

Protokoll i sak 596/2011

for

Boligtvistnemnda

15.09.11

Saken gjelder: Krav om prisavslag og erstatning for mangler

1. Sakens faktiske sider

Partene avholder "*Leveringsmøte*" 16. oktober 2007. Til tross for at det enda ikke foreligger noen signert kontrakt, avtales det diverse endringer i *en* som åpenbart er under utarbeidelse. Endringene utgjør tillegg stort kr 51 500.

Partene inngår 14. november 2007 "*Kjøpekontrakt*", der forbrukeren kjøper en "*eierseksjon*" i et sameie i form av et 1½ etasjes rekkehus uten kjeller. Vederlaget avtales i pkt 3.1 til kr 1 320 000.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at det ble avholdt overtakelsesforretning i april 2008, men det er ikke fremlagt noen protokoll fra denne.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 16. mars 2009. Hun viser til at hun flyttet inn i leiligheten i mars 2008, men at det da var en del mangler som skulle rettes opp. Hun erkjenner at utbedringer er foretatt, men lister opp følgende forhold:

- Listing og foring rundt vindu. Rettet opp etter 8 måneder
- 3 fliser på badet som utbygger knakk. Skiftet og rettet opp, men resultatet er ikke tilfredsstillende. De ligger høyere enn de andre flisene
- Malte panelvegger som ikke går an å vaske. Panelet som ble satt opp var feil fra fabrikant. Det ble lovet fra utbyggers side at de skulle male over veggene. Dette er blitt gjort kun i kjøkken. Ellers er det verken gjort i stue, gang eller hele andre etasje
- Hele pipemuren er "skeiv". Pipa er skakk!!!
- Pussen på pipa er dårlig utført, og flasser

Forbrukeren viser til den garantien entreprenøren har stilt i 2 år i hht buofl § 12, første ledd, og opplyser at hun holder tilbake kr 10 000 for manglene. Beløpet vil hun ikke betale før overnevnte forhold er utbedret.

Forbrukeren engasjerer en takstmann som foretar befaring 12. november 2010. Entreprenøren og forbrukeren er med. Rapporten foreligger 23. desember. I hht denne var oppdraget å ”vurdere om det foreligger feil/avvik i forhold gjeldende forskriftskrav og alminnelige krav til god håndverksmessig utførelse for den oppførte boligen”. Den eneste dokumentasjonen han får på forhånd, er overnevnte brev fra forbrukeren til entreprenøren datert 16. mars 2009. Stikkord fra rapporten er inntatt i nedenstående tabell.

Pkt	Fra takstmannsrapporten 23.12.10	Fra entreprenørens svar 21.01.11
1a	Kjøkken: Skjevmontert sideplate ved innbyggingskjøleskap. Svikt i oppfyllelse av god håndverksmessig utførelse	Sideplata skiftes
1b	Kjøkken: Fuktskader i kjøkkeninnredning ved oppvaskmaskin. Maskin skaffet av forbrukeren. Kun skade på venstre side. Kommer fra damputslipp. Kan skyldes utett pakning i dør eller rutiner for bruk.	Skyldes damp. Avvises.
2	Utett hovedinngangsdør: Dørblad slutter dårlig til karm. Medfører luftlekkasjer. Svikt i forhold til teknisk byggeforskrift (TEK)	Døra justeres, og manglende skruer i låsestykket settes i
3	Gangen: Glipe mellom taklist og veggplate over sikringsskap. Ikke god håndverksmessig utførelse	Glipe fuges
4a	Stua: Ufagmessig utført belistning i overgang limtredrager og pipe	Foretar ny belistning.
4b	Stua: Nedbuling himling ved pipe. Skjevmontert taklist. Trolig oppstått under montering. Svikt i forhold til NS 3420, toleranseklasse 2. Hevder forbrukerens reklamasjon på ”skjeiv pipemur” egentlig gjelder dette forholdet, da det kun ser ut til at muren er skjev.	Ikke enig i at dette skjedde under montering. Hevder nedbøyning av bjelkelag er ”noe som forekommer over tid” og er en ”naturlig følge av alder”. Tilbyr seg å bytte ut listverk rundt pipa slik at skjevheten ikke fremkommer som synlig. Hevdes også tilbudt tidligere. (Også kommentert i tilsvaret fra 16.03.11)
5	Bad 1. etg.: 3 fliser skiftet i dusjnisje. Sprang mellom nye og opprinnelige fliser. Ikke håndverksmessig utførelse	Monterer veggflisene på ny
6a	2. etg.: Lister rundt takvinduer mangelfullt innfestet – for få spiker	Fester listene
6b	2. etg.: Dør i gang tar mot terskel	Justerer dør
6c	2. etg.: Lekkasje fra takvindu i soverom	Utbedrer utetthet, men dekker ikke følgeskader pga sent fremmet reklamasjon
6d	2. etg.: Ufagmessig utført fugging mellom veggplater i hjørne i bad	Utbedrer fugging

Takstmannen opplyser at han anser forholdene ”å falle innenfor garantiordningen”, og konkluderer med at alle forhold med unntak for punkt 1b skyldes svikt i forhold til god håndverksmessig utførelse. For poster vedrørende luft- og vannlekkasjer, anføres det å foreligge svikt i hht TEK.

Entreprenøren svarer 21. januar 2011. Stikkord fra dette er inntatt i overstående tabell. Entreprenøren viser til at forbrukerens reklamasjoner ble mottatt lenge etter overtakelsen, mens de, åpenbart med henvisning til buofl § 30 første ledd, skulle vært fremsatt ”så snart de ble oppdaget”. Han opplyser også at han gjentatte ganger har forsøkt å få kontakt med forbrukeren for å avtale tid for ett-årsbefaring uten å lykkes. Tross *dette* er han imidlertid villig til å påta seg en rekke utbedringer. Entreprenøren skriver at tid for utbedring kan avtales så snart forbrukeren dokumenterer at hun har satt kr 10 000 på en sperret konto, slik at disse kan utbetales så snart arbeidene er utført.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 27. februar 2011. Hun viser til takstmannsrapporten, og hevder i tillegg at *"pipemuren sprekker på langs (vannrett)"*. Det vedlegges en rekke fotografier fra boligen. Forbrukeren fremsetter krav om prisavslag/erstatning stor kr 800 000.

Entreprenøren gir tilsvaer 16. mars 2011. Han gir uttrykk for at han mener nemnda ikke bør behandle saken, med henvisning til innholdet i sitt brev til forbrukeren fra 21. januar, og hans tilbud om utbedringer. Han opplyser for øvrig at forbrukeren ikke har svart på dette brevet. Entreprenøren opplyser at det har blitt avholdt 2 befaringer i boligen, og at han begge ganger har tilbudt utbedringer mot en aksept om at utestående beløp innbetales når arbeidene er utført. Han hevder at hovedårsaken til at forbrukeren ikke vil akseptere innbetaling av utestående beløp, er at hun mener at nedbøyningen i himlingen er for stor. Han hevder imidlertid at han ved den siste befaringen målte denne til å være innenfor ± 3 mm over en lengde på 2 m, dvs innenfor tillatte avvik.

Forbrukeren gir tilsvaer 15. april 2011. Hun viser igjen til takstmannsrapporten og opplyser at hun ikke vil godta entreprenørens forslag til utbedringer. Årsaken opplyses å være at *"feilene er såpass store at det trengs større utbedringer enn å rette på noen lister, og justere utgangsdøra"*.

2. Sakens rettslige sider

Det legges til grunn at bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen, selv om avtalen ikke er fremlagt for nemnda.

Forbrukeren krever prisavslag/erstatning stor kr 800 000 for diverse mangler påpekt i en takstmannsrapport fra 23. desember 2010. I tillegg hevder hun i klagen for nemnda at det er sprekker i pipemuren på langs - *"vannrett"*.

Entreprenøren opplyser at det har blitt avholdt 2 befaringer i boligen, og viser at han begge ganger har tilbudt utbedring mot en aksept om at utestående beløp stort kr 10 000 innbetales når arbeidene er utført. Han anfører at tilbudene ble gitt til tross for at forbrukerens reklamasjoner ble mottatt lenge etter overtakelsen, og skulle vært fremsatt *"så snart de ble oppdaget"*. Han opplyser også at han gjentatte ganger har forsøkt å få kontakt med forbrukeren for å avtale tid for ett-årsbefaring uten å lykkes. Entreprenøren hevder at hovedankepunktet til forbrukeren er at *hun* mener at en nedbøyning i himlingen er for stor, men dette bestrides, da entreprenøren hevder at *han* ved den siste befaringen målte nedbøyningen til å være innenfor ± 3 mm over en lengde på 2 m, dvs innenfor tillatte avvik. Entreprenøren har ikke kommentert utsagnet om sprekken i pipa, men forbrukerens øvrige reklamasjonspunkter og entreprenørens svar er inntatt i nedenstående tabell:

Pkt	Fra takstmannsrapporten 23.12.10	Fra entreprenørens svar 21.01.11
1a	Kjøkken: <i>Skjevmontert sideplate ved innbyggingskjøleskap. Svikt i oppfyllelse av god håndverksmessig utførelse</i>	<i>Sideplata skiftes</i>
1b	Kjøkken: <i>Fuktskader i kjøkkeninnredning ved oppvaskmaskin. Maskin skaffet av forbrukeren. Kun skade på venstre side. Kommer fra damputslipp. Kan skyldes utett pakning i dør eller rutiner for bruk.</i>	<i>Skyldes damp. Avvises.</i>
2	Utett hovedinngangsdør: <i>Dørblad slutter dårlig til karm. Medfører luftlekkasjer. Svikt i forhold til teknisk byggeforskrift (TEK)</i>	<i>Døra justeres, og manglende skruer i låsestykket settes i</i>

3	Gangen: <i>Glipe mellom taklist og veggplate over sikringsskap. Ikke god håndverksmessig utførelse</i>	<i>Glipe fuges</i>
4a	Stua: <i>Ufagmessig utført belistning i overgang limtre drager og pipe</i>	<i>Foretar ny belistning.</i>
4b	Stua: <i>Nedbuling himling ved pipe. Skjevmontert taklist. Trolig oppstått under montering. Svikt i forhold til NS 3420, toleranseklasse 2. Hevder forbrukerens reklamasjon på "skjeiv pipemur" egentlig gjelder dette forholdet, da det kun ser ut til at muren er skjev.</i>	<i>Ikke enig i at dette skjedde under montering. Hevder nedbøyning av bjelkelag er "noe som forekommer over tid" og er en "naturlig følge av alder". Tilbyr seg å bytte ut listverk rundt pipa slik at skjevheten ikke fremkommer som synlig. Hevdes også tilbudt tidligere.</i>
5	Bad 1. etg.: <i>3 fliser skiftet i dusjnische. Sprang mellom nye og opprinnelige fliser. Ikke håndverksmessig utførelse</i>	<i>Monterer veggflisene på ny</i>
6a	2. etg.: <i>Lister rundt takvinduer mangelfullt innfestet – for få spiker</i>	<i>Fester listene</i>
6b	2. etg.: <i>Dør i gang tar mot terskel</i>	<i>Justerer dør</i>
6c	2. etg.: <i>Lekasje fra takvindu i soverom</i>	<i>Utbedrer utetthet, men dekker ikke følgeskader pga sent fremmet reklamasjon</i>
6d	2. etg.: <i>Ufagmessig utført fuging mellom veggplater i hjørne i bad</i>	<i>Utbedrer fuging</i>

I tilsvarende fra 15. april 2011 avviser forbrukeren entreprenørens tilbud om utbedringer. Hun viser til takstmannsrapporten og opplyser at årsaken er at *"feilene er såpass store at det trengs større utbedringer enn å rette på noen lister, og justere utgangsdøra"*.

Nemnda legger til grunn at forbrukerens reklamasjoner gjelder de forholdene som takstmannen har med i sin rapport, pluss den *"vannrette"* sprekken i pipa. Det legges også til grunn at entreprenøren har tilbudt seg å utbedre mangler i henhold til sitt brev fra 21. januar 2011, selv om det var *før* forbrukeren fremmet sak for Boligtvistnemnda, og til tross for at han påberoper seg at forbrukeren egentlig reklamerte for sent på forholdene, jfr buofl § 30, første ledd. Tilbudet er ikke trukket tilbake.

I forbindelse med at forbrukeren krever erstatning og prisavslag stort kr 800 000 fremfor utbedring, vil nemnda vise til buofl § 32, andre ledd der det heter at:

Vil forbrukeren gjøre gjeldende en mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukeren, og forbrukeren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Nemnda kan ikke se at forbrukeren etter dette har tilstrekkelig grunnlag for å motsette seg utbedring. Hun må derfor akseptere entreprenørens *rett* til å få foreta rettinger fremfor eventuelt å gi erstatning/prisavslag.

Når det gjelder fuktskader i kjøkkeninnredningen kommer nemnda til at disse må antas å skyldes forhold knyttet til oppvaskmaskinen og/eller bruken av denne, slik også forbrukerens takstmann kom til. Forbrukeren gis således ikke medhold.

Når det gjelder forholdet med *"nedbuling"* i himling ved pipe, kommer nemnda til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det forholder seg slik entreprenøren hevder, og at skjevheten kan *"kamufleres"* ved at det monteres nye lister. Nemnda ser ikke bort i fra at en slik utbedring ikke fullt ut vil tilfredsstille NS 3420 med hensyn til krav til maksimalt toleranseavvik, men standarden gjelder i utgangspunktet kun ved overtakelsen. Den er således ikke ment å fange opp naturlige skjevheter som ofte skjer i etterkant ved at trematerialer

tørker og svinner, og i enkelte tilfeller vrir seg. Nemnda viser for øvrig til entreprenørens utsagn om at han ved hans siste befaring målte nedbøyningen i himlingen til å ligge innenfor ± 3 mm over en lengde på 2 m, dvs innenfor tillatte avvik. Forbrukeren har ikke bestridt dette. Nemnda kommer således til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen omfattende og alvorlig mangel med himling ved pipe, og at entreprenørens utbedringsforslag kan aksepteres.

Forbrukeren har også med et punkt om lekkasje fra takvinduet, men det er ikke gitt nærmere opplysninger om eventuelle følgeskader av. Entreprenøren tilbyr seg å tette for lekkasjen, men han poengterer at han ikke tar noe ansvar for følgeskadene. Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke har bestridt at hun reklamerte for sent på forholdet, og kommer til at forbrukeren må akseptere utbedring som foreslått.

Når det gjelder sprekken i pipa som er medtatt i klagen for nemnda, så er denne ikke nevnt i takstrappporten. Forholdet er heller ikke kommentert av entreprenøren. Sprekken er for øvrig heller ikke vist på fremlagte fotografier. Nemnda kan derfor ikke å uttale seg om forholdet.

Vedrørende tilbakeholdt beløp viser nemnda til buofl § 31, der det heter at

Har forbrukeren krav som følge av mangelen, kan forbrukeren holde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

En eventuell protokoll fra en eventuelt avholdt overtakelsesforretning er ikke fremlagt for nemnda, men i den grad denne finnes, og inneholder påpekte mangler, hadde forbrukeren ved overtakelsen rett til å holde tilbake beløp i hht overnevnte bestemmelse. Nemnda vil imidlertid også vise til buofl § 49, første ledd der det heter at:

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Dette innebærer at entreprenøren kun kunne kreve at eventuelt *omtvistet* del av beløp skulle deponeres, og ikke *hele* det tilbakeholdte beløpet, da det må kunne forutsettes at han var enig i at eventuelle mangler ved overtakelsen uansett hadde en "verdi".

Nemnda forutsetter at entreprenør utfører de utbedringsarbeidene som han har tilbudt, og at forbrukeren innbetaler utestående beløp når arbeidene er gjort.

3. Konklusjoner

- Entreprenør skal utføre utbedringsarbeider i hht sitt tilbud fra 21. januar 2011, og forbrukeren skal innbetale utestående beløp når arbeidene er gjort
- Forbrukeren gis for øvrig ikke medhold