

## Protokoll i sak 1253/2020

for

**Boligtvistnemnda**

**Dato: 22. april 2021**

**Saken gjelder:** Reklamasjon på diverse bygningsmessige mangler.  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 10. november 2014 to kontrakter - «Kontrakt for levering av hyttebyggesett» etter Forbrukerkjøpsloven med «Leverandøren» AS (leveransekontrakten) og «Kontrakt vedr. oppføring av hytte» (byggekontrakten) etter Budstadoppføringslova med «Bygg AS» (entreprenøren). Begge disse selskapene er medlemmer i Boligprodusentenes Forening, enten direkte eller gjennom morselskapets medlemskap. Kontraktene gjelder materialer (byggesett) og arbeid i forbindelse med oppføring av en hytte på et betongfundament som forbrukeren selv har satt opp. Forbrukeren har også utført grunnarbeidene. Hytta skal leveres «nøkkelferdig» i henhold til kravene i TEK10 for et vederlag på kr 1 449 740. Entreprenørens arbeider inkluderer bla. påstøp og flislegging av entre og bad. Krav til utførelse, ferdig resultat og toleranser skal følge NS34320, toleranseklasse C.

I byggekontraktens pkt. 17 «Spesielle bestemmelser», står det at «Etter hvert som materialene tørker ut og fundamentet og hytta setter seg, kan det bli behov for justering av dører og vinduer. Dette har byggherre selv ansvaret for å utføre».

Den 13. juli 2015 påpeker entreprenøren at betongfundamentet som forbrukerne selv har utført, må rettes opp på noen steder før veggene kan bygges.

Hytta overtas ved overtagelsesforretning i uke 8/2016. Protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Vinteren 2018 har forbrukerne problemer med å lukke utgangsdøren. De forsøker å justere døra selv, men klarte ikke dette og måtte få hjelp av en snekker. Heller ikke han klarer å løse problemet med døra som avhengig av utetemperaturen, fortsatt er vanskelig å åpne og å lukke. Problemet kan derfor ikke skyldes mangelfull justering av døra og forbrukerne tar derfor kontakt med en bygningskyndig rådgiver som etter en befaring i hytta den 27. januar 2020 (benevnt «ettårsbefaring») påpeker i sin rapport flere feil og mangler bla. at ytterdøra går tregt. En mulig årsak kan være manglende randisolering.

Den 14. juni 2020 reklamerer forbrukerne og krever at entreprenøren utbedrer de feil og mangler som er påpekt i rapporten. Forbrukerne har også vært i kontakt med entreprenøren som utførte betongarbeidene for dem og fått bekreftet at grunnmuren er randisolert. Årsaken til at ytterdøra ikke lar seg justere ligger derfor ikke her.

Den 18. juni 2020 svarer entreprenøren at befaringen i januar 2020 ikke var noen ettårsbefaring. Den burde vært gjennomført i 2017 med entreprenøren tilstede. Forbrukeren svarer samme dag at det i kontrakten står at entreprenøren ikke utfører ettårsbefaring og at det er forbrukerens ansvar. Derfor ble befaringen gjennomført slik den gjorde.

Etter en purring fra forbrukerne den 7. juli avviser entreprenøren den 10. juli 2020 alle de reklamerte forholdene enten for det ikke utgjør en mangel eller fordi forbrukerne har reklamert for sent.

Rådgiveren som befarte hytta i januar 2020, er ikke enig i entreprenørens avvisning av de reklamerte forholdene begrunner dette i en e-post til forbrukerne den 13. juli 2020.

Den 2. august 2020 sender forbrukerne en ny klage til entreprenøren og reklamerer over følgende forhold:

1. Ytterdør varierende trang/skjev avhengig av utetemperatur, sommer/vinter. Dør ble justert av snekker den 25. juli 2018. Problemet er ikke løst da den fortsatt forandrer seg.
2. Fotlist stue har fuktskade. Dette skyldes manglende beskyttelse før montering.
3. Glipper sees i sammenføyninger i flere vinduskarmer (kan se ut gjennom karmen).
4. Manglende silikon bak benkeplate på bad.
5. Taklist over ovn i stue glipper (5,5 mm). Glippe taklist hems WC, glippe i overgangslist hems hall.
6. Loftsluker har glipper man kan se igjennom selv etter at klinkene er skrudd til. Se foto.
7. For stor avstand mellom gulvbord i gangen fra stue. Reklamasjon. Se foto.
8. Se tidligere oversendt rapport fra Bygningsrådgiver den 27. januar 2020

Forbrukerne krever utbedring, subsidiært prisavslag og atter subsidiært at kontrakten heves.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda den 21. september 2020 med krav som angitt ovenfor.

Entreprenøren inngir tilsvar den 30. september 2020. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 24. november 2020 og tilleggsopplysninger den 28. januar 2021. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 22. mars 2021. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova gjelder når forbrukerne den 10. november 2014 inngår «Kontrakt vedr. oppføring av hytte» med entreprenøren (byggekontrakten). Samme dag inngår forbrukerne «Kontrakt for levering av hyttebyggesett» etter Forbrukerkjøpsloven med en leverandør i samme konsern som entreprenøren. Konsernet (morselskapet) er medlem i Boligprodusentenes Forening. Kontraktene gjelder materialer (byggesett) og arbeid i forbindelse med oppføring av en hytte på et betongfundament som forbrukeren selv har satt

opp. Forbrukeren har også utført grunnarbeidene. Hytta skal leveres «nøkkelferdig» og i henhold til kravene i TEK10.

Forbrukerne reklamerer først gang vinteren 2018 over at utgangsdøra ikke lar seg justere, men blir avvist av entreprenøren som viser til at det i kontrakten står at «*Dette har byggherre selv ansvaret for å utføre*». De kontakter derfor en taksmann som befarer hytta og deretter påpeker flere feil og mangler som forbrukerne krever at entreprenøren utbedrer, herunder justering av utgangsdøra.

Entreprenøren aviser alle de reklamerte forholdene enten fordi disse ikke utgjør en mangel eller fordi forbrukerne har reklamert for sent.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda den 21. september 2020 med krav om utbedring, subsidiært prisavslag og atter subsidiært at kontrakten heves.

## *2.2 Justering av ytterdør.*

### *2.2.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren har i tilsvar den 28. januar 2021 bekreftet at denne reklamasjonen utgår.

### *2.2.2 Nemndas synspunkter*

Twistepunktet er løst da forbrukeren har bekreftet at «*reklamasjonen utgår*».

Konklusjon: Reklamasjonen utgår.

## *2.3 Fotlist stue har fuktskade.*

### *2.3.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne oppdager at det er fuktskader på fotlistene i stua første gang den 27. januar 2020. Ha reklamerer over forholdet den 14. juni 2020 og krever at entreprenøren bytter listene.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 10. juli 2020 fordi det er reklamert for sent.

Partenes anførsler og krav gjentas ved flere senere anledninger.

### *2.3.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda vil først se på om forbrukeren har reklamert for sent. Utgangspunktet i bustadoppføringslova § 30(1) er at forbruker må reklamere innen rimelig tid, som i rettspraksis er anslått til ca. 2-3 måneder. Det fremgår imidlertid av § 30 (2) at dersom forbruker vil gjøre gjeldende mangler som «*var eller burde vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning*».

Forbrukeren har anført at fukt skadene på fotlistene i stua skyldes lagring før montasje. Hytta overtas i uke 8/2016 men forbrukeren fremsetter ikke reklamasjonen før den 14. juni 2020. Det er klart for lang tid etter at han burde ha oppdaget mangelen og reklamasjonen er derfor fremsatt for sent.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold da de har reklamert for sent.

## *2.4 Glipper i sammenføyninger i flere vinduskarmer.*

### *2.4.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne oppdager første gang den 27. januar 2020 at det er glipper i sammenføyningene i flere vinduskarmer. De reklamerer over forholdet den 14. juni 2020 og krever utbedring.

I senere tilsvar gjentar forbrukeren kravet om utbedring. Glippene i sammenføyningene av vinduskarmene («*man kan se ut*») kan ikke rettes ved justering slik entreprenøren anfører, men må utbedres av entreprenøren. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 10. juli 2020 fordi glippene skyldes justering av vinduene. Dette er forbrukerens ansvar og uansett er det reklamert for sent.

Avvisningen gjentas ved flere senere anledninger.

#### *2.4.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukerne krever at entreprenøren utbedrer glippene i sammenføyningene av vinduskarmene (man kan se ut). Glippene kan ikke rettes ved justering av vinduene, men må utbedres av entreprenøren. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 10. juli 2020 fordi justering av vinduer er forbrukerens ansvar og uansett er det reklamert for sent.

Nemnda vil også her se på om forbrukeren har reklamert for sent og viser til pkt. 2.3.2. Forbrukerne oppdager første gang den 27. januar 2020 at det er glipper i sammenføyningene i flere vinduskarmer. De reklamerer over forholdet først den 14. juni 2020. Det er ca. fem og en halv måned etter at de oppdaget forholdet og klart for sent reklamert.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold da de har reklamert for sent.

### *2.5 Manglende silikon bak benkeplate på bad.*

#### *2.5.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne oppdager første gang den 27. januar 2020 at det mangler en silikonfuge bak benkeplaten på badet. De reklamerer over forholdet den 14. juni 2020 og krever utbedring.

I senere tilsvar gjentar forbrukeren kravet om utbedring. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Entreprenøren avviser reklamasjonen den 10. juli 2020 det reklamert for sent.

#### *2.5.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda vil også her se på om forbrukeren har reklamert for sent og viser til pkt. 2.3.2. Forbrukerne oppdager mangelen første gang den 27. januar 2020. De reklamerer over forholdet først den 14. juni 2020. Det er ca. fem og en halv måned etter at de oppdaget forholdet og klart for sent reklamert. Nemnda vil også bemerke at forholdet burde vært oppdaget ved overtagelsen i uke 8/2016.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold da de har reklamert for sent.

### *2.6 Taklist over ovn i stue, hems WC og overgangslist hems hall glipper.*

#### *2.6.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne oppdager første gang den 27. januar 2020 at taklisten over ovnen i stua, på WC hems og overgangslist hems/hall glipper. Foto er vedlagt som dokumentasjon. De reklamerer over forholdene den 14. juni 2020 og krever utbedring. Kravet gjentas den 2. august 2020 og i senere tilsvar. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser kravet den 10. juli 2020 og i senere tilsvar, fordi det reklamert for sent.

#### *2.6.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda vil også her se på om forbrukeren har reklamert for sent og viser til pkt. 2.3.2. Forbrukerne oppdager manglene første gang den 27. januar 2020. De reklamerer over forholdene først gang den 14. juni 2020. Det er ca. fem og en halv måned etter at de oppdagat/burde ha oppdagat forholdene og klart for sent reklamert.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold da de har reklamert for sent.

#### *2.7 Loftsluker har glipper selv etter at klinkene er skrudd til.*

##### *2.7.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne oppdager første gang den 27. januar 2020 at loftsluker har glipper og at klinkene må skrues til. De reklamerer over forholdene den 14. juni 2020 og krever utbedring. Kravet gjentas den 2. august 2020 og i senere tilsvar. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser kravet den 10. juli 2020 og i senere tilsvar, fordi det reklamert for sent.

#### *2.7.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda vil også her se på om forbrukeren har reklamert for sent og viser til pkt. 2.3.2. Forbrukerne oppdager mangelen første gang den 27. januar 2020. De reklamerer over forholdene først gang den 14. juni 2020. Det er ca. fem og en halv måned etter at de oppdagat/burde ha oppdagat forholdene og klart for sent reklamert.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold da de har reklamert for sent.

#### *2.8 For stor avstand mellom gulvbord i gangen fra stue*

##### *2.8.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne oppdager forholdet, reklamerer og krever utbedring den 2. august 2020. Kravet gjentas i senere tilsvar den 23. november 2020. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser kravet den 22. mars 2021 fordi det reklamert for sent.

#### *2.8.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda vil også her se på om forbrukeren har reklamert for sent og viser til pkt. 2.3.2.

Forbrukerne oppdager forholdet, reklamerer og krever utbedring den 2. august 2020. De har da brukt hytta i ca. fire og halvt år fra de overtok i uke 8/2016 og burde ha oppdagat mangelen og er deretter reklamert på et langt tidligere tidspunkt.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold da de har reklamert for sent.

*2.9 Øvrige mangler i rapport fra Bygningsrådgiver den 27. januar 2020.*

*2.9.1 Partenes anførsler*

I tillegg til ovenstående forhold krever forbrukerne at entreprenøren også utbedrer de øvrige forholdene som bygningsrådgiveren påpeker i sin rapport den 27. januar 2020. Dette dreier seg om at ikke er utført nødvendig justering av enkelte dører/vinduer og av dører og skuffer i kjøkkeninnredningen.

Entreprenøren avviser kravet den 10. juli 2020 og i senere tilsvær, fordi det reklamert for sent.

*2.9.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda vil også her se på om forbrukeren har reklamert for sent og viser til pkt. 2.3.2. Forbrukerne oppdager manglene første gang den 27. januar 2020. De reklamerer over forholdene først gang den 14. juni 2020. Det er ca. fem og en halv måned etter at de oppdaget/burde ha oppdaget forholdene og klart for sent reklamert. Nemnda vil også bemerke at dette er forhold som er normalt vedlikehold og derfor ikke reklamasjonsberettiget.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold da de har reklamert for sent.

**3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon**

- Forbrukeren får ikke medhold i noen av tvistepunktene da de har reklamert for sent.