

Kan du klage på alt som ikke er "perfekt"?



Kjøper kan klage på dårlig håndverk ved kjøp av ny bolig, og kan i mange tilfeller kreve utbedring. Her skal vi se nærmere på spørsmålet om kjøper kan kreve et perfekt resultat.

Av advokatfullmektig Eirik Finseth
eirik@advokatsylte.no

Mangel og avtale

Etter bustadoppføringsloven

foreligger mangel dersom arbeidet ikke er i samsvar med avtalen.

Ofte er imidlertid avtalen upresis eller lite detaljert, slik at mindre detaljer og spesifikasjoner ikke er løst ut fra avtaledokumentene.

Som følge av dette oppstår ofte spørsmålet om kjøper kan klage på alt som denne har "forutsatt" skulle være annerledes, og som ikke er regulert på forhånd verken muntlig eller skriftlig.

Entreprenørens omdømme

De fleste entreprenører velger nok av hensyn til sitt eget omdømme, å utbedre feil og avvik som påpekes,

slik at kunden blir fornøyd. For en seriøs entreprenør, vil dette kunne være en billig kostnad for god reklame for fremtiden. Noen ganger kan imidlertid kostnaden med å rette være så stor, at entreprenør ikke finner en slik løsning hensiktsmessig. I slike tilfeller oppstår ofte tvist.

Detaljer som ikke fremgår av avtalen

Det vi behandler her, er mindre detaljer som sett fra entreprenørens side ikke fremstår som særlig problematisk, men som kan være frustrerende for å kjøper å leve med fordi denne hadde sett for seg noe annet da boligen ble bygd.

Eksempel på dette kan være mindre nyanser i farger på naturmaterialer som er benyttet (eksempelvis skifergulv, ubehandlet tremateriale og lignende hvor farger og utseende varierer), valg av typer materialer så som listverk, dørblad osv, hvor det ikke på forhånd er 100 prosent definert hvilken vare som skal benyttes (materialer kjøpes jo inn etterhvert og er ikke besikttet av noen av partene på forhånd).

Materialkravet

Etter bustadoppføringsloven skal entreprenøren om ikke annet er eksplisitt avtalt, benytte materialer med vanlig god kvalitet.

Hva som ligger nærmere i dette er uklart, men det forventes at materialene er i samsvar med levetidsbetraktninger som benyttes av takstmenn og har et utseende som samsvarer med det som vanligvis omsettes i norsk varehandel.

Dersom det for eksempel ikke er definert hvilken vindusleverandør som skal benyttes til vindu og skyvedører, så risikerer nok entreprenør å måtte gi et prisavslag om det er kjøpt billige alternativer fra øst-europeiske land som ikke er i vanlig bruk her i landet. Dette er naturlig, fordi ved taksering og salg av boligen, vil jo mange være opptatt av viktige spørsmål som levetid og brukervennlighet på materialer som dette.

Fagstandard til utførelsen

Når det gjelder selve arbeidsutførelsen, bestemmer loven at dette skal være på faglig godt vis. Dette er også uklart, og viser egentlig til en standard som bransjen selv i stor grad definerer.

Et eksempel på dette kan være at listverk er spikret med pistol på en slik måte at det kosmetisk ikke ser pent ut (dype hull, sprekker etc), eller at spikrene er store og synlige på innvendig listverk. Et annet

eksempel kan være at listverk ikke er montert helt nedtil gulv eller mot himling alle steder - eller ujevnheter i montering av vegg- og himlingsplater.

Det perfekte

Kjøper kan ikke kreve det 100 prosent perfekte resultat, verken med hensyn til materialer eller arbeid; med mindre da kjøper på forhånd ved kjøpet har klargjort dette i kjøpekontrakten. Dette vil nok da i så fall ha gitt seg utslag i prisen. Derimot kan kjøper kreve det som er vanlig godt, men trenger samtidig ikke å akseptere noe dårligere enn det.

Forholdsmessighetsvurdering

Dersom det koster uforholdsmessig mye å foreta utbedring for entreprenør - og det ikke er uttrykkelig avtalt en spesifikk standard opp mot det perfekte i avtalen - vil kjøper ofte måtte ta til takke med et skjønnsmessig prisavslag.

Eksempler

Her er noen eksempler på saker som kan illustrere det som her er beskrevet:

1. Skifergulv

Kjøper reklamerte på leggingen av skifergulv, og anførte at det var noen striper og lyse felter som ikke burde være der. Dette skulle ha kommet som følge av behandlingen av flisene både før og etter monteringen. Entreprenør forsøkte utbedring, men greide ikke å få bort alt. Entreprenøren viste til at skifergulvet burde ha vært oljet, men kjøper hadde ved avtalen forutsatt og muntlig avtalt med entreprenøren at dette ikke skulle gjøres. Entreprenøren hadde da ikke reservert seg fra problemet som kunne oppstå, og burde ha gjort dette (ansvarsfraskrivelse eller frarådelse). Det kostet uforholdsmessig mye å skifte ut gulvet, og kjøper ble tilkjent et skjønnsmessig beløp. Du finner hele avgjørelsen **her**.

2. Maling av toppstrøk på utvendig kledning - synlig spiker

Kjøper klaget over at det ikke var malt 2 strøk maling (grunning og toppstrøk). Entreprenør hadde benyttet ferdig grunnet og beiset (toppstrøk) materialer fra fabrikk. Det var ikke avtalt noe i avtalen om at maling skulle skje etter monteringen. Kjøper påpekte ikke noe ved overtakelsen, men klaget i etterkant da forholdet ble avdekket og påstod da at toppstrøk uansett skulle påføres etter montering (antakeligvis fordi spiker ellers viser gjennom). Entreprenøren tilbydde å betale det beisen til toppstrøk kostet, men dette godtk ikke kjøper. Det ble ikke ansett som en mangel at toppstrøk var påført fra fabrikk, og at det ikke var påført ytterligere strøk etter monteringen. Du finner hele avgjørelsen **her**.

Dette var et borettslag, og det er vel grunn til å anta at dersom det hadde dreid seg om et bolighus med fargevalg som gjorde at

spikeren ble godt synlig, så ville resultatet måtte blitt annerledes.

Det er også grunn til å anta at dersom det hadde dreid seg om innvendig kledning (dvs. listverk), så kunne kjøper krevd at maling fant sted etterpå slik at spikerene ikke ble synlige. Utvendig kledning skal behandles jevnlig - og da vil jo spikerene uansett bli malt over senere. Dette gjelder ikke på samme måte for innvendige materialer så som listverk.

3. Sprekker og fargenyanser himlingsplater

Kjøper reklamerte over sprekker i noen av himlingsplatenes sidekanter. Entreprenøren var villig til å utbedre, med å skifte ut de aktuelle platene. Kjøper ønsket ikke dette og det gikk lang tid med prosess. Da saken ble avgjort, var det ikke mulig å foreta den utskiftingen som entreprenøren hadde foreslått, fordi en utskifting på det senere tidspunktet ville medføre en fargeforskjell (fordi himlingen hadde mørknet med tiden og nye plater derved ville bli lysere). Det ble lagt til grunn at kjøper burde ha tatt imot entreprenørens forslag om utskifting da dette ble gitt, og sett hvilket resultat en derved oppnådde. Dersom resultatet ikke ble godt nok, kunne jo kjøper ha krevd fullstendig utskifting. Når kjøper avskar entreprenøren muligheten for dette, kunne han ikke i senere tid få lagt til grunn at det var nødvendig med fullstendig utskifting av hele taket. Erstatningen ble derfor begrenset satt til det det kostet å skifte de aktuelle platene. Du finner hele avgjørelsen **her**.

Avgjørelsen illustrerer at kjøper som nekter entreprenør å forsøke utbedring, i gitte situasjoner kan risikere å "tape" på dette ved en senere behandling av en tvist ut fra en bevisbyrderregel som også

gjelder i slike forhold.

Hos oss får du advokat som er spesialist på eiendomsrett. Firmaet har over 12 års erfaring med saker som gjelder bolig og eiendom. Vi yter bistand over hele landet.



Dersom du har behov for en advokat som er spesialist i eiendomsrett er du velkommen til å sende oss et **kontaktskjema** eller ringe oss på tlf **22 20 50 40**. Åpningstider: 08.00 - 17.00 man - fre.

MEDLEMMER  Advokatforeningen



Vår spesialkompetanse:

- kartlegging og løsning av tvister som gjelder eiendom
- reklamasjon ved kjøp og salg av bolig
- reklamasjon ved kjøp og salg av håndverkertjenester
- Nabotvister og veiretter
- Odelsrett