøren viser til at forbrukerne fikk kontraktsforslag og beskrivelse tilsendt *før* kontraktsmøtet, og at de selv, i klagen for nemnda, erkjenner at de allerede *da* oppdaget at kledningen på deres hus kun var beskrevet som *grunnet*, og således "*måtte males allerede påfølgende sommer*". Entreprenøren hevder imidlertid at dette ikke "*var noe tema*" noen dager senere under kontraktsmøtet 9. august 2011. Forbrukerne hevder imidlertid at de i kontraktsmøtet fikk en ny muntlig bekreftelse på at kledningen ville bli levert ferdig malt.

Entreprenøren hevder at forholdet først ble tatt opp i et møte med hans kundeveileder 25. august 2011. Han erkjenner at selgeren da beklaget at han hadde gitt feil informasjon, og "*bidratt til en misforståelse på et tidligere tidspunkt*", men det hevdes at selgeren "*hadde vært klar på hvilke hus som hadde grunnet kledning og hvilke som hadde Royalimpregnert kledning når kontrakt ble underskrevet*".

Forbrukerne hevder imidlertid at de i overnevnte møte ble lovet at kledningen skulle leveres ferdig malt, med henvisning til e-posten fra entreprenøren 17. september 2013 der det bekreftes at selgeren erkjente at han hadde gitt feilaktig informasjon. Dermed bestrides det at leveransen er i hht avtalen, da det anføres at det forelå en muntlig avtale om maling.

Entreprenøren anfører at forbrukerne har utvist passivitet ved ikke å ta opp forholdet i tidsrommet 25. august 2011 til juni 2013, og da følgelig heller ikke i overtakelsesprotokollen fra 18. juli 2012. Forbrukerne bestrider dette ved å anføre at huset ikke kunne males vinterstid, og at de således ikke hadde noen grunn til å ta spørsmålet om maling opp igjen med entreprenøren før det skjedde på vårparten i 2013.

Entreprenøren hevder at han har levert kledningen i hht til kontrakten, mens forbrukerne hevder at det foreligger avtalebrudd.

2.3 Nemnda synspunkter

Det vises til buofl § 25. *Mangel* første ledd om 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. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

I den skriftlige avtalen mellom partene fremgår det 2 steder at kledningen *kun* vil bli levert grunnet, det ene i beskrivelsens pkt 6.05, det andre i romskjemaet henvist til i beskrivelsens pkt 20.01. Nemnda kommer følgelig til at entreprenørens leveranse av kledning ikke er i strid med kontrakten. Spørsmålet blir da om det forelå en muntlig avtale om noe annet.

I den anledning vises det til buofl § 27. *Urette opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

Entreprenøren erkjenner at hans selger ga feilaktige opplysninger *før* kontrakten ble signert, men han har ikke erkjent at det skjedde *senere*, verken i kontraktsmøtet 9. august 2011 eller i møtet 2 uker senere 25. august. I den grad forbrukerne ville sikre seg ferdig malt kledning, noe de for øvrig hevder var en utløsende faktor for i det hele tatt å inngå kontrakten, måtte de sørget for å få dette skriftlig nedfelt. Dette ble ikke gjort selv om de oppdaget forholdet allerede *før* kontrakten ble signert, og de kunne ha sørget for å få dette endret i kontraktsmøtet.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel, jfr buofl § 27. De gis derfor ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold.