

## Protokoll i sak 1043/2018

for

### Boligtvistnemnda

17.12.2018

**Saken gjelder:** Reklamasjon på lysarmaturer i trappeganger og tilstøtende rom.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Klagen for nemnda er fremmet av et eierseksjonssameie, bestående av flere leiligheter. Det er ikke fremlagt noen avtaler mellom forbruker og entreprenør, men det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder. Entreprenøren har heller ikke bestridt dette. Tvisten dreier seg om sameiets krav om samlet utskifting av alle lysarmaturer i trappegangene og noen tilstøtende rom.

Entreprenøren opplyser i sitt tilsvarende at alle leilighetene i sameiet ble overlevert til forbrukerne i perioden 27. april – 20. mai 2015. Det er ikke opplyst om fellesarealene er overlevert, men nemnda forutsetter at det skjedde innenfor samme tidsperiode.

Sameie reklamerer første gang den 7. januar 2018 og påpeker at det fra desember 2016 og fram til nå (7. januar 2018) er skiftet 21 av totalt 62 armaturer (21 med konstant lys og 41 med bevegelsessensor) hvorav 13 av de 21 armaturene som er byttet er montert som LED.

Entreprenøren avviste reklamasjonen i e-post av 6. februar 2018 med henvisning til at defekte armaturer vil bli utbedret/byttet fortløpende, og at utbedring/bytte utover det er urimelig. Siden sameie reklamerte den 7. januar 2018 har ytterligere tre armaturer sluttet å virke og det ble deretter sendt en reklamasjon den 11. januar 2018, den andre den 13. februar 2018 og den foreløpig seneste den 6. mars 2018. Gjennomgående er det armaturene med konstantlys som er byttet ut.

Da sameie ikke hører noe mer fra entreprenøren, sender de klage til Boligtvistnemnda i den 7. mars 2018.

Entreprenøren inngir tilsvarende 23. mars 2018. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

#### 2. Sakens rettslige sider

##### 2.1 Innledning

Bustadoppføringslova forutsettes å gjelde for avtalen mellom partene, selv om den ikke er fremlagt for nemnda. Klagen er fremmet av et eierseksjonssameie, bestående av flere leiligheter og tvisten dreier seg om at utskifting av alle lysarmaturer i trappegangene og noen tilstøtende rom skal utføres samlet. Alle leilighetene i sameiet ble overlevert til forbrukerne i perioden 27. april – 20. mai 2015 og det forutsettes at fellesarealene ble overlevert innenfor samme tidsperiode. Sameiet reklamerer første gang den 7. januar 2018 og senere den 7. januar 2018, den 11. januar 2018, den 13. februar 2018 og den foreløpig seneste reklamasjonen er

datert den 6. mars 2018. Entreprenøren har utbedret/byttet ut lysarmaturer etter hvert som de har slutte å virke. Gjennomgående er det lysarmaturene med konstantlys, totalt 21 stk., som er utbedret/byttet ut. Totalt er det 62 armaturer hvorav de 41 øvrige har bevegelsessensorer. Entreprenøren avviste reklamasjonen i e-post den 6. februar 2018 med henvisning til at defekte armaturer vil bli utbedret/byttet fortløpende, og at utbedring/bytte utover det er urimelig. Da sameiet etter flere henvendelser ikke hører noe mer fra entreprenøren, sender de klage til Boligtvistnemnda i den 7. mars 2018.

## 2.2 Partenes anførsler

Sameiet reklamerer første gang den 7. januar 2018 og påpeker at det fra desember 2016 og fram til nå (7. januar 2018) er skiftet 21 av totalt 62 armaturer (21 med konstant lys og 41 med bevegelsessensor) hvorav 13 av de 21 armaturene som er byttet er montert som LED. Siden sameiet reklamerte første gang har ytterligere tre armaturer sluttet å virke og det ble derfor sendte en ny reklamasjon den 11. januar 2018, deretter den 13. februar 2018 og den foreløpig seneste den 6. mars 2018. Gjennomgående er det armaturene med konstantlys som er utbedret/byttet ut. I klagen for nemnda påpeker sameiet at transformatoren til armaturene ifølge databladet, skal ha en feilrate på mindre enn 0,2% pr. 1000 timer. Siden første innflytting i sameiet i mai 2015 har det nå gått om lag 25.000 timer. Ut fra dette skal det være mindre enn 5% sjans for at en armatur skulle svikte på denne tiden. At et stort antall armaturer skal svikte på kort tid skulle dermed være svært lite sannsynlig. Det vil si at armaturene svikter i et tempo langt høyere enn det som er forventet og det kan indikere en produksjonsfeil på den produksjonsserien som er montert i fellesarealene. Sameiet anfører at det derfor foreligger en mangel etter Bustadoppføringslova og at et samlet bytte av samtlige armaturer ikke er urimelig, slik entreprenøren hevder. Sameiet framhever at det er både arbeidskrevende og tidkrevende å følge opp hver gang armaturene skal utbedres/byttes etter hvert som de blir ødelagt. Tiden går og beboere irriterer seg over mørke lamper og tror at styret ikke følger opp. Eksempelvis er to av de seneste reklamasjonene ennå ikke utbedret henholdsvis tre og åtte uker etter at forholdet er reklamert til entreprenøren. Sameiet fastholder kravet om en samlet utskifting av alle lysarmaturer i fellesarealene.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 6. februar 2018 med henvisning til at defekte armaturer vil bli utbedret/byttet fortløpende, og at utbedring/bytte utover det er urimelig.

I tilsvaret 23. mars 2018. fastholder entreprenøren at sameiets krav om samlet utbedring/utskifting av lysarmaturene i fellesarealene skal avvises, men gjentar at armaturene vil bli byttet ut etter hvert som de blir ødelagt. Bakgrunnen for at utbedringen tar litt tid er ikke at det er omtvistet om armaturene skal utbedres/byttes, men at elektroentreprenøren har ønsket å avklare utbedringsmetoden med leverandøren av lysarmaturene samt å få levert de nødvendige deler for utbedring. Leverandøren har nå vurdert saken, og konkluder med at det ikke foreligger en seriefeil ved produktet slik som sameiet har anført. Det er blant annet opplyst at det ikke har vært særlige feil ved armaturene andre steder i Europa som er distribusjonsområdet for armaturene. Utbedringsmetode er nå avklart, og delene er forventet levert til elektroentreprenøren i uke 15/2018. Utbedringen vil kort fortalt bestå i montering av nytt/utskifting av «gear tray» (elektronisk forkobling). Eventuelle senere oppståtte feil vil også utbedres løpende på samme måte. Entreprenøren vedlegger en e-post fra elektroentreprenøren som bekrefter utbedringsmetoden og som tilfredsstillt kravet til retting av mangelen etter Bustadoppføringslova. Entreprenøren fastholder at kravet om samlet utbedring/utskifting av lysarmaturene skal avvises.

I tilsvaret anfører også entreprenøren at ifølge Boligtvistnemnda vedtekter pkt. 1.4, er det kun fysiske personer som har klagerett. Det har tidligere var lagt til grunn av nemnda at eierseksjonssameier representert v/styret har klagerett, i den grad disse hadde fullmakt fra de enkelte klagere og disse var gjort til part i saken, jf. systemet i eierseksjonsloven av 1997 § 43, tredje ledd. I tilknytning til denne bestemmelsen er det etablert i teori og praksis at styret/styreleder ikke kunne representere et eierseksjonssameie i et søksmål som bygger på den kjøpekontrakt som er inngått mellom entreprenør og den enkelte sameier. Det kan f.eks. vises til Rt. 2012 s.1586. Entreprenøren ber derfor nemnda ta stilling til om det etter ikrafttredelse av den nye eierseksjonslov fra 1. januar 2018 fortsatt er slik at eierseksjonssameier har klagerett til Boligtvistnemnda. Styret i et eierseksjonssameie vil i og med den nye eierseksjonsloven ikke lenger handle på direkte fullmakt fra fysisk person, men som representant for eierseksjonssameiet som sådan i medhold av loven. Entreprenøren kan ikke se at spørsmålet om klagerett til Boligtvistnemnda er behandlet i forarbeidene til ny eierseksjonslov, og har heller ikke funnet andre rettskilder som belyser dette spørsmålet. Ordlyden i vedtektene for Boligtvistnemnda trekker imidlertid i retning av at kun fysisk person har klagerett, eventuelt de som handler på direkte fullmakt fra fysisk person.

Avslutningsvis anfører entreprenøren at klagen skal avvises da det er vanskelig å se at det foreligger en reell tvist mellom partene. Entreprenøren har erkjent at armaturer med feil skal utbedres så sant de lovbestemte reklamasjonsfrister overholdes og stiller samtidig spørsmål ved om forbrukeren i tilstrekkelig grad har forsøkt å løse saken før den ble sendt til Boligtvistnemnda, jf. vedtektenes pkt. 5.1 a).

Da sameiet ikke har inngitt tilsvaret er heller ikke entreprenørens to anførsler om at eierseksjonssameier ikke har klagerett til Boligtvistnemnda og at klagen skal avvises da det er vanskelig å se at det foreligger en reell tvist mellom partene, besvart.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

#### *2.3.1 Innledning*

Sameiet krever samlet utskifting av alle lysarmaturene i fellesarealene og noen tilstøtende rom. Entreprenøren har avvist kravet, men vil utbedre/bytte ut lysarmaturene etter hvert som de slutter å virke.

#### *2.3.2 Har eierseksjonssameiet klagerett*

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om nemnda ikke kan behandle klagen fordi eierseksjonssameiet ikke er en fysisk person, jf. boligvistnemndas vedtekter pkt. 1.4.

Etter den nye eierseksjonsloven, som ble iverksatt 1. januar 2018, kan styret gjøre seksjonseierens krav vedrørende mangler ved eller forsinket ferdigstillelse av fellesarealer gjeldende mot utbyggeren av sameiet, jf § 60 første ledd tredje punktum. Samtidig ble bustadoppføringslova endret i samsvar med den nye loven, jf buofl § 1 b «*Eigarseksjonssameie*». Lovendringen må forstås slik at den også gjelder for kontrakter inngått før lovens vedtakelse, og i hvert fall slik at den kommer til anvendelse på klager innsendt etter lovens ikrafttreden.

I vedtektene for Boligtvistnemnda heter det at forbruker har klagerett, og at med forbruker menes «*en fysisk person*». Disse vedtektene ble vedtatt før den nye loven, og må tilpasses den nye lovgivningen med hensyn til søksmålskompetanse.

Konklusjon: Klagen fra styret behandles av nemnda.

### 2.3.3 Samlet utskifting av lysarmaturer

Hvorvidt en løpende og ikke en samlet utbedring/utskifting av lysarmaturene utgjør en mangel fordi forbrukerne og styret i sameiet påføres unødvendige belastninger, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd, som har følgende ordlyd:

*«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».*

Videre viser nemnda til buofl § 7 hvor det bla. står at *«Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut».*

Nemnda vil påpeke at det så langt er skiftet ut 21 av totalt 62 armaturer, og at det derfor er sannsynlighetsovervekt for det er mangler ved alle lysarmaturene i hele leveransen. Det burde også være i entreprenørens interesse å kunne utbedre/skifte ut alle de resterende armaturene samlet. Forbrukeren gis derfor medhold.

### 3. Konklusjon

- Sameiet gis medhold i at entreprenøren skal utbedre/skifte ut lysarmaturene samlet.
- Entreprenøren gis ikke medhold i at sameiet ikke har klagerett og at saken skal avvises.