

Protokoll i sak 1090/2018

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. august 2019

Saken gjelder: Reklamasjon på feilplassering av pipe.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår i 2015 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - NS 3425. Avtalen hvor kun en side er fremlagt for nemnda, gjelder oppføring av en enebolig i to etasjer som ble overtatt den 25. mai 2016. Tvistepunktet er ikke inntatt i overtagelsesprotokollen selv om forbrukeren anfører at hun reklamerte, men at hun av entreprenøren ble bedt om å samle alle reklamasjoner til ettårsbefaringen.

Den 3. januar 2017 reklamerer forbrukeren på plasseringen av pipen som hun anfører ikke er plassert slik som avtalt. Selv om hun ved overtagelsen aksepterte pipeplasseringen slik den nå er, ser hun i ettertid at denne plasseringen skaper problemer i forhold til innredning og plassering av garderobeskap. Forbrukeren påpeker også at entreprenøren burde ha kontaktet henne før pipen fikk en annen plassering enn opprinnelig avtalt.

I en e-post til entreprenøren den 8. mai 2017 skriver forbrukeren at pipa nå er 66 cm fra veggen istedenfor 10 cm som planlagt.

Entreprenøren svarer dagen etter at pipa står der hvor det var enighet om at den skal stå på grunn av endring av takstolene.

Forbrukeren svarer samme dag (9. mai) at hun er uenig i entreprenørens fremstilling fordi hun aldri ble forespurt om flytting av pipa var greit. Når hun påpekte dette ved overtagelsen forklarte entreprenøren at flyttingen var nødvendig på grunn av takstolene. Etter forbrukerens oppfatning har entreprenøren informert henne om denne vesentlige endringen for sent.

Forbrukeren etterlyser svar fra entreprenøren på dette og flere andre reklamerte forhold ved flere anledninger i løpet av sommeren og høsten 2017 uten å få svar.

Ettårsbefaringen ble gjennomført den 16. juni 2017 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

Etter dette er det kontakt mellom partene for å finne tidspunkter for utbedring av feil og mangler som ble reklamert ved ettårsbefaringen, men partene kommer allikevel ikke til enighet i tvistepunktet som gjelder pipeplasseringen og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 16. oktober 2018 med krav om erstatning på kr 42 000 for merkostnader knyttet til at pipen er feilplassert.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 26. november 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 18. desember 2018. Hennes anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene i 2015 inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - NS 3425. Avtalen hvor kun en side er fremlagt for nemnda, gjelder oppføring av en enebolig i to etasjer som ble overtatt den 25. mai 2016. Tvistepunktet er ikke inntatt i overtagelsesprotokollen selv om forbrukeren anfører at hun reklamerte, men ble bedt av entreprenøren om å samle alle reklamasjoner til ettårsbefaringen. Den 3. januar 2017 reklamerer allikevel forbrukeren på plassering av pipen. Selv om hun ved overtagelsen aksepterte pipeplasseringen slik den var og fortsatt er, ser hun i ettertid at denne plasseringen skaper problemer i forhold til innredning og plassering av garderobeskap. Forbrukeren påpeker også at entreprenøren burde ha kontaktet henne før pipen fikk en annen plassering enn opprinnelig avtalt slik at hun hadde hatt en reell mulighet til påvirke en alternativ plassering. Nå er pipa plassert 66 cm fra veggen istedenfor 10 cm som planlagt på grunn av takstolene. Forbrukeren er uenig i entreprenørens anførsel om at hun har akseptert denne plasseringen. Hun ble heller aldri forespurt om flytting av pipa var greit og etter hennes oppfatning har entreprenøren informert henne om denne vesentlige endringen for sent. Ettårsbefaringen ble gjennomført den 16. juni 2017 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen. Etter dette kommer ikke partene til enighet om pipeplasseringen og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 16. oktober 2018. Hun krever erstatning på kr 42 000 for merkostnader knyttet til at pipen er feilplassert.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at hun reklamerte på at pipen var feilplassert allerede ved overtagelsen den 25. mai 2016, men at hun av entreprenøren ble bedt om å samle alle reklamasjoner til ettårsbefaringen. Den 3. januar 2017 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og reklamerer på plasseringen av pipen som hun anfører ikke er plassert slik som avtalt. Selv om hun ved overtagelsen aksepterte pipeplasseringen slik den da var og nå fortsatt er, ser hun i ettertid at denne plasseringen skaper problemer i forhold til innredning og plassering av garderobeskap. Forbrukeren påpeker også at entreprenøren burde ha kontaktet henne før pipen fikk en annen plassering enn opprinnelig avtalt slik at hun hadde hatt en reell mulighet til å påvirke en alternativ plassering. Nå er pipa plassert 66 cm fra veggen istedenfor 10 cm som planlagt. Etter forbrukerens oppfatning har entreprenøren informert henne om denne vesentlige endringen for sent. Hun krever nå erstatning på kr 42 000 for merkostnader knyttet til at pipen er feilplassert.

I tilsvaret den 18. desember 2018 fastholder forbrukeren kravet om erstatning og påpeker at entreprenørens fremlagte kopi av plantegningen påført kommentarer fra trekantmøtet de hadde den 29. oktober 2015, bare er signert av entreprenøren men ikke av forbrukeren. Et annet dokument fra samme trekantmøte hvor det er skrevet at «forbrukeren ønsker ikke plate bak ovnen men at det settes inn stein senere», er derimot signert av begge parter. I forbrukerens «byggebok» (nemnda legger til grunn at dette er kontrakten med bilag) som hun har mottatt fra entreprenøren, er det inntatt tegninger signerte av begge parter som er ulik den tegningen som entreprenøren har fremlagt. Forbrukeren gjentar at det ikke er riktig at entreprenøren har drøftet alternativ pipeplassering med henne etter trekantmøtet. Anførselen om at det har vært direkte dialog om dette mellom snekkerne og henne er heller ikke riktig. Forbrukeren fremhever at under en befaring i boligen den 14. november 2018, innrømmet entreprenøren at det hadde vært dårlig kommunikasjon under byggeprosessen og at mange

ting burde vært unngått dersom han hadde fulgt opp forbrukeren bedre. Avslutningsvis bemerker forbrukeren at hennes søster har bygget et helt identisk hus fra samme kjede men utført av en annen entreprenør. I dette huset var det ingen problem med plassering av pipen slik entreprenøren i angjeldende sak hevder.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 9. mai 2017 fordi pipen står slik det er enighet om på grunn av takstolene.

I tilsvar den 26. november 2018 påpeker entreprenøren at det i trekantmøte den 4. november 2015 bla. ble avtalt flytting av peis og pipe slik forbrukeren ønsket, dog med forbehold om at endelig plassering av pipen ikke kunne avgjøres nøyaktig før byggingen var i gang. Dette er anmerket på tegningen som ble forevist på trekantmøte. Forbrukeren opplyste på samme møte at hun ønsket å mure opp stein i bakkant av ovnen. Dette medførte at ovnen måtte trekke noe mer ut fra veggen i 1. etg. Etter at takstolene var montert, så entreprenøren fort at pipen måtte flyttes til neste fakk i etasjeskille på grunn av brannkrav. Entreprenøren anfører at snekkerne gjorde forbrukeren oppmerksom på dette som det for øvrig ikke var vanskelig å se ved selvsyn. Under hele byggeperioden har forbrukeren hatt tilgang til bygget i forbindelse med egeninnsatsarbeider. Entreprenøren kan derfor ikke forstå at forbrukeren nå hevder at beskjed om endelig plassering ikke er gitt. Entreprenøren fremhever også at boligen ble overlevert og at det ble gjennomført ettårsbefaring uten noen kommentarer om hverken peis eller pipe. Avslutningsvis viser entreprenøren til kontraktens pkt. 10.04 om retten til å foreta mindre endringer i konstruksjoner og materialvalg og avviser kravet om erstatning.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever erstatning på kr 42 000 for merkostnader hun har hatt fordi pipen er feilplassert. Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...*».

Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hva man evt. kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

På plantegningen for 2. etg. som er parafert av begge parter og som nemnda legger til grunn er et kontraktsbilag, står det «*stålpipe*» uten noen nærmere angivelse enn at pipen skal plasseres inntil senterveggen i boligen til venstre for trappen som kommer opp fra 1. etg. På den tegningen som entreprenøren har fremlagt som referat fra trekantmøte og som forbrukeren fremhever at bare er parafert av entreprenøren, er det som pkt. 6 skrevet «*Flytte ildsted hit – hvis mulig*». Den ønskede plasseringen er vist langs den samme senterveggen, men inne på soverom 12.2 i 2. etg. Dvs. på den andre siden av arken i forhold til opprinnelig plassering.

Nemnda finner ikke at det er fremlagt bevis, f. eks. en målsatt tegning, som detaljert angir den nye ønskede pipeplasseringen. Entreprenøren har også tatt forbehold om at pipen bare kan flyttes «*hvis mulig*». Når entreprenøren av hensyn til brannkrav må flytte pipen til neste fakk i det samme område som forbrukeren ønsket pipen plassert, er det etter nemndas oppfatning innenfor det slingringsmonn entreprenøren har så lenge den nye («*ønskede*») pipeplasseringen ikke er målsatt. Nemnda tar derfor ikke stiling til partenes divergerende påstander om hva som er sagt i sakens anledning.

Etter dette kommer nemnda til at det ikke foreligger en mangel etter buofl § 25 og forbrukeren får ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om erstatning da pipa ikke er feilplassert.