

## Protokoll i sak 522/2009

for

Boligtvistnemnda

29.04.10

**Saken gjelder:** Reklamasjon på stigningsforhold på gangvei mellom garasje og bolig  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren søker 9. oktober 2006 om byggetillatelse for oppføring av en 3-mannsbolig med carporter og boder. Tillatelsen gis 8. november 2006. I vedtaket opplyser kommunen bl.a. at:

Vi meiner at dette prosjektet syner bustadbygg godt tilpassa tomta og omgjevnadane. Vi legg vekt på at bygning ikkje er høg eller ruvande, verken i seg sjølv eller i forhold til omkringliggjande bebyggelse

Entreprenøren skal ha ansvaret for prosjektering, utførelse og kontroll av hele tiltaket, unntatt "plassering", (utstikking) som skal ivaretas av kommunen.

Partene har ikke fremlagt kontrakt, eller beskrivelse for boligen, men det fremgår av overtakelsesprotokollen fra 30. april 2008 at kontrakten med forbrukeren ble signert 15. juni 2007. Overtakelsesprotokollen omtaler ikke forhold Boligtvistnemnda skal ta stilling til.

Det avholdes ett-årsbefaring 2. juni 2009. Heller ikke *da* har protokollen med noe om tvisteforholdet.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 6. juli 2009. Hun anfører at hun opprinnelig kjøpte en "livsløpsbolig med carport og gardsrom", men at gardsrommet nå fremstår som "for mye skrått og ulendt", noe som hevdes å medføre "helsefare når det er isete og glatt". Forbrukeren opplyser at hun på grunn av en helseplage er avhengig av et slett underlag der hun skal gå, og hevder at folk i nabolaget har fortalt henne at det faktisk var "fint og beint og slett" før hennes bolig ble bygd. Det hevdes for øvrig at gardsrommet slik det nå fremstår også medfører fare for funksjonsfriske mennesker. Den påståtte mangelen kreves utbedret. Tre andre personer i sameiet signerer brevet, i tillegg til forbrukeren, og det vedlegges en rekke fotografier som viser situasjonen. Disse viser bl.a. at det over en avstand på ca 3 meter fra en hjørnesøyle i carport til et hjørne på forbrukerens terrasse er en helning på 28,5 cm, (dvs 1:10,5) mens det i et "innhukk" inn mot inngangsdør er en sideveis helning på vel 8 cm over en bredde på 1 meter.

Entreprenøren svarer på klagen 9. juli 2009. Han hevder at hans leveranse er i hht kontrakt, og at det derfor ikke foreligger noe grunnlag for klagen, men han erkjenner at forbrukeren tok forholdet opp ved ett-årsbefaringen. Entreprenøren anfører for øvrig at reklamasjonen ble for sent fremsatt, med henvisning til buofl § 30.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda. Klageskjemaet er datert 6. juli 2009, men saken ble først mottatt 7. oktober 2009.

Entreprenøren gir tilsvaer 22. oktober 2009. Forbrukerens krav avvises bl.a. med at det først ble reklamert muntlig på forholdet ved ett-årsbefaringen, uten at han da angivelig oppfattet det som en reklamasjon. Han viser til byggetillatelsen der kommunen uttrykker seg positivt med hensyn til boligens utforming og plassering, og hevder at *"kravene til stigningsforhold på atkomster, i forbindelse med at dette er en bolig med livsløpsstandard, er oppfylt med grei margin"*. Som grunnlag for konklusjonen, vedlegger han et *"kartutsnitt"* der han tegner inn det han betegner som forbrukerens *"gangsti"* fra carport til hoveddør. Denne måler han til en lengde på 24 meter, med en stigning langs ganglinjen på 47 cm, mens største stigning angivelig er 8 cm over en lengde på 2 meter. Han anfører for øvrig at terrenget er bearbeidet slik at det skal gi gode avrenningsforhold for regnvann, og trinnfri atkost til terrassen. Også entreprenøren vedlegger fotografier som bl.a. viser forholdene mot tilstøtende eiendommer.

Forbrukeren gir tilsvaer 30. november 2009. Hun hevder at entreprenørens fotografier ikke *"viser noe om skeiv og skråheten"*. Når det gjelder entreprenørens anførsel om at hun har reklamert for sent på forholdet, anfører hun at hun ikke kunne reklamere før hun hadde fått tilstrekkelig erfaring, etter en vinter med glatte forhold. Dersom hun nå ikke får medhold, varslar hun at hun vil *"gå til avisa eller TV med dette"*.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova gjelder for forholdet.

Forbrukeren krever at entreprenøren skal utbedre gardsrommet mellom carporten og boligen slik at det der blir tilnærmet flatt, da det angivelig var slik før boligen ble bygget. Hun anfører at hun kjøpte en livsløpsbolig, men at gardsrommet nå fremstår som for skrått og ulendt, noe som hevdes å medføre helsefare når det er iset og glatt. Faren forsterkes fordi hun opplyser å lide av helseplager, men hun hevder at gardsrommet også medfører risiko for funksjonsfriske. Hun har vedlagt fotografier som viser situasjonen. Ett sted er det over en avstand på ca 3 meter, fra en hjørnesøyle i carport til et hjørne på forbrukerens terrasse, er en helning på 28,5 cm, (dvs 1:10,5) mens det i et *"innhukk"* inn mot inngangsdør er en sideveis helning på vel 8 cm over en bredde på 1 meter.

Entreprenøren avviser reklamasjonen ved å hevde at den ble for sent fremsatt i hht buofl § 30, da den ikke ble fremmet før ved ett-årsbefaringen. Forbrukeren hevder imidlertid at hun ikke kunne reklamere før hun hadde fått tilstrekkelig erfaring, etter en vinter med glatte forhold. Entreprenøren hevder at hans leveranse er i hht kontrakt, slik at det uansett ikke foreligger noe grunnlag for klagen. Han viser i den anledning til byggetillatelsen der kommunen uttrykker seg positivt med hensyn til boligens utforming og plassering, og hevder at de kravene som gjelder til stigningsforhold på atkomster til livsløpsboliger er oppfylt med god margin. Som grunnlag har han vedlagt et kartutsnitt der han tegner inn det han betegner som forbrukerens *"gangsti"* fra carport til hoveddør. Denne måler han til en lengde på 24 meter, med en stigning langs ganglinjen på 47 cm, (ca 1:50) mens største stigning angivelig er 8 cm over en lengde på 2 meter. (1:25) Forbrukeren har ikke konkret kommentert

entreprenørens tegning, men hun har anført at entreprenøren ikke kommenterer skråhelningen. Entreprenøren anfører for øvrig at terrenget er bearbeidet slik at det skal gi gode avrenningsforhold for regnvann, og trinnfri atkomst til terrassen.

Nemnda viser til buofl § 30, ”Reklamasjon”, der det heter at:

Forbrukeren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukeren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukeren gjera gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukeren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

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 aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I dette tilfellet reklamerte forbrukeren først 2. juni 2009, dvs om lag 13 måneder etter overtakelsen 30. april 2008, og flere måneder etter at forbrukeren kan antas å ha fått erfaringer med forholdene vinterstid. Nemnda kommer således til at forbrukeren har reklamert for sent i hht buofl § 30, 1. og 2. ledd.

Nemnda vil for øvrig få legge til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har dokumentert at det eventuelt foreligger noen mangel i hht buofl § 25, da helningen fra carporten til inngangsdøra ikke fremstår som uakseptabel langs den ganglinja entreprenøren har angitt.

### **3. Konklusjon**

- Forbrukeren gis ikke medhold