

## **Protokoll i sak 1148/2019**

**for**

**Boligtvistnemnda**

**Dato: 12. mars 2020**

**Saken gjelder:** Krav om dekning av utgifter til maling av leilighet pga. feil farge.

### **1. Sakens faktiske sider**

Partene inngår den 2. Januar 2019 kontrakt (Byggblankett 3427) hvor forbrukeren kjøper en leilighet i 3. etg. i en lavblokk under oppføring. Boligen ble overtatt den 10. mai 2019 men tvistepunktet er ikke inntatt i protokollen.

Forbrukeren opplyser at han tidlig bestemte seg for å male leiligheten i en annen farge enn standard og forespurte entreprenøren om muligheten for dette i et møte den 1. november 2018). I den forbindelse påpekte entreprenøren at maleren måtte ha en oversikt over hvilke farger som forbrukeren skal ha fordi enkelte matte farger ville kreve ekstra arbeid. Kostnaden for endring av farge ville være kr 1 800 pr. fargevalg.

Den 15. desember 2018 etterspør forbrukeren tidspunktet for når han må ta endelig stilling til valg av farger på innvendige vegger.

Entreprenøren svarer den 18. desember 2018 at forbrukeren må ha bestemt seg for fargevalget senest en uke før oppstart av malerarbeidene som vil skje en gang i tidsrommet 28. januar til 8. februar 2019.

Den 17. januar 2019 skriver forbrukeren i ene e-post til entreprenøren at han vil bestemme fargevalget på innvendige vegger i leiligheten førstkommende søndag (20. januar 2019). Samtidig etterspør han hva som er standard glans på veggmaling, listverk og gerikter. Forbrukeren oppgir i e-posten også fargevalget (S0500-N) han har tatt på innvendige dører, listverk og gerikter som for øvrig avviker fra standard fargen. Han anfører at fargevalget på innvendige dører, listverk og gerikter ble gjort for å matche den fargen han ville ha på innvendige vegger.

Entreprenøren svarer dagene etter at vegg- og takmaling har glans 05 på.

Den 4. februar 2019 oversender entreprenøren en oversikt over de endringer som forbrukeren har bestilt i leiligheten med beskjed om at forbrukeren må se om endringslisten er riktig. Forbrukeren anfører at han på dette tidspunktet var i den tro at fargevalget var avklart. Nemnda vil bemerke at endring av farger på innvendige vegger ikke er inntatt som en endring i endringslisten.

Forbrukeren svarer samme dag at «*Dette ser ut til å stemme.....*».

Ved en befaring i leiligheten den 23. mars 2019 oppdager forbrukeren at innvendige vegger ikke er malt i den fargen han har valgt som alternativ til standard farge. I en e-post til entreprenøren dagen etter erkjenner forbrukeren at han dessverre glemte å gi beskjed om at ny farge på innvendige vegger skal være «*hvit lin 1902-Y42R*».

Dagen etter svarer entreprenøren at han ikke har mottatt noen bekreftelse på at forbrukeren har endret farge på innvendige vegger. Endringslisten som forbrukeren fikk oversendt til gjennomsyn den 4. februar 2019 sa heller ikke noe om en slik endring.

Den 26. mars 2019 skriver forbrukeren i e-post at entreprenøren som den profesjonelle part, jf. buofl § 7, burde ha etterspurt fargekoden på innvendige vegger da denne ikke forelå den 20. januar 2019 slik som forbrukeren hadde sagt, men dessverre glemte. Slik situasjonen er nå, ser ikke forbrukeren noen annen løsning enn å be entreprenøren om at innvendige vegger i leiligheten straks males på nytt i farge «*hvit lin 1902-Y42R*». Forbrukeren fremhever også at kjøkkeninnredningen er bestilt med fronter i samme farge.

Entreprenøren innhenter deretter pris på maling av innvendige vegger i leiligheten og tilbyr å utføre dette for kr 35 450. Forbrukeren svarer at han imøteser forslag til en løsning fra entreprenøren som «*ikke medfører at han må bære den økonomiske konsekvensen alene*».

Den 27. mars 2019 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren at han kan male innvendige vegger i den fargen forbrukeren ønsker før innflytting dersom forbrukeren bestiller disse arbeidene samme uke.

Forbrukeren aksepterer ikke å skulle betale for om malingen, og sender den 10. april 2019 krav til entreprenøren om retting evt. at entreprenøren innrømmer et prisavslag tilsvarende kostnadene ved om maling.

Entreprenøren svarer ikke og forbrukeren etterlyser svar den 15. april 2019 og han opplyser samtidig at han vil starte arbeidet med om maling den 24. april 2019 og at dette vil vare i ca. 4-5 dager. Da svar fra entreprenøren fortsatt uteblir, gjentar forbrukeren purringen den 23. april 2019. Deretter engasjerer forbrukeren en maler som maler innvendige vegger i leiligheten.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender saken til Boligtvistnemnda den 7. mai 2019 med krav om at entreprenøren betaler utlegg han har hatt i forbindelse med å male om innvendige vegger i leiligheten, kr 30 938.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 13. juni 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 9. juli 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 16. august 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret den 9. september 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**



## 2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 2. Januar 2019 inngår kontrakt (Byggblankett 3427) hvor forbrukeren kjøper en leilighet i 3. etg. i en lavblokk under oppføring. Boligen ble overtatt den 10. mai 2019 men tvistepunktet er ikke inntatt i protokollen.

Forbrukeren anfører at han tidlig bestemte seg for å male innvendige vegger i leiligheten i en annen farge enn standard. I et møte med entreprenøren i november 2018 fikk han bekreftet at dette var mulig mot en kostnaden på kr 1 800 pr. fargevalg. Entreprenøren informerte deretter forbrukeren om at han måtte bestemme seg for fargevalget senest en uke før oppstart av malerarbeidene som vil skje en gang i tidsrommet 28. januar til 8. februar 2019. Forbrukeren bekrefter at han vil bestemme fargevalget på innvendige vegger i leiligheten den 20. januar 2019. Da entreprenøren ikke hører noe fra forbrukeren, oversender han den 4. februar 2019 en oversikt over de endringer som forbrukeren har bestilt i leiligheten med beskjed om at forbrukeren må se om endringslisten er riktig. Forbrukeren anfører at han på dette tidspunktet var i den tro at fargevalget var avklart og svarer «*Dette ser ut til å stemme.....*». Nemnda vil bemerke at endring av farger på innvendige vegger ikke er inntatt som en endring i endringslisten. Ved en befaring i leiligheten den 23. mars 2019 oppdager forbrukeren at innvendige vegger ikke er malt i den fargen han har valgt som alternativ til standard farge og erkjenner i en e-post til entreprenøren dagen at han dessverre glemte å gi beskjed om at ny farge på innvendige vegger skal være «*hvit lin 1902-Y42R*». Den 26. mars 2019 skriver forbrukeren i e-post at entreprenøren som den profesjonelle part, jf. buofl § 7, burde ha etterspurt fargekoden på innvendige vegger da denne ikke forelå den 20. januar 2019 slik som forbrukeren hadde sagt, men dessverre glemt. Slik situasjonen er nå, ser ikke forbrukeren noen annen løsning enn å be entreprenøren om at innvendige vegger i leiligheten straks males på nytt i farge «*hvit lin 1902-Y42R*». Forbrukeren fremhever også at kjøkkeninnredningen er bestilt med fronter i samme farge. Entreprenøren innhenter pris på maling av innvendige vegger i leiligheten og tilbyr seg å utføre dette for kr 35 450. Forbrukeren aksepterer ikke å skulle betale for om malingen, og sender den 10. april 2019 krav til entreprenøren om retting evt. at entreprenøren innrømmer et prisavslag tilsvarende kostnadene ved om maling. Da partene ikke kommer til enighet engasjerer forbrukeren en maler som maler innvendige vegger i leiligheten og sender den 7. mai 2019 saken til Boligtvistnemnda med krav om at entreprenøren betaler utlegg han har hatt i forbindelse med å male om innvendige vegger i leiligheten, kr 30 938.

## 2.2 Partens anførsler

Forbrukeren bestemte seg tidlig for å male innvendige vegger i leiligheten i en annen farge enn standard og fikk opplyst av entreprenøren i november 2018 at det var mulig mot en kostnaden på kr 1 800 pr. fargevalg. Det endelige fargevalget bekreftet forbrukeren at han ville ta den 20. januar 2019, men erkjenner senere at han glemte å informere entreprenøren om at ny farge på innvendige vegger skal være «*hvit lin 1902-Y42R*». Forbrukeren anfører videre at alternative fargevalg på kjøkkenfronter, innvendige dører, listverk og gerikter som var kjent for entreprenøren, ble gjort for å matche den fargen han ville ha på innvendige vegger og at entreprenøren derfor burde ha forstått at innvendige vegger skulle ha en annen farge enn standard fargen. Forbrukeren anfører at han svarte «*Dette ser ut til å stemme.....*» da han fikk oversendt endringslisten fra entreprenøren for kontroll den 4. februar 2019 fordi han på dette tidspunktet var i den tro at fargevalget var avklart. Nemnda vil bemerke at alternativt fargevalg ikke inntatt er som en endring. Den 23. mars 2019 oppdager forbrukeren at innvendige vegger ikke er malt i den fargen han har valgt, og påpeker ovenfor entreprenøren noen få dager senere at han som den profesjonelle part, jf. buofl § 7, burde ha

etterspurt den manglende fargekoden før malerarbeidene startet. Slik situasjonen er nå, ser ikke forbrukeren noen annen løsning enn å be entreprenøren om at innvendige vegger i leiligheten males på nytt i farge «*hvit lin 1902-Y42R*». Forbrukeren aksepterer ikke å skulle betale kr 35 450 for om malingen, og sender den 10. april 2019 krav til entreprenøren om retting evt. at entreprenøren innrømmer et prisavslag tilsvarende kostnadene ved om maling. Entreprenøren svarer ikke og forbrukeren etterlyser svar den 15. april 2019 og han opplyser samtidig at han vil starte arbeidet med om maling den 24. april 2019 og at dette vil vare i ca. 4-5 dager. Da svar fra entreprenøren fortsatt uteblir, gjentar forbrukeren purringen den 23. april 2019 og engasjerer deretter en maler som maler innvendige vegger i leiligheten i farge «*hvit lin 1902-Y42R*». Partene kommer etter dette ikke til enighet og forbrukeren sender saken til Boligtvistnemnda den 7. mai 2019 med krav om at entreprenøren betaler utlegg han har hatt i forbindelse med å male om innvendige vegger i leiligheten.

I tilsvaret den 9. juli 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fremhever i tillegg at teksten i e-posten som han sendte til entreprenøren den 2. november 2018 med følgende ordlyd «*så noterte vi oss følgende som akseptert eller dere skulle undersøke*», som en bestilling av endret farge på innvendige vegger. Forbrukeren påpeker også at da han fikk tilvalgslisten til kontroll den 4. februar 2019 hadde entreprenøren allerede varslet om at malerarbeidene skulle utføres i tidsrommet 28. januar til 8. februar 2019 og at fargevalget måtte være avklar en uke før. Det er derfor sannsynlig at innvendige vegger i leiligheten allerede var malt i standard farge før tilvalgslisten ble sendt til forbrukeren. Kravet om at entreprenøren skal betale utlegg forbrukeren har hatt i forbindelse med å male om innvendige vegger i leiligheten, kr 30 938 fastholdes.

I tilsvaret den 9. september 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om at entreprenøren skal betale utlegg han har hatt i forbindelse med å male om innvendige vegger i leiligheten samtidig som han vedlegger ordrebekreftelsen på kjøkkenet hvor det fremkommer at frontene skal leveres i NCS kode 1902-Y42R.

Entreprenøren har registrert forbrukerens ønske om å endre farge på bla. innvendige vegger og gir ham den 18. desember 2018 beskjed om at prisen er kr 1 800 pr fargevalg og at endelig fargevalg må foreligge senest en uke før oppstart av malerarbeidene som vil skje en gang i tidsrommet 28. januar til 8. februar 2019.

Entreprenøren hører ikke noe fra forbrukeren om fargevalget innen fristen den 20. januar 2019 slik forbrukeren selv har sagt. Den 4. februar 2019 sender entreprenøren derfor en oversikt over de endringer som er bestilt i leiligheten med beskjed om at forbrukeren må se om endringslisten er riktig. Forbrukeren svarer samme dag at «*Dette ser ut til å stemme.....*». Senere erkjenner forbrukeren at han glemte å gi beskjed til entreprenøren om at ny farge på innvendige vegger skal være «*hvit lin 1902-Y42R*».

Entreprenøren innhenter deretter pris på maling av innvendige vegger i leiligheten og tilbyr å utføre dette for kr 35 450. Malerarbeidene kan ferdigstilles før innflytting dersom forbrukeren bestiller disse arbeidene samme uke. Entreprenøren mottar imidlertid ingen bestilling fra forbrukeren og leiligheten overtas den 10. mai 2019.

I tilsvaret den 13. juni 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og fremhever at han ikke har brutt bestemmelsen i buofl § 7 slik forbrukeren anfører. Han har rettleidet forbrukeren på alle punkter hvor det har vært behov for det og kan ikke lastes for at forbrukeren glemmer (erkjenner å ha glemt) å bestille et endringsarbeid. Entreprenøren fremhever videre at han ga



forbrukeren tillatelse til å komme med sin egen maler som malte innvendige vegger i «*hvit lin 1902-Y42R*» før leiligheten ble overlevert. Avvisning av forbrukerens krav fastholdes.

I et siste tilsvare den 16. august 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at forbrukerens krav skal avvises. Entreprenøren tilbakeviser også forbrukerens anførsel om at leiligheten var ferdig malt da tilvalgslisten ble sendt den 4. februar 2019.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever at entreprenøren betaler kr 30 938 for utlegg han har hatt i forbindelse med å male om innvendige vegger i leiligheten. Da forbrukeren ikke sa ifra om fargevalget slik han hadde lovet, burde entreprenøren ha etterspurt den manglende tilbakemeldingen, jf. buofl § 7. Entreprenøren har avvist kravet fordi forbrukeren erkjenner at han glemte å bestille endret farge på innvendige vegger i leiligheten og har bekreftet at tilvalgslisten «*ser ut til å stemme*».

Det er på det rene at partene har sammenfallende oppfatning av at muligheten for alternative farger på innvendige vegger er diskutert og forutsetningene i denne forbindelse er avklart. Forbrukeren har også erkjent at han glemte å informere entreprenøren om at innvendige vegger ikke skulle males i standard farge men i farge «*hvit lin 1902-Y42R*». Da entreprenøren oversendte endringslisten til forbrukeren den 4. februar 2019 var ikke endring av farge på innvendige vegger spesifisert. Entreprenøren oppfordret ved oversendelsen av endringslisten forbrukeren om å «*se over om denne stemmer med deres liste*», hvorefter forbrukeren svarer at «*Dette ser ut til å stemme.....*».

Nemnda vil først ta stilling til forbrukerens anførsel om at entreprenøren har brutt bestemmelsen i buofl § 7 første ledd som har følgende ordlyd:

*«Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren».*

I forarbeidene påpekes det at «*Denne formuleringa peiker mot ei allmenn lojalitets- og omsutsplykt som supplerer dei meir spesifikke plyktene som følgjer av avtalen og lova.*»

Første ledds første setning oppstiller en generell plykt til å ivareta forbrukerens interesser. Dette er et utslag av den generelle lojalitetsplykten innen kontraktsretten. Den konkrete veiledningsplykt kommer imidlertid til uttrykk i første ledds andre setning, som sier at entreprenøren skal «*samrå seg med*» eller «*rettleie*» forbrukeren så langt forholdene gir grunn til det. Ordene «*samrå seg med*» legger først og fremst opp til at det skal finne sted et samarbeid mellom entreprenør og forbruker. Det skal under prosessen være en dialog mellom de to, og initiativet til dialogen ligger hos entreprenøren, jf. «*skal entreprenøren samrå seg*». Målet er et samarbeid mellom forbruker og entreprenør, der entreprenøren veileder og forbrukeren velger. Dette stemmer overens med synet at det er entreprenøren, på grunnlag av sin fagkunnskap, som vet best hvilke forskjellige mulige løsninger som bør tas opp og diskuteres med forbrukeren hva angår byggeprosessen.

Ordet «*rettleie*» legger i første rekke opp til at entreprenøren skal informere og veilede forbrukeren om ulike forhold han trenger å vite om for å kunne ta de avgjørelsene som skal tas. Dette kan være forhold av ulik karakter, materialvalg, priser, sol og vindforhold etc. Entreprenøren skal komme med sitt syn på hva han mener er den beste løsningen for forbrukeren. I tillegg skal entreprenøren spørre forbrukeren om ulike ønsker han måtte ha.

Omfanget av veiledningsplikten beror på en helhetsvurdering og i hvilken grad entreprenøren er bundet av denne veiledningsplikten, er i stor grad basert på skjønn. Etter buofl § 7 skal entreprenøren samrå seg med eller veilede forbrukeren «*så langt tilhøva gjev grunn til det*». Det legges altså opp til en helhetsvurdering av ulike momenter i bestemmelsen av i hvilken grad veiledningsplikten slår inn overfor entreprenøren.

Basert på kommunikasjon som har vært mellom partene herunder entreprenørens utsendelse av endringslisten den 4. februar 2019 med anmodning om at forbrukeren skulle kontrollere denne, kommer nemnda til at entreprenøren har spurt forbrukeren om hans ønsker når det gjelder farge på innvendige vegger. Med henvisning til argumentasjonen som beskrevet ovenfor, kommer nemnda til at entreprenøren ikke har forsømt sin «*omsutsplikt*» jf. buofl § 7. Det foreligger derfor ingen mangel og forbrukeren får ikke medhold.

### **3. Konklusjon**

- Forbrukeren får ikke medhold.