

Protokoll i sak 1313/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 15. desember 2021

Saken gjelder: Reklamasjon på tapetserarbeider.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 23. januar 2019 «Kjøpekontrakt – Fast eiendom etter avhendingslovens normalregler». Forbrukerne kjøper da en ny enebolig i tre som er bygget av prefabrikkerte volumelementer.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 1 avtalt til kr 4 500 000.

Vedlegg til kontrakten er en salgsoppgave og informasjonsskriv/tilbehørsliste, men ingen av disse dokumentene er fremlagt for nemnda.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 1. februar 2019 uten at forbrukeren reklamerer på det tomtvistede forholdet.

I mars 2019 til reklamerer forbrukeren første gang over sprekker i tapet og i perioden mars 2019 fram mot til ettårsbefaringen men også etter dette, utveksler partene flere e-poster som gjelder det omtvistede forholdet. Forbrukeren gjentar her reklamasjonen over revner, sprekker og buler i tapetet samt sprekker i modulsjøter som har oppstått i de fleste av boligens rom. Entreprenøren bekrefter første gang den 19. juni 2019 at han vil vente med å utbedre alle tapetserarbeidene i boligen til etter ettårsbefaringen fordi da har huset «satt seg».

Ettårsbefaring gjennomføres den 3. oktober 2019. I protokollen fremkommer det at forbrukeren reklamerer over revner, sprekker og buler i tapetet samt sprekker i modulsjøter.

Entreprenøren foretar utbedring, men skriver i en e-post til forbrukeren den 6. oktober 2020 at «*garantien gjelder til gjennomført ettårsbefaring. Oppstår det ting etter dette, har dere fått noe tapet dere selv kan utbedre små forhold som oppstår, men det faller ikke under vår garanti*».

Etter ettårsbefaringen fortsetter oppsprekkingen av tapet og forbrukeren gjentar reklamasjonen ved flere senere anledninger. Entreprenøren fastholder imidlertid at reklamasjonen skal avvises og den 1. mars 2021 sender forbrukeren derfor et brev til entreprenøren med overskriften «Reklamasjonssak». I brevet gjentar forbrukeren tidligere anførsler og krav, og påpeker at sprekke i tapet mest sannsynlig skyldes feil ved bakenforliggende konstruksjon, slik som f. eks. manglende tape i platesjøter.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 1. juni 2021 med krav om retting av manglene alternativt prisavslag. Klagen er vedlagt 31 bilder som dokumenterer de reklamerte forholdene.

Entreprenøren inngir tilsvar den 11. august 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 30. august 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir ikke noe nytt tilsvar og bekrefter den 11. oktober 2021 at saken er fullt ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Avhendingslova (avhl) gjelder for avtalen som partene inngår den 23. januar 2019. Forbrukerne kjøper da en ny enebolig i tre som er bygget av prefabrikkerte volumelementer.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 1. februar 2019 uten at forbrukeren reklamerer på det tomtvistede forholdet.

I mars 2019 reklamerer forbrukeren første gang over revner, sprekker og buler i tapetet bla. i modulsjøtene og krever utbedring. Reklamasjonen gjentas ved ettårsbefaringen den 3. oktober 2019 og entreprenøren utbedrer deretter mangler ved tapetsarbeidene, men avviser utbedring av mangler som er reklamert etter dette tidspunktet. Forbrukeren aksepterer ikke avslaget og fastholder tidligere anførsler og krav. Partene kommer derfor ikke til enighet, og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 1. juni 2021 med krav om retting av manglene alternativt prisavslag. Klagen er vedlagt 31 bilder som dokumenterer de reklamerte forholdene.

2.2 Krav om utbedring av tapetsarbeider.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer over revner, sprekker og buler i tapetet bla. i modulsjøter. Hun krever utbedring alternativt prisavslag.

Entreprenøren anfører at han i det alt vesentlige har utbedret manglene som er reklamert fram til ettårsbefaring, men avviser å utføre utbedringer etter dette tidspunktet.

I tilsvar den 11. august 2021 gjentar entreprenøren tidligere anførsler og fastholder at kravet skal avvises.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først bemerke at klagen kan behandles av Boligtvistnemnda selv om den er solgt etter avhendingsloven. I den forbindelse vises det til nemndas vedtekter pkt. 1.3

«Saksområde» som har følgende ordlyd:

«Boligtvistnemnda behandler klager som gjelder kjøp av ny bolig, herunder byggesett, med eller uten fast eiendom, samt avtaler om oppføring av bolig, og arbeid som blir utført direkte som ledd i slik oppføring. Med bolig menes også fritidshus, eierseksjon og tilbygg.»

Forbrukeren kan da påberope seg de gunstige reglene i Bustadoppføringslova § 37 jf. avhl § 4-16 tredje ledd som har følgende ordlyd:

«Ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, gjeld bustadoppføringslova § 37 tilsvarende».

Nemnda vil først ta stilling til om entreprenøren kan avvise reklamasjoner som er fremsatt i tiden etter ettårsbefaringen, ref.: «*garantien gjelder til gjennomført ettårsbefaring*» og viser til buofl § 30 første ledd som sier at forbrukeren skal reklamere «*innen rimelig tid*» etter at han «*oppdaga eller burde ha oppdaga. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga*». Entreprenøren har ikke anført at forbrukeren har reklamert for sent, hvilket han etter nemndas syn heller ikke har. Forbrukeren har også reklamert innenfor femårsfristen. Entreprenøren får derfor ikke medhold i at reklamasjoner som er fremsatt i tiden etter ettårsbefaringen kan avvises.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Av buofl § 7 fremkommer det at entreprenøren skal utføre arbeidet på «*fagleg godt vis*». Nemnda viser til den fotodokumentasjon som er fremlagt og kommer til at både underlaget for byggtapetserarbeidene og selve tapetserarbeidene ikke er fagmessig godt nok utført. Entreprenøren har nektet å utføre retting, han taper derfor sin utbedringsrett og forbrukeren har da krav på prisavslag, jf. buofl § 33 andre ledd andre punktum. Det er ikke fremlagt noen takst eller sakkyndig vurdering av utbedringskostnadene og nemnda er derfor henvist til å gjøre en skjønnsmessig vurdering av hva utbedringen vil koste. Etter nemndas skjønn skal prisavslaget settes til kr 75 000 inkludert merverdiavgift.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

- Forbrukeren får medhold i kravet om prisavslag som skjønnsmessig settes til kr 75 000 inkludert merverdiavgift.