

Protokoll i sak 1169/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2020

Saken gjelder: Reklamasjon på mangelfull innfesting håndløper i trapp.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 18. desember 2012 avtale (Byggblankett 3427) om kjøp av et rekkehus, men avtalen er ikke fremlagt for nemnda.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 24. mai 2013. Overtagelsesprotokollen (s. 3) har ingen merknader knyttet til tvisten.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at hun «*kort tid etter mai 2019*» oppdaget at håndløperen på veggen i trappa løsnet og falt av. Hun ringte da til entreprenøren og reklamerte på forholdet, men reklamasjonen ble avvist fordi det var gått mer enn fem år siden boligen ble overtatt.

Den 31. mai 2019 kontakter forbrukeren Huseiernes Landsforbund og ber om råd.

Den 19. juni og den 20. juni 2019 skriver Huseiernes Landsforbund i til forbrukeren at «*Dersom entreprenøren har valgt en løsning [for innfestingen] som innebærer risiko for skade og entreprenøren bør forutsettes å være klar over dette, vil veien til å konstatere grov uaktsomhet være relativt kort*». Huseiernes Landsforbund viser til TEK10 § 12-17 hvor det står at rekkverk skal utformes slik at det sikrer mot sammenstøt og fall og til TEK10 §2-4 «*Dokumentasjon av utførelsen*». Forbrukeren anbefales i den forbindelse å etterspørre monteringsanvisningen for håndløperen.

Den 30. juli 2019 reklamerte forbrukeren på nytt og krever at entreprenøren utbedrer forholdet. Hun vedlegger ved foto som dokumentasjon.

Den 30. august 2019 avviser entreprenøren igjen (som i telefonsamtalen i mai) forbrukerens krav om utbedring da det er gått mer enn fem år siden rekkehuset ble overtatt. Entreprenøren anfører også at det reklamerte forholdet ikke er en plutselig hendelse men like gjerne kan skyldes forbrukerens manglende vedlikehold og bruk.

Den 2. september 2019 ber forbrukeren om at entreprenøren sender henne monteringsanvisningen for håndløperen samt dokumentasjon på utførelsen.

Den 5. september 2019 får forbrukeren en ny e-post fra Huseiernes Landsforbund som gjentar tidligere råd om at hun bør fastholde at entreprenøren har utvist grov uaktsomhet ved montering av håndløperen. Derfor kan bestemmelsen i buofl § 30 fjerde ledd gjøres gjeldende.

Den 6. september 2019 svarer entreprenøren at han ikke har monteringsanvisningen for håndløperen og dokumentasjon på utførelsen som forbrukeren etterspør. Samtidig gjentar han at saken avvises.

Partene kommer ikke til enighet og den 20. september 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om utbedring.

Entreprenøren inngir tilsvar den 16. oktober 2019. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Partene inngikk den 18. desember 2012 avtale (Byggblankett 3427) om kjøp av et rekkehus hvor avtalen er ikke fremlagt for nemnda, men Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for avtalen. Boligen ble overtatt den 24. mai 2013 og overtagelsesprotokollen har ingen merknader knyttet til tvisten.

Forbrukeren opplyser at hun «*kort tid etter mai 2019*» oppdaget at håndløperen på veggen i trappa løsnet og falt av. Hun ringte da til entreprenøren og reklamerte på forholdet, men reklamasjonen ble avvist fordi det var gått mer enn fem år siden boligen ble overtatt. Deretter kontakter forbrukeren Huseiernes Landsforbund som kommer til at entreprenøren har utvist grov uaktsomhet i forbindelse med montering av håndløperen. Bestemmelsen i buofl § 30 fjerde ledd kan derfor gjøres gjeldende og i slutten av juli 2019 reklamerte forbrukeren på nytt over samme forhold og krevde at entreprenøren utbedrer forholdet. Hun vedlegger ved foto som dokumentasjon. Entreprenøren avviser reklamasjonen ved flere senere anledninger fordi det er gått mer enn fem år siden rekkehuset ble overtatt, slik han har påpekt tidligere. Entreprenøren anfører også at dette ikke er en plutselig hendelse men like gjerne kan skyldes forbrukerens manglende vedlikehold og bruk. Partene kommer ikke til enighet og den 20. september 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om utbedring.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren oppdaget «*kort tid etter mai 2019*» at håndløperen på veggen i trappa hadde løsnet og falt av. Hun ringte da til entreprenøren og krevde utbedring, men reklamasjonen ble avvist fordi det var gått mer enn fem år siden boligen ble overtatt den 24. mai 2013.

Deretter kontaktet forbrukeren Huseiernes Landsforbund som kom til at entreprenøren hadde utvist grov uaktsomhet i forbindelse med montering av håndløperen og at det derfor ikke var reklamert for sent. Huseiernes Landsforbund skriver bla.: «*Dersom entreprenøren har valgt en løsning [for innfestingen] som innebærer risiko for skade og entreprenøren bør forutsettes å være klar over dette, vil veien til å konstatere grov uaktsomhet være relativt kort*».

Huseiernes Landsforbund viser til TEK10 § 12-17 hvor det står at rekkverk skal utformes slik at det sikrer mot sammenstøt og fall og til TEK10 §2-4 «*Dokumentasjon av utførelsen*».

Forbrukeren blir derfor anbefalt å etterspørre monteringsanvisningen for håndløperen. På bakgrunn av svaret fra Huseiernes Landsforbund, reklamerer forbrukeren på nytt over samme forhold i juli 2019. Forbrukeren har anført at veggfestet håndløper er en sikkerhetsinnretning som skal holde i mer enn fem år, og at entreprenøren må ha visst at innfestingen ville bli en sikkerhetsrisiko. Hun fastholder kravet om utbedring og vedlegger ved foto som dokumentasjon.

Den 2. september 2019 ber forbrukeren om at entreprenøren sender henne monteringsanvisningen for håndløperen samt dokumentasjon på utførelsen.

Den 5. september 2019 får forbrukeren en ny e-post fra Huseiernes Landsforbund som gjentar tidligere råd om at hun bør fastholde at entreprenøren har utvist grov uaktsomhet ved montering av håndløperen. Derfor kan bestemmelsen i buofl § 30 fjerde ledd gjøres gjeldende.

Entreprenøren avviser forbrukerens krav om utbedring første gang den 30. august 2019 da det er gått mer enn fem år siden rekkehuset ble overtatt. Entreprenøren anfører også at det reklamerte forholdet ikke er en plutselig hendelse men like gjerne kan skyldes forbrukerens manglende vedlikehold og /eller feil bruk.

Den 6. september 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises.

I tilsvar den 16. oktober 2019 gjentar entreprenøren nok en gang sine anførsler, og påpeker at klagen dreier seg om at veggmontert håndløper i innvendig trapp er festet i gipsplaten. Det er etter entreprenørens syn viktig å understreke at det dreier seg om veggmontert håndløper, ikke rekkverk på trappens ytterside.

Entreprenøren bemerker videre at det i klagen og vedlegg til denne er henvist til TEK10 § 12-17. Bygget er oppført i iht. TEK97/VTEK07.

Entreprenøren fastholder at den absolutte reklamasjonstiden er utløpt. Dersom det skal være aktuelt å pålegge et ansvar ut over denne fristen, må forbrukeren sannsynliggjøre at entreprenøren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med «*heider og god tru elles*». Forbrukeren har etter entreprenørens syn ikke gjort dette. Utgangspunktet i loven er en reklamasjonsfrist på fem år, og det skal derfor relativt mye til for å fravike fra denne. For at det skal foreligge grov uaktsomhet, må det iht. rettspraksis foreligge et markert avvik fra forsvarlig handlemåte. Rettspraksis viser at det gjennomgående er i tilfeller av omfattende avvik og med innslag av subjektiv skyld/markert avvik fra forsvarlig håndverkspraksis (f.eks. LB-2014-118090, hvor lagmannsretten konkluderer med at «*bygget slik det ble bygget var en risiko for liv og helse*»), noe som ikke foreligger i denne saken. Momenter i vurderingen er blant annet om manglene har stort skadepotensiale og/eller bryter sikkerhetsregler, om det gjelder klare regler for hva som er en faglig utførelse og om manglene har et stort omfang. I denne saken dreier det seg om en håndløper i trapp som løsner fra veggfestet etter mer enn seks års bruk. Entreprenøren anfører derfor at ingen av momentene i vurderingen nevnt ovenfor tilsier at forholdet skyldes grov uaktsomhet. Håndløper er ment som støtte i trapp, ikke et rekkverk som også skal sikre mot fall i trappens ytterside. En løs håndløper har begrenset skadepotensial og utgjør ingen sikkerhetsrisiko av betydning. Videre foreligger det ikke krav eller anbefalinger hva gjelder montering av håndløper. TEK97 § 10-51 anviser kun at en trapp skal ha «*god håndløper på begge sider*», noe som entreprenøren anfører er oppfylt i dette tilfellet. Det er ikke uvanlig å feste håndløper i vegg uten ytterligere foranstaltninger, blant annet da det ikke er meningen at denne jevnlig undergis tung belastning. Det foreligger derfor ikke avvik fra håndverkspraksis.

Tidsaspektet er etter entreprenørens vurderingen også viktig i denne saken. Det var mer enn seks år siden rekkehuset ble overtatt da rekkverket løsnet. Forbrukeren har et ansvar for løpende vedlikehold av egen bolig, og skal etterse de ulike deler av bygget. En håndløper er som nevnt, ment som en støtte/et sted å ta tak når man går opp eller ned en trapp. Håndløperen er derimot ikke montert med tanke på større belastninger, f.eks. ved at den jevnlig belastes med kroppsvekt. Entreprenøren er ikke kjent med bruken, men det kan ikke utelukkes at den har vært utsatt for en bruk som går ut over det den er ment å tåle. Det er

derfor også tvilsomt om det foreligger noen tilstrekkelig årsakssammenheng mellom forhold som entreprenøren kan svare for og det forhold klagen omfatter. Entreprenøren fastholder derfor at reklamasjonen skal avvises.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først se på entreprenørens anførsel om at kravet er fremsatt for sent og at den absolutte reklamasjonsfristen er utløpt og viser reglene i Bustadoppføringslova om reklamasjoner, jfr. § 30. I tillegg til hovedregelen som krever at forbrukeren reklamerer innen rimelig tid (den relative fristen), gjelder det også en lengste frist på fem år fra overtagelsen dersom ikke annen frist er avtalt. I angjeldende sak er det ikke dokumentert at det er avtalt lengre frist enn fem år. Dersom fristen på fem år er ute, kan ikke mangelen gjøres gjeldene selv om det ikke hadde vært mulig å oppdage mangelen før. Unntak fra denne bestemmelsen er dersom entreprenøren har utvist grov uaktsomhet, jfr. buofl § 30 fjerde ledd som har følgende ordlyd:

«Entreprenøren kan ikkje gjera gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles».

For at forbrukeren skal kunne vinne frem med anførselen om at entreprenøren har opptrådt grovt uaktsomt, må det foreligge en klar tilsidesettelse av profesjonell adferd hos entreprenøren. Den dokumentasjonen som nemnda har fått fremlagt er bilder som viser at håndløperen er løsnet. Dette gir ikke nemnda tilstrekkelig grunnlag for å vurdere spørsmålet om grov uaktsomhet når det gjelder innfestingsmetode og årsak til skaden. Forbrukeren får derfor ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får ikke medhold.