

Protokoll i sak 741/2014

for

Boligtvistnemnda

03.09.14

Saken gjelder: Klage på manglende leveranse av fliser på gulv i inngangsparti

1. Sakens faktiske sider

I nedenstående redegjørelse omtales 3 foretak – utbyggingsfirma (omtalt som "utbygger"), innklaget entreprenør (omtalt som "entreprenør") og en totalentreprenør. Entreprenøren er inne på eiersiden hos utbyggeren med en eierandel på 75 %. Utbyggeren er et "singel purpose" selskap uten ansatte. Entreprenørens prosjektteam håndterer hele prosjektet på vegne av utbyggeren. Det samme gjelder for juridisk bistand.

Forbrukeren inngår 25.mai 2010, via megler, "Kjøpekontrakt" med utbyggeren. Hun kjøper en eierseksjon som enda ikke er ferdigstilt. Det fremgår at seksjonen skal inngå som 1 av 9 enheter i et sameie.

En "Leilighetsbeskrivelse" er opplistet som ett av kontraktsdokumentene i avtalens punkt 22. Fra denne har forbrukeren fremlagt en side som bl.a. angir "Overflater i fellesarealer". Der opplyses det for "Inngangsparti" at det på gulv skal leveres:

Fliser 30 x 30 cm, sklisikre klasse B.
Fotrist/matte innenfor dør

Det avholdes overtakelsesforretning 2. august 2012. I protokollen som signeres av begge parter listes det opp en rekke forhold som skal sjekkes og/eller utbedres. Det forholdet Boligtvistnemnda skal behandle er ikke blant disse.

En av de andre sameierne har tatt opp diverse forhold med totalentreprenørens anleggsleder.

I en e-post fra 1. oktober 2012 svarer vedkommende at:

Svalgangen skal flislegges, men dette er litt væravhengig.....

Forbrukeren sender brev til utbyggeren datert 30. desember 2012 der hun påpeker overnevnte tekst i leveransebeskrivelsen om at det skal flislegges på inngangsparti. Hun viser til at samtlige 9 leiligheter i sameiet har sitt inngangsparti over svarganger, og at "gulvet her fremdeles bare har ujevn støp og derfor ikke er ferdigstilt". Hun opplyser videre at flere av sameierne påpekte forholdet ved ett-årsbefaringene, men at de da fikk beskjed om at "dette ikke regnes som inngangsparti". I så fall spør hun hva svalgangene da skal betraktes som,

Det er opplyst at entreprenøren er inne på eiersiden i utbyggingsselskapet med en eierandel på 75 %.

I angjeldende sak rettet forbrukerne sin klage for Boligtvistnemnda både mot utbyggeren og entreprenøren. Forbrukerne hadde full anledning til å rette et *direktekrav* mot entreprenøren i hht buofl § 37 om "*Krav mot bakre ledd*". Dermed kan entreprenøren innklages.

2.3 Hvorvidt det er reklamert i tide

2.3.1 Partenes anførsler

Utbyggeren hevder via entreprenøren at forbrukeren først reklamerte på forholdet i hennes brev til utbyggeren 30. oktober 2013. *Det* anføres å være for sent i hht andre ledd i buofl § 30. Selv om tvisteforholdet gjelder en del av fellesarealene, hevdes det at reklamasjonsfristen løper fra overtakelsen av leiligheten. Dersom forbrukeren mente at hennes "*inngangsparti*" hadde en mangel, anføres det at dette skulle vært nedfelt i overtakelsesprotokollen.

Forbrukeren bestrider at hun reklamerte for sent. I sitt tilsvarende fra 8. april 2014 anfører hun at overtakelsen 2. august 2012 *kun* gjaldt for selve leiligheten, og at det da aldri var snakk for fellesarealene. Dessuten hevder hun at fellesarealer utomhus "*lignet en byggeplass*" på overtakelsestidspunktet. Hun erkjenner at forholdet først ble påpekt skiftlig ved ett-årsbefaringen, men påpeker at hun før det flere ganger hadde fått en forsikring fra totalentreprenørens anleggsleder om at fliser skulle legges på gulv i svalganger. Dessuten hevder hun i klagen for nemnda at det lenge var lagret fliser beregnet til dette "*i en egen gang innenfor*".

Utbyggerens advokat anfører at den fremlagte e-posten fra 1. oktober 2012 om at svalganger skal flislegges, "*beror på en feil fra entreprenøren*". Det hevdes at utbygger ikke bestilte flislegging, og at dette heller ikke inngår som del av leveransen i hht kjøpekontrakten. Det hevdes dermed at utbyggeren ikke kan være ansvarlig for en feilaktig uttalelse gitt av anleggslederen, og at buofl § 27 kun omhandler urette opplysninger gitt i forbindelse med avtaleinngåelsen. I angjeldende tilfelle vises det til at informasjonen ble gitt senere, og uten at den hadde noen innvirkning på avtalen. Rettspraksis hevdes å "*legge listen for opplysninger jfr § 27 på et vesentlig høyere nivå enn det som er tilfelle i denne saken*".

2.3.2 Nemndas synspunkter

I et sameie er det normalt at fellesarealene overtas senere enn de enkelte leilighetene, og at overtakelsesforretningen for fellesarealene skjer mellom sameiets styre og entreprenør/utbygger. Det er således ikke riktig at forbrukerens eventuelle klager vedrørende fellesarealet måtte vært medtatt i overtakelsesprotokollen for hennes leilighet.

Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at forholdet med manglende flislegging av svalganger ble tatt opp, både av forbrukeren og andre sameiere, vesentlig tidligere enn ved ett-årsbefaringen hos forbrukeren 30. oktober 2013. *Det* fremgår av styremøtereferatet fra 12. mars 2013 at styret på denne tiden var opptatt av forholdet, der de i sak 30 viser til e-posten fra 1. oktober 2012 som bekrefter at fliser skal legges i svalganger. Entreprenøren har dessuten ikke bestridt forbrukerens utsagn om at det faktisk *var* lagret fliser på området som var tenkt benyttet til flislegging av svalganger.

Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren ikke skal høres med at forbrukeren reklamerte for sent.

2.4 Tolking av kontrakten angående fliser

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til teksten i leveransebeskrivelsen der det under *"Overflater i fellesarealer"* opplyses at det for *"Inngangsparti"* på gulv skal leveres:

Fliser 30 x 30 cm, sklisikre klasse B.
Fotrist/matte innenfor dør

Hun anfører at dette *må* forstås som at det skal flislegges på gulv i svalgang, da tilkomsten til leiligheten skjer via denne, og svalgangen derfor må defineres som en del av inngangspartiet. Hun opplyser at flere av sameierne påpekte forholdet ved ett-årsbefaringene, men at de da fikk beskjed om at *"dette ikke regnes som inngangsparti"*. I så fall spør hun hva svalgangene *da* skal betraktes som. Forbrukeren anfører at betongoverflaten nå har en ujevn støp og derfor fremstår som ikke ferdigstilt. I et brev fra hennes advokat til entreprenøren 24. januar 2014 anføres det at den *"grovstøpte plattingen i svalgangene tilsier at en slik løsning ikke kan være avtalt"*. Dermed kreves det at svalgangen flislegges.

Entreprenøren opplyser at bygningen inneholder inngangsparti på bakkeplan, med trappegang opp til utvendige svalganger i byggets tre etasjer. Det anføres at forbrukerens fortolkning *"ikke er en naturlig språklig forståelse av ordet, og særlig ikke når man snakker om et bygg som har et inngangsparti som er utført i hht beskrivelsen"*. Det hevdes at det ikke finnes støtte i beskrivelsen for at svalganger skal flislegges, da beskrivelsen ikke sier noe konkret om svalganger. Det mest nærliggende hevdes å være å se på hva som er beskrevet for balkonger i beskrivelsens side 2. (*Ikke fremlagt for nemnda*) Der vises det til at det står at disse *"leveres med betongoverflate"*.

I tilsvaret 8. april 2014 spør forbrukeren hvorfor det da ikke er gitt en tilsvarende beskrivelse for gulvet på svalgangene, dersom dette *ikke* var ment som inngangsparti.

Til forbrukerens anførsel om at svalgangen må bli å anse som en del av inngangspartiet, viser entreprenøren til teksten i veiledningen til TEK10 § 12-4 *Inngangsparti*, første ledd siste setning:

Med inngangsparti menes byggverkets atkomstområde ved hovedinngangsdør.

Det anføres at inngangspartiet er et annet areal enn svalgangene, og at inngangspartiet *kun* utgjør det arealet som ligger i forbindelse med hovedinngangsdøra til bygget. Dette området opplyses belagt med sklisikre fliser i hht prosjektbeskrivelsen.

Tidligere henvisning til hva som er beskrevet som overflate på balkonger hevdes å være relevant også for svalgangene, da det begge steder dreier seg om *"utvendige arealer i tilknytning til leilighetene, der materialvalg naturlig vil være sammenlignbare"*.

Entreprenøren anfører for øvrig at det ikke er normalt i bransjen at utvendige svalganger flislegges, og han opplyser at han har levert et stort antall boliger i svalgangsblokker over en lang rekke år uten levering av fliser på svalganger. Det bestrides at overflaten i svalgangene nå fremstår, slik forbrukeren hevder, som grov og ujevn. Samtidig vises det til behovet for sklisikring. Overflaten hevdes å ha *"alminnelig god kvalitet, og innenfor det kjøperne kan forvente av materialvalg på denne typen arealer"*.

Entreprenøren avviser med dette kravet om flislegging.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til teksten i beskrivelsen om at det i inngangspartiet skal legges/etableres:

Fliser 30 x 30 cm, sklisikre klasse B.
Fotrist/matte innenfor dør

Her er både "*fotrist*" og "*matte*" nevnt *innenfor* dør. Nemnda kommer til at dette klart nok viser at det ikke kan dreie seg om inngangspartiene til de enkelte leilighetene, men heller henspeiler til bygningens hovedinngangsdør. Forbrukeren har ikke bestridt at det der er flislagt som beskrevet. Hun har heller ikke etterlyst levering av fotrist og matte innenfor dør. Nemnda kommer etter dette til at teksten i leveringsbeskrivelsen ikke hjemler et krav om at svalgangene skal flislegges.

2.5 Tilsagn om fliser

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at hun uansett flere ganger fikk bekreftet av totalentreprenørens anleggsleder at svalgangene ville bli flislagt. Det fremgår også av hans e-post til en av sameierne 1. oktober 2012 at *han* mente at så skulle skje, og at interimstyret forventet dette i hht referatet fra styremøtet 12. mars 2013. Forbrukeren påpeker at det var entreprenørens representant som var styreleder i interimstyret på dette tidspunktet.

Forbrukeren erkjenner at hennes beboerrepresentant i sameiestyret har signert på en overtakelsesprotokoll for fellesarealene 10. februar 2013, men hun påpeker at siste underskrift er fra 1. april 2013, og at *det* er neste 5 måneder fra opprinnelig befaringsdato av arealene 7. november 2012. Hun viser for øvrig til at møtet i interimstyret i sameiet ble avholdt 12. mars 2013, og anfører at det må være entreprenørens ansvar at hans representant i styret ikke imøtegaikk henvisningen til bekreftelsen fra anleggslederen om at flislegging ville bli foretatt.

Forbrukeren anfører "*at et ord er et ord*", og spør hvorfor den beboerrepresentanten som signerte overtakelsesprotokollen skulle ta saken med flislegging opp igjen ved signering av protokollen, da det allerede var gitt beskjed om at flislegging ikke kunne skje før det ikke var fare for frost. Hun krever at entreprenøren stilles til ansvar for det hans "*representant har sagt*" og at arbeidet med flislegging ikke utsettes til det igjen foreligger frostfare.

Entreprenøren har ikke bestridt at forbrukeren ble feilinformert, men han anfører at forbrukeren fikk klar beskjed om at flislegging ikke var en del av avtalen i brev fra 14. januar 2014. Forbrukeren påpeker imidlertid at *det* var etter at hun hadde reklamert skriftlig på forholdet 30. oktober 2013.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at det *er* avholdt formell overtakelsesforretning for fellesarealene, med signert protokoll av begge parter, og at kravet om flislegging av svalganger ikke nevnes. Det vises også til at siste dato i protokollen er 1. april 2013, dvs 20 dager etter det omtalte møtet i interimstyret. I den grad beboerrepresentanten for forbrukerens sameie forutsatte at flislegging uansett ville bli utført senere fordi det tidligere var lovet, så måtte dette vært nedfelt i protokollen som en foreløpig mangel. Slik anmerkning er ikke gjort, til tross for at det er *samme* person som signerte protokollen som er oppgitt som en av to referenter i referatet fra møte i interimstyret.

Entreprenøren har erkjent at forbrukeren ble feilinformert av totalentreprenørens anleggsleder i hans e-post datert 1. oktober 2012. Han har for øvrig ikke bestridt forbrukerens utsagn om at hans representant i interimstyret burde ha reagert på anførselen i sak 30 i møtet i interimstyret 12. mars 2013. Nemnda kommer imidlertid til at disse momentene ikke gir tilstrekkelig grunnlag for forbrukeren til å kreve flislegging, både fordi det *er* avholdt overtakelsesforretning for fellesarealene uten at forholdet er påpekt, og fordi beskrivelsesteksten jfr overstående pkt 2.4.2 ikke hjemler kravet. Dessuten ble feilinformasjonen *ikke* gitt av en ansatt hos utbyggeren eller entreprenøren, men kun fra byggelederen til engasjert totalentreprenør. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.6 Omkostninger

Begge parter krever at motparten pålegges å betale sakens omkostninger.

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes.

Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold

med henvisning til at de 2 øverste etasjene ikke har annen tilkomst til sine leiligheter enn gjennom svalgangen. Forbrukeren opplyser at hun forventer at *"feilen rettes opp snarest"*, slik at gulvet på inngangspartiene/svalgangene får en utførelse som samsvarer med kjøpekontrakten før fellesarealet overtas.

(I tilsvaret til nemnda datert 6. mai 2014 hevder utbyggerens advokat at overnevnte brev må være feildatert. Han hevder at det først ble mottatt 7. januar 2014, og at konvolutten er stemplet 2. januar 2014. I tilsvaret 6. juni 2014 bekrefter forbrukeren at rett årstall er 2013)

Det avholdes styremøte i sameiet 12. mars 2013. I referatet under sak 30 *"Flislegging av svalgangene"* vises det til overnevnte e-post fra anleggslederen om at *"Svalgangen skal flislegges"*.

Forbrukeren sender 30. oktober 2013 e-post til utbyggeren i forbindelse med ett-årsbefaringen. I pkt 1 viser hun igjen til prosjektbeskrivelsen der det under *"Overflater i fellesarealer"* opplyses at det på gulv i inngangsparti skal legges *"Fliser 30 x 30 cm, sklisikre klasse B"*. Hun påpeker at teksten må forstås som at dette gjelder gulvet *utenfor* inngangsdør. Overflaten hevdes nå å fremstå med en lite fagmessig utført ujevn støp. Dermed opplyses det at det forventes snarlig flislegging.

Forbrukeren sender e-post til formannen i sameiestyret samme dag. Også der viser hun til prosjektbeskrivelsen vedrørende hva som skulle leveres på gulv i inngangspartiet under *"Overflater i fellesarealer"*. Hun viser til at samtlige 9 leiligheter har sin inngang gjennom svalganger, og anfører at *"det ikke kan være tvil om at dette er disse leilighetenes inngangsparti"*, på samme måte som *"stikkveiene"* fra *"kjøreveien inn til de andre blokkene"* som alle er belagt med stein. Forbrukeren opplyser at hun tok forholdet opp med utbyggeren ved ett-årsbefaringen, men at hun da fikk beskjed om at dette var en styresak. Dermed anmoder hun om at styret sørger for at *"saken snarest ordnes"*.

Til tross for at forbrukerens overnevnte e-post fra 30. oktober 2013 kun ble sendt utbyggeren, så er det formeldt sett innklaget entreprenøren som svarer i brev 14. januar 2014. Brevet er for øvrig signert av samme person som opplyses å ha vært formann i sameiets interimstyre bl.a. under overnevnte styremøtet 12. mars 2013. Til forbrukerens anførsel om at *hele* svalgangen må bli å anse som en del av inngangspartiet, viser entreprenøren til teksten i veiledningen til TEK10 § 12-4 *Inngangsparti*, første ledd siste setning:

Med inngangsparti menes byggverkets atkomstområde ved hovedinngangsdør.

Dette området opplyses belagt med sklisikre fliser i hht prosjektbeskrivelsen. Dermed opplyser entreprenørens representant at hun anser *"saken som avsluttet"*.

Forbrukeren har søkt juridisk bistand, og advokaten skriver til innklaget entreprenør 24. januar 2014. *(I brevet tas det opp flere forhold, men her omtales kun det forholdet nemnda skal ta standpunkt til)*

Med henvisning til overnevnte brev fra entreprenøren datert 14. januar, anføres det at han *"åpenbart har en uriktig forståelse av bestemmelsen om overflater i fellesarealer"*. Den *"grovstøpte plattingen i svalgangene"* hevdes å *"tilsi at en slik løsning ikke kan være avtalt"*. Dessuten vises det til referatet fra styremøtet i sameiet 12. mars 2013, der det i sak 30 vises til bekreftelsen fra anleggslederen fra 1. oktober 2012 om at *"Svalganger skal flislegges"*.

Utbyggerens advokat svarer 11. februar 2014. Svaret er skrevet på entreprenørens brevark, og det fremgår at han er juridisk direktør i dette selskapet. Han står fast ved at det ikke følger av avtalen at det skal legges fliser på svalgangene.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 14. februar 2014. Klagen rettes både mot utbyggeren og entreprenøren, men det er kun entreprenøren som er tilsluttet en av de 3 bransjeorganisasjonene som er tilsluttet nemnda.

Forbrukeren redegjør for saken i hht overstående. I tillegg hevder hun at fliser beregnet for legging på svalganger lenge lå *"lagret i en gang innenfor"*, at det lå *"beslag for fliser langs vegg"*, og at entreprenøren har utspart et "rom" under inngangsdører. Hun anfører igjen at flere av sameierne har fått bekreftet muntlig at fliser skulle legges. Når det gjelder styremøtet i sameiet 12. mars 2013 opplyses det at dette ble avholdt at et interimstyre med entreprenørens representant som formann, og at hun godkjente referatet. Forbrukeren krever flislegging *"i inngangsparti/svalganger"*, samt at hun tilkjennes saksutgifter til advokat etter regning.

Utbyggerens advokat gir tilsvaret 16. mars 2014, også nå på entreprenørens brevpapir. Da kontrakten med forbrukeren ikke er inngått med entreprenøren, anføres det primært at Boligtvistnemnda ikke har anledning til å behandle saken, da utbyggeren ikke er med i en av de bransjeorganisasjonene som står bak nemnda. Subsidiært antas det at nemnda likevel tillater at klagen rettes mot utbyggeren. Dermed påpekes det at tilsvaret gis på vegne av dette firmaet.

Det anføres at forbrukerens reklamasjon er fremsatt for sent i hht buofl § 30 andre ledd, ved at det vises til at leiligheten ble overtatt 2. august 2012 uten at protokollen inneholder noe om manglende fliser på gulv i svalgang. Reklamasjonen hevdes først mottatt i e-posten til utbyggeren datert 30. oktober 2013, dvs mer enn 1 år etter overtakelsen.

Det opplyses at bygningen *"inneholder inngangsparti på bakkeplan, med trappegang opp til utvendige svalganger i byggets tre etasjer"*, og at inngangspartiet er belagt med fliser i hht beskrivelsen for hva som skulle legges i *"Inngangsparti"*. Det anføres at forbrukerens fortolkning *"ikke er en naturlig språklig forståelse av ordet, og særlig ikke når man snakker om et bygg som har et inngangsparti som er utført i hht beskrivelsen"*. Det hevdes at det ikke finnes støtte i beskrivelsen for at svalganger skal flislegges, da beskrivelsen ikke sier noe konkret om svalganger. Det mest nærliggende hevdes å være å se på hva som er beskrevet for balkonger i beskrivelsens side 2. (Ikke fremlagt for nemnda) Der vises det til at det står at disse *"leveres med betongoverflate"*.

Videre anføres det at det *ikke* er normalt i bransjen at gulvet på utvendige svalganger flislegges, og det opplyses at entreprenøren har levert et stort antall boliger i svalgangsblokker over en lang rekke år uten levering av slik flislegging. Det bestrides for øvrig at overflaten i svalgangene nå fremstår, slik forbrukeren hevder, som grov og ujevn. Samtidig vises det til behovet for sklisikring. Overflaten hevdes å ha *"alminnelig god kvalitet, og innenfor det kjøperne kan forvente av materialvalg på denne typen arealer"*.

Når det gjelder forbrukerens opplysning om at det var lagret fliser beregnet for avtalt flislegging av svalganger, anføres det at dette ikke *"danner grunnlag for utbyggers kontraktsrettslige forpliktelser"*.

Det bestrides videre at det er gjort *"tilretteleggende arbeider for flislegging"*, samtidig som det spørres om hva forbrukeren mener med at *"beslag for flislegging"* lå langs vegg. Det samme gjelder for det anførte utsparte "rommet" under inngangsdør. Begge forhold antas å bero på en misforståelse.

Advokaten opplyser for øvrig at han ikke er kjent med at utbygger skal ha bekreftet muntlig at svalgangene skulle flislegges, mens det anføres at det klart er gitt uttrykk for at flislegging *ikke* anses som en del av leveranse.

Når det gjelder forbrukerens henvisning til referatet fra styremøtet i sameiet 12. mars 2013, og opplysninger der om at flislegging skal utføres, anføres det at et slikt usignert referat ikke *"danner juridisk grunnlag for klagers krav"*. Det erkjennes imidlertid at det foreligger en e-post om forholdet fra totalentreprenørens anleggsleder, *"men uten at det er beskrevet noen virkning av dette"*. Uansett anføres det et *"styrevedtak i et eierseksjonssameie ikke er juridisk bindende for andre enn sameiet selv, og at det ikke danner grunnlag for å rette krav mot utbygger"*.

Dermed kreves det at utbyggeren frikjennes, og at forbrukeren pålegges å betale sakens omkostninger.

Forbrukeren mottar 30. mars 2014 et notat fra 2 av medlemmene i det interimsstyret man hadde i sameiet i 2013. Det opplyses hvem som satt i styret da, og hvem som skrev referatet fra møtet 12. mars 2013. Det opplyses videre at dette ble sendt formannen (*opplyses i klagen for nemnda å være entreprenørens representant*) for godkjenning og utsendelse. Følgende tekst hevdes å ha stått i en e-post til formannen 13. mars 2013:

Hei. Vedlagt referat til gjennomgang og godkjenning. Håper du rekker å se på det før du drar, slik at jeg kan få sendt det ut. Det mangler en dato. Den skal jeg påføre når jeg har hørt fra deg

Det opplyses at formannen da svarte at dette:

Ser greit ut

At utbyggeren nå avviser kravet om flislegging av svalganger opplyses å anses som et avtalebrudd. For øvrig bemerkes det at det må ha vært interimstyrets formann sin plikt å påse at referatet fra styremøtet ble signert av alle, dersom det var påkrevd. Da det ble sendt ut uten undertegning, hevdes det å ha vært bindende.

Forbrukeren har kontakten en takstmann som foretar befaring og vurderer forholdet på stedet sett opp i mot beskrivelsens tekst om sklisikre fliser. Hans uttalelse foreligger 8. april 2014. De omtalte svalgangene betegner han som *"adkomstbalkonger"*. Han bemerker at *"fristøpte plater i andre sammenhenger har langt finere overflate enn på nevnte balkonger"*, og at det *"tyder på at disse ikke er ferdiggjort"*. Det vises også til innholdet i anleggslederens e-post fra 1. oktober 2012, og hevdes at denne bekrefter dette.

Forbrukeren gir tilsvaret til nemnda 8. april 2014. Hun bestrider at entreprenøren ikke kan innklages for nemnda ved å vise til at det var entreprenørens representant som svarte på hennes reklamasjon til utbyggeren fra 30. oktober 2013. Hun bestrider videre at det er reklamert for sent, med henvisning til at overtakelsen 2. august 2012 *kun* gjaldt selve leiligheten, og ikke fellesarealet på utsiden som hevdes ikke ferdigstilt på angjeldende

tidspunkt. Forbrukeren hevder igjen at anleggslederen flere ganger forsikret sameierne om at fliser skulle legges i svalgangene. Da så ikke skjedde medførte det meldingen 30. oktober 2013.

Det bestrides igjen at svalgangene ikke skal anses som *"inngangsparti"*, da de anføres å utgjøre *"inngangsparti til samtlige 9 leiligheter"*. I den grad utbyggeren via entreprenøren fortsatt vil hevde at så ikke er tilfelle, anmodes han om å oppgi hva svalgangene i så fall er.

Vedrørende utbyggerens henvisning til hva som er beskrevet som overflate på balkonger, spør forbrukeren hvorfor det ikke er gitt en tilsvarende beskrivelse for gulvet på svalgangene, dersom dette ikke var ment som inngangsparti.

Utbyggerens utsagn (via entreprenøren) om at dekket på svalgangene fremstår med god kvalitet avvises, med henvisning til uttalelsen fra overnevnte takstmann.

Utbyggerens utsagn om at han klart har gitt uttrykk for at flislegging ikke anses som en del av leveransen hevdes først mottatt *etter* at klagen var innsendt 30. oktober 2013. For øvrig vises det igjen til at anleggslederen skriftlig bekreftet flislegging 1. oktober 2012.

Vedrørende referatet fra styremøtet i sameiet 12. mars 2013 vises det igjen til at det var entreprenørens representant som var formann på dette tidspunktet. Det vises for øvrig til at den som var beboerrepresentant, i ettertid i forbindelse med innsendt klage til tvistenemnda, har signert på kopien av referatet og bekreftet innholdet. Dermed bestrides det at referatet ikke danner grunnlag for kravet om flislegging.

Utbyggerens advokat gir tilsvarende 6. mai 2014. Han står fast ved at Boligtvistnemnda må avvise saken da klagen er rettet mot feil part. Han opplyser imidlertid at utbyggingsselskapet er uten ansatte, og at prosjektet har vært håndtert av entreprenørens prosjektteam.

Svarene på forbrukerens anførsler opplyses dermed å bli av *"subsidiær karakter"*.

Det fastholdes at det er reklamert for sent. Selv om tvisteforholdet gjelder en del av fellesarealene, hevdes reklamasjonsfristen å løpe fra overtakelsen av leiligheten. Dersom forbrukeren mente at hennes *"inngangsparti"* hadde en mangel, anføres det at dette skulle vært nedfelt i overtakelsesprotokollen.

Advokaten står fast ved at inngangspartiet er et annet areal enn svalgangene, og at inngangspartiet *kun* utgjør det arealet som ligger i forbindelse med hovedinngangsdøra til bygget. Igjen vises det til definisjonen i veiledningen til TEK10. Den fremlagte uttalelsen fra forbrukerens takstmann betegnes som *"lite egnet som dokumentasjon for klagers anførsler"*.

Tidligere henvisning til hva som er beskrevet som overflate på balkonger hevdes å være relevant også for svalgangene, da det begge steder dreier seg om *"utvendige arealer i tilknytning til leilighetene, der materialvalg naturlig vil være sammenlignbare"*. Kvaliteten på overflaten hevdes igjen å være god.

Når det gjelder den fremlagte e-posten fra 1. oktober 2012 fra totalentreprenørens anleggsleder om at svalganger skal flislegges, anføres det at opplysningen *"beror på en feil fra entreprenøren"*. Det opplyses at utbygger ikke bestilte flislegging, og at dette heller ikke inngår som del av leveransen i hht kjøpekontrakten. Det anføres at utbyggeren ikke kan være

ansvarlig for en feilaktig uttalelse gitt av anleggslederen, og at buofl § 27 kun omhandler urette opplysninger gitt i forbindelse med avtaleinngåelsen. I angjeldende tilfelle vises det til at informasjonen ble gitt senere, og uten at den hadde noen innvirkning på avtalen. Rettspraksis hevdes å *"legge listen for opplysninger jfr § 27 på et vesentlig høyere nivå enn det som er tilfelle i denne saken"*.

Med henvisning til brevet fra 14. januar 2014 vises igjen til at forbrukerens krav har blitt skriftlig avvist.

Når det gjelder forbrukerens fremlagte reklamasjonsbrev datert 30. desember 2012, så hevdes det at dette må være feildatert. Det hevdes først mottatt 7. januar 2014, og at konvolutten er poststemplet 2. januar 2014. Forbrukeren anmodes om å avklare forholdet.

Når det gjelder det fremlagte dokumentet med opplysning om interimstyrets behandling av styremøtereferatet i 2013, anføres det at dette ikke kan benyttes som *"bevis i saken"*, med henvisning til tvistelovens § 21-12 annet ledd.

Dermed fastholdes alle tidligere påstander.

I en e-post 11. mai 2014 opplyser forbrukeren igjen at samtlige 9 leiligheter i sameiet har sin hovedinngangsdør inn fra svalganger. Dermed fastholdes påstanden om at svalgangene må bli å anse som *"våre inngangspartier"*.

Utbyggerens advokat svarer 26. mai 2014 ved å vise til at veiledningen til TEK10 § 12-4 kun omtaler *"hovedinngangsdør"* som del av *"inngangsparti"*, og ikke verken *ytterdør* eller *inngangsdør* til den enkelte leilighet. Det anføres at det heller ikke er naturlig å anse inngangsdørene til leilighetene som *"hovedinngangsdør til byggverket"*. Dermed fastholdes påstanden om at det ikke foreligger kontraktsbrudd vedrørende utførelsen av gulv i svalganger.

Forbrukeren svarer 6. juni 2014 på entreprenørens brev fra 6. mai 2014. Hun gjentar tidligere argumentasjon og standpunkt. Når det gjelder fremlagt brev datert 30. desember 2012, opplyses det at dette er feildatert, og at rett årstall skal være 2013.

Forbrukeren viser for øvrig igjen til at det var entreprenørens representant som var formann i interimstyret under møtet 12. mars 2013, og at hun der, i sak 30, ikke imøtegikk henvisningen til e-posten fra 1. oktober 2012 om at svalgangene ville bli flislagt. Dermed anføres det at slik flislegging må anses som godtatt av utbygger.

Boligtvistnemndas sekretariatsleder stiller følgende spørsmål til utbyggeres advokat 15. juni 2014:

1. Hvilken forbindelse er det eiermessig mellom «utbyggingsselskapet» og innklaget entreprenør?
2. Det er fremlagt en e-post datert 1. oktober 2012 fra han som betegnes som anleggsleder. Hans e-postadresse tyder på at han arbeider for et firma med navnStemmer det? Er dette i så fall et innleidd/engasjert firma "utenfra", eller er det tilsluttet samme konsern som ett eller begge av de overnevnte selskapene?
3. Ditt tilsvare er gitt på entreprenørens brevark, og din e-postadresse tyder på at du er ansatt hos entreprenøren. Kan vi da forutsette at ditt tilsvare også kan anses å være gitt av entreprenøren, selv om du formeldt sett opplyser at du kun svarer på vegne av utbyggeren?

Advokaten svarer 16. juni på spørsmål 1 at utbyggeren er et «single purpose» selskap som formeldt sett er byggherre for prosjektet. Selskapet opplyses å være eid 75 % av innklaget entreprenør.

Til spørsmål 2 opplyses det at anleggslederen arbeider for et selskap som er totalentreprenør for prosjektet, men at det ikke er noen Eiermessig forbindelse mellom dette selskapet og de 2 andre.

Vedrørende spørsmål 3 bekreftes det at tilsvar er gitt på innklaget entreprenør sitt brevark, siden utbyggeren ikke har egne ansatte, og prosjektledelse og administrasjon ble satt ut til innklaget entreprenør.

Boligtvistnemndas sekretariatsleder stiller følgende spørsmål til partene 16. juni:

Er det avholdt overtakelsesforretning for fellesområdene, og i så fall når? Normalt foretas dette ved at ferdigbefaring går med styret for sameiet.

Dersom det er foretatt overtakelsesforretning, foreligger det da protokoll, og inneholder denne noen om eventuell flislegging?

Forbrukeren svarer omgående at hun har kontaktet beboerrepresentanten i sameiestyret, og at han ikke *"kan huske at det har vært noen spesiell overtakelsesforretning for"* fellesarealene som er undertegnet av han.

Entreprenøren opplyser imidlertid at det *er* avholdt slik overtakelsesforretning. Denne vedlegges. Det fremgår at befaringen ble avholdt 7. november 2012 og at *"mangelliste for fellesarealene er gjennomgått"*, samt at *"merknader er spesifisert vedlagt denne protokoll"*. Etter utførte utbedringsarbeider ble det avholdt *"ny kontrollbefaring"* 8. februar 2013, og beboerrepresentanten i sameiestyret signerer på at:

Med de nevnte merknader og forbehold er arbeidet dags dato overtatt av Sameiet

Beboerrepresentanten er for øvrig den samme som forbrukeren referer til i sitt overnevnte svar.

Gjenstående feil og mangler skal rettes innen 30 dager etter overtakelsen, men ingen av disse omhandler svalganger. En siste underskrift i protokollen er fra 1. april 2013.

Entreprenøren viser spesielt til punktene «ET5» og «G46» som hevdes å understøtte hans standpunkt om at kravet om flislegging av svalganger er for sent fremsatt. G46 gjelder for 5. etasje, der det heter at:

Gulv i svalgang er ikke vasket

Dette er anført å være *"utført"* ved at det *"er vasket"*.

Nemndas sekretariatsleder spør sentreprenøren om han kan få en bedre kopi av den vanskelig lesbare overtakelsesprotokollen. I svar 17. juni beklager entreprenøren kvaliteten og lover å forsøke å oppdrive et bedre eksemplar, uten at så skjer. Samtidig viser han til et par andre punkter i mangellistene som berører forhold i svalganger, men disse har ikke noe med eventuell flislegging å gjøre.

Forbrukeren gir tilsvarende 19. juni 2014. Hun påpeker at det gikk neste 5 måneder fra opprinnelig befaring av fellesarealene til siste underskrift i protokollen, og gjentar at flere beboere flere ganger fikk bekreftet av anleggslederen at svalgangene skulle flislegges. Senhøstes hevdes det at de fikk opplyst at arbeidet måtte utsettes til en tid da det ikke lenger var fare for frost. Ved første befaring gjentas utsagnet om at svalgangene "*virket som en byggeplass*", og at rydding og vask var nødvendig.

Forbrukeren viser for øvrig til at møtet i interimstyret i sameiet ble avholdt 12. mars 2013, og anfører igjen at det må være entreprenørens ansvar at hans representant i styret ikke imøtegikk bekreftelsen fra anleggslederen om at flislegging ville bli foretatt.

Forbrukeren anfører "*at et ord er et ord*", og spør hvorfor den beboerrepresentanten som signerte overtakelsesprotokollen skulle ta saken med flislegging opp igjen ved signering av protokollen, da det var gitt beskjed om at flislegging ikke kunne skje før det ikke var fare for frost. Det kreves at entreprenørens stilles til ansvar for det hans "*representant har sagt*" og at arbeidet med flislegging ikke utsettes til det igjen foreligger frostfare.

Styrelederen i sameiet sender brev til nemnda 24. juni 2014. Han vedlegger dokumentasjon vedrørende flisleggingen av svalganger. Det gjelder overnevnte e-post fra totalentreprenørens anleggsleder datert 1. oktober 2012, og referatet fra møtet i sameiestyret 12. mars 2013 som viser til denne. Dessuten vedlegges et referat fra et "*beboermøte*" 4. april 2013 der det konkluderes med at "*Svalgangene skal flislegges*". Det vedlegges også et skriv fra eierne av en av leilighetene, datert 1. januar 2014, der de viser til at de kun har tilgang til sin leilighet via svalgang, men at entreprenøren har avvist kravet om flislegging.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen mellom partene.

2.1 Innledning

Forbrukeren inngår 25. mai 2010, via megler, "*Kjøpekontrakt*" med en utbygger. Hun kjøper en eierseksjon som enda ikke er ferdigstilt. Det fremgår at seksjonen skal inngå som 1 av 9 enheter i et sameie.

Utbyggingsselskapet er "*singel purpose*" selskap som eies 75 % av innklaget entreprenør. Det er ingen ansatte i selskapet, og prosjektet håndteres i sin helhet av innklaget entreprenør sitt prosjektteam.

En "*Leilighetsbeskrivelse*" er opplistet som ett av kontraktsdokumentene i avtalens punkt 22. I et punkt om "*Overflater i fellesarealer*" opplyses det for "*Inngangsparti*" at det på gulv skal leveres:

Fliser 30 x 30 cm, sklisikre klasse B.
Fotrist/matte innenfor dør

Det avholdes overtakelsesforretning 2. august 2012. I protokollen som signeres av begge parter listes det opp en rekke forhold som skal sjekkes og/eller utbedres. Det forholdet Boligtvistnemnda skal behandle er ikke blant disse.

Det avholdes befaring vedrørende overtakelsesforretning av fellesarealene mellom utbyggeren og sameiestyrene (2 stykker) 7. november 2012, der det utarbeides detaljerte mangellister over en rekke forhold som skal utbedres. Flislegging av svalganger er ikke nevnt.

Etter at de fleste mangelpunktene er utbedret, og dette er anmerket på mangellistene, signeres overtakelsesprotokollen for fellesarealene 10. februar 2013. Det som gjenstår skal ordnes innen 30 dager. Siste underskrift på protokollen er 1. april 2013.

Forbrukeren sender brev til utbyggeren 30. desember 2013, (*erkjent feildatert med 2012*) der hun reklamerer på at det ikke er lagt fliser på gulv i svalgang. Flislegging kreves.

Partene kommer ikke til enighet. Derfor fremmer forbrukeren sak for Boligtvistnemnda 14. februar 2014. Klagen rettes både mot utbyggeren og entreprenøren, men det er kun entreprenøren som er tilsluttet en av de 3 bransjeorganisasjonene som er tilsluttet nemnda. Forbrukeren informeres av nemndas sekretariatsleder om at klagen således *kun* kan rettes mot entreprenøren, noe som dermed blir gjort.

Tilsvaret til nemnda datert 16. mars 2014 gis av utbyggerens advokat, men på entreprenørens brevark. Han krever at nemnda må avvise saken, da kontrakten ble inngått mellom forbrukeren og utbyggeren, slik at entreprenøren dermed anføres ikke å være i saken. Hans ytterligere kommentarer i tilsvaret opplyses basert på en antakelse om at nemnda likevel vil akseptere at klagen rettes mot utbyggeren.

Primært anføres det at forbrukeren har reklamert for sent i hht buofl § 30. Dernest at forbrukeren tolker beskrivelsen feil med hensyn til hvor det skal flislegges.

Nemnda velger etter dette å behandle de enkelte forhold i følgende rekkefølge:

- Hvorvidt entreprenøren kan innklages selv om kontrakten er inngått med utbygger
- Hvorvidt det er reklamert for sent
- Hvordan bekrivelsen av hva som skal leveres er å forstå
- Hvorvidt feilinformering uansett hjemler plikt til flislegging

2.2 Hvorvidt klagen kan rettes mot entreprenøren

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren bestrider i tilsvaret fra 8. april 2014 at entreprenøren ikke kan innklages for nemnda ved å vise til at det var entreprenørens representant som 14. januar 2014 svarte på et reklamasjonsbrev hun sendte utbyggeren 30. oktober 2013.

Utbyggerens advokat hevder imidlertid at entreprenøren ikke kan innklages da han ikke er part i saken, siden kontrakten ble inngått mellom forbrukeren og utbyggeren.

2.2.2 Nemndas synspunkter

I retningslinjene for Boligtvistnemnda godkjent av Barne- og familiedepartementet ved vedtak 23.06.2004 med hjemmel i kgl.res.av 3. oktober 1997 nr 1073, heter det i pkt 2. *Saklig virkeområde*, andre ledd at:

Nemnda behandler tvister mellom medlem og forbruker, hvor formålet med avtalen gjelder bolig hovedsakelig til personlig bruk for forbrukeren. Nemnda behandler samme type tvister mellom forbruker og utbygger/selskap, dersom medlemmet er inne på eiersiden eller tilhører samme konsern. Klagen skal da rettes mot utbygger/selskap.