

Protokoll i sak 1305/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. oktober 2021

Saken gjelder: Krav om retting av bygningsmessige feil og mangler.

1. Sakens faktiske sider

Det er ikke fremlagt noen avtale mellom partene, men det fremgår av klagen for nemnda at det dreier seg om fire forhold i en enebolig som entreprenøren oppførte i 2012. Foto er fremlagt som dokumentasjon.

1. Innfestet terrasserekkverk som har perforert/ødelagt membran og medført vanninntrenging i terrassegulv.
2. Ødelagte fliser på terrassen som må utbedres.
3. Dekning av kostnader til utbedring av garasjeport med kr 13 021 inkl. merverdiavgift.
4. Utbedring av overflateavvik på gulv i 3. etasje.

I klagen opplyses det at boligen ble overtatt i april 2012, men overtagelsesprotokoller er heller ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren fremhever at entreprenøren i en e-post den 7. november 2019 har erkjent at det er avvik, feil og mangler ved boligen og bekreftet at disse vil bli rettet opp. Entreprenøren skriver:

«Vil bare bekrefte det vi snakket om på telefon. Vi i Hedalm Anebyhus AS tilbyr oss å ta opp alle gulv i plan 2 for å flytsparkle alle undergulv. Ved behov flytte vi opp alle dører slik at det ikke blir konflikt ift. høyde på nytt ferdig gulv. Vi må vurdere under arbeidet om vi legger ny parkett eller om den eksisterende kan gjenbrukes. Vi monterer uansett nye gulvlister. Når det gjelder himling i plan 1 så går vi her inn lokalt og utbedrer svanker/ujevnheter som vi måler til utenfor standard. Vi reparerer og maler opp igjen etter ferdig reparasjon. Samtidig med dette arbeidet tar vi også for oss problemene vedr. frostsprengning i flisgulv ved gelender på terrassen. Her må vi opp med rekkverk og fliser slik at vi får reparert membran. Legger nye fliser og fester rekkverket på en tilfredsstillende og godkjent måte. Vi avtalte også at du gir oss nærmere beskjed når du vil ha dette gjort. Estimert vår 2020. Vi trenger 6 ukers varsel»

I en egen e-post bekrefter entreprenøren at «vi tar ansvaret med å betale» forbrukerens utlegg til reparasjon av garasjeporten med kr 13 021 inkl. merverdiavgift.

Forbrukeren anfører at det har vært en omfattende og fortsatt pågående dialog med entreprenøren som startet allerede i 2012, hvor han har erkjent manglene. Partene avtalte at de store utbedringene skulle gjennomføres når undertegnede skulle bygge ut huset med ytterligere ett soverom.

Da det var klart for oppstart av dette arbeidet, meldte forbrukeren fra til entreprenøren som på det tidspunktet kansellerte avtalen fra november 2019. Forbrukeren fremhever imidlertid at entreprenøren så sent som i 2020 tilbyr et prisavslag på kr 32 000 for å bli ferdig med saken.

Forbrukeren avslår dette tilbudet. Nemnda vil bemerke at det ikke er fremlagt dokumentasjon som underbygger denne hendelsene.

Da entreprenøren hverken utbetaler forbrukerens utlegg eller foretar retting som avtalt i e-posten den 7. november 2019, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 11. mai 2021 med krav om retting og utbetaling av kr 13 021 til utbedring av garasjeporten.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 9. juli 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 15. august 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren opplyser den 22. september 2021 at saken er fullt ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

Det er ikke fremlagt noen avtale mellom partene, men det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder.

Det fremgår av klagen for nemnda at tvisten dreier seg om fire forhold i en enebolig som entreprenøren oppførte i 2012. Foto er fremlagt som dokumentasjon.

I klagen opplyses det at boligen ble overtatt i april 2012, men overtagelsesprotokoller er heller ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren fremhever at entreprenøren i en e-post den 7. november 2019 har erkjent at det er avvik, feil og mangler ved boligen og bekreftet at disse vil bli rettet opp.

Da entreprenøren hverken utbetaler forbrukerens utlegg eller foretar retting som avtalt i e-posten den 7. november 2019, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 11. mai 2021 med krav om retting og utbetaling av kr 13 021 til utbedring av garasjeporten.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne krever retting av feil og mangler og utbetaling av kr 13 021 i tråd med det som entreprenøren har bekreftet i to e-poster.

Kravet gjentas i tilsvaret den 15. august 2021. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

I tilsvaret den 9. juli 2021 avviser entreprenøren kravet fordi både den relative og den absolutte foreldelsesfristen er utløpt. De tre omtvistede forholdene ble hverken reklamert ved overtagelsen i april 2012 eller ved ettårsbefaringen i mai 2013.

Entreprenøren fremhever også at fliser, påstøp, lecadekke og membran ikke er en del av kontraksleveransen. Bytte av en fjær etter ni år på en stor garasjeport anses ikke som uvanlig. Målinger av gulvet i 3. etasje foretatt i juni 2020 kan ikke legges til grunn da toleransekravene i NS 3420 gjelder ved tidspunktet for overtakelse.

Avslutningsvis påpeker entreprenøren at byggeleder som var tilstede ved den siste befaringen var ny og ikke kan forplikte entreprenøren slik han har gjort i e-posten den 7. november 2019. Dette ligger ikke innenfor byggeleders stillingsfullmakt og er skriftlig trukket tilbake av entreprenørens daglig leder.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Ugyldig fullmakt

Nemnda vil først ta stilling til om byggelederen som skrev e-posten den 7. november 2019 manglet stillingsfullmakt og at avtalen derfor er ugyldig.

Etter nemndas syn kan ikke entreprenøren få medhold i dette synspunktet, da det er entreprenørens ansvar å sørge for at den representanten han sender i møte med forbrukeren har nødvendig og gyldig fullmakt.

2.3.2 Foreldelse.

Nemnda vil så ta stilling til om forholdene er foreldet og viser til at foreldelsesreglene gjelder ved siden av reglene i bustadoppføringslova om reklamasjon. Det vil si at et krav mot entreprenøren kan være foreldet selv om man er innenfor reklamasjonsperioden på 5 år.

Det avgjørende i denne saken er imidlertid om entreprenørens e-post til forbrukeren den 7. november 2019 er å anse som et nytt og selvstendig løfte. I e-posten skriver entreprenøren at han «bekrefter det som vi snakket om på telefon» og deretter i detalj beskriver han hva og hvordan de fire reklamerte forholdene skal rettes/gi prisavslag. Etter nemndas syn har entreprenøren derfor inngått en ny avtale som åpenbart ikke er foreldet. I e-posten skriver entreprenøren at «Vi avtalte også at du gir oss nærmere beskjed når du vil ha dette gjort. Estimert vår 2020». Når entreprenøren nå påberoper seg foreldelse og ugyldighet har han brutt dette løfte.

2.3.3 Krav om retting og prisavslag

Når det gjelder spørsmålet om retting og prisavslag, har entreprenøren i e-posten den 7. november 2019 tatt på seg å utbedre tre forhold og å betale forbrukerens utlegg for et fjerde forhold. Forbrukeren har krav på retting jf. buofl § 32 første ledd og prisavslag jf. buofl § 33 andre ledd, slik han har fremsatt krav om. Nemnda kommer derfor til at entreprenøren skal rette tre av manglene og utbetale kr 13 021 inkl. merverdiavgift i prisavslag slik han har beskrevet i e-posten den 7. november 2019. Utbetalingen skal skje to uker etter at nemndas kjennelse er gjort kjent for partene og retting av manglene skal være utført innen 1. januar 2022.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Entreprenøren får ikke medhold i at de reklamerte forholdene er foreldet og han får heller ikke medhold i at avtalen fra 7. november 2019 er ugyldig. Entreprenøren skal derfor rette tre av manglene og utbetale kr 13 021 inkl. merverdiavgift slik han har beskrevet i e-posten den 7. november 2019. Utbetalingen skal skje to uker etter at nemndas kjennelse er gjort kjent for partene og retting av manglene skal være utført innen 1. januar 2022.