

Protokoll i sak 604/2011

for

Boligtvistnemnda

01.12.11

Saken gjelder: Krav om fjerning av ildsted, og krav om dagmulkt

1. Sakens faktiske sider

Det er ikke fremlagt noen kontrakt for nemnda, men i klagen opplyser forbrukeren at det dreier seg om kjøp av en nyoppført eierseksjon.

Det avholdes overtakelsesforretning 23. desember 2010 der følgende forhold anmerkes i protokollen som er signert av begge parter:

1. Vaskemaskin mangler, elektriske punkter med dimming
2. Kontroller antall – alle endringer kontrolleres mot tegning
3. Speil til badrom leveres medio jan 2011
4. Ildsted/pipe hevdes ikke være korrekt – kontroller etter jul.
4. Underskap 4 stk monteres uke 2-3-2011
5. Innkassing av kanaler fra kombiboks er ikke forklart
6. Farge på kjøkken – sov er feil
7. Garderobeskap skal flyttes – se ny tegn.
8. Panelovn flyttes som vist på tegn.
9. Kontroller alle lister
10. Sjekk skyvedør og avstand til gard.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 24. januar 2011, der han viser til en telefonsamtale 20. januar. Han utdyper innholdet i overnevnte punkter nedfelt i protokollen fra overtakelsesforretningen. Vedrørende pkt 4 om ildsted skriver han:

Det ble opplyst at det skulle være en liten vedovn. Den var på tegningene plassert langs kortveggen på stuen, men det ble ikke oppgitt noen mål.

Per telefon ble det varslet at ovnen måtte flyttes til langveggen for å få plass til tv på den opprinnelige veggen. Resultatet er at det ikke er plass til sofa. Ovnen er altfor stor for rommet / leiligheten. Den er montert et stykke ut fra hjørnet, slik at halve langveggen blir ubrukbar.

Den er også montert med en uvanlig stor, skjemmende boks mot taket. Ovnen vil antakelig ikke kunne brukes fordi det blir for varmt i en slik liten leilighet.

Forbrukeren hevder at det ved overtakelsesforretningen ble avtalt at manglene skulle utbedres "så snart som mulig", og at entreprenøren skulle gi beskjed dersom dette ikke skjedde. Han opplyser at han derfor valgte *ikke* å flytte inn, da han heller ville vente til alt var ferdig. Han opplyser videre at han oppsøkte leiligheten 17. januar, og da forventet at alle utbedringer var foretatt, men konstaterte at det kun var utført malerarbeid på vegger, at en skapdør på kjøkken var ordnet, og at det var montert lysarmatur på bad. Ut over dette var intet gjort. Forbrukeren krever at gjenstående forhold utbedres i løpet av inneværende uke, og at vedovnen fjernes. Verdien av ovnen kreves "tilbakebetalt".

Forbrukeren purrer på svar 6. februar. Han viser til "flere telefonsamtaler" og anfører at han "mer enn 6 uker etter overtakelsen fremdeles ikke har kunnet flytte inn i leiligheten". Dermed hevder han at "dette selvfølgelig har ført til merkostnader for meg". Han opplyser at han nå har fått telefonisk beskjed om at "leiligheten skal være ferdig torsdag 10/2-2011", og at han *da* forventer at alle mangler er utbedret, og vedovnen fjernet. Han forutsetter at entreprenøren samtidig utbetaler dagmulkt for 49 dagers forsinkelse, etter en dagsats stor kr 1 187,95 som opplyses å være basert entreprenørens "egne satser". I tillegg kreves utbetalt verdien av vedovnen.

Entreprenøren svarer 7. februar 2011 med å beklage at angitte mangler i overtakelsesprotokollen ikke har blitt rettet så raskt som ønskelig. Det anføres imidlertid at leiligheten *ble* overtatt 23. desember 2010, og at det således ikke foreligger noen hjemmel for å kunne kreve dagmulkt. Det vises for øvrig at det var forbrukeren som selv valgte når han vil flytte inn og bo i leiligheten etter overtakelsen. Dermed avvises kravet.

Også kravet om at vedovnen skal fjernes og verdien refunderes avvises. Det hevdes, med henvisning til plan og bygningsloven, at alle boenheter skal ha minst to tilgjengelige energikilder, og at ovnen av den grunn ikke *kan* fjernes, da ville ført til at man bare satt igjen med *en* kilde. Når det gjelder forholdet med at ovnen fikk en annen plassering enn vist på tegning, anføres det at forbrukeren ble varslet om dette slik han også bekrefter i overnevnte e-post fra 24. januar, og at han aksepterte endringen.

Entreprenøren bekrefter at alle utbedringsarbeider skal være utført innen 10. februar, og foreslår at det avholdes befarings samme dag.

Befaringen avholdes åpenbart 11. februar, og entreprenøren sender e-post til forbrukeren 16. februar der han på ny, med henvisning til begrunnelsene i e-posten fra 7. februar, avviser forbrukerens krav om dagmulkt og fjerning av ovn.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 17. mars 2011, der han viser til sine krav fremsatt i e-posten til entreprenøren fra 24. januar 2011.

Entreprenøren gir tilsvar 1. august 2011. Han viser til nedtegnelsene i overtakelsesprotokollen, og hevder at ingen av disse, verken hver for seg eller samlet sett "er av en slik beskaffenhet at boligen ikke var beboelig". Når det gjelder sen utbedring av anførte mangler, så beklages dette. Årsaken opplyses å være at byggelederen plutselig ble syk og døde, og at det derfor gikk noe tid før en annen hadde tatt seg inn i vedkommendes saker. Dermed avvises kravet om dagmulkt.

Kravet om fjerning av vedovn avvises med samme begrunnelse som før.

Forbrukeren svarer 21. august 2011 at han, når han kjøpte ny leilighet, forventet at han "kunne flytte inn i en ferdig leilighet". Han opplyser at han ikke hadde "lyst til å bo der" umiddelbart etter overtakelsesforretningen da entreprenøren skulle "male, flytte en dør og forandre på det meste av det elektriske", og det da ville bli som "å bo i et oppussingsobjekt".

2. Sakens rettslige sider

Selv om kontrakten mellom partene ikke er fremlagt for nemnda, legges det til grunn at den er basert i bustadoppføringslovas bestemmelser.

1. Dagmulkt

Forbrukeren opplyser at han ikke ønsket å ta boligen i bruk umiddelbart etter overtakelsesforretningen 23. desember 2010, da det skulle utføres utbedringsarbeider, bl.a. i form av maling av enkelte flater, flytte en dør og forandring av det meste av det elektriske opplegget. Han hevder at han fikk opplyst at utbedringsarbeidene skulle utføres raskt etter overtakelsen, men at de først var fullført 10. februar 2011. Dermed krever han dagmulkt for 49 dagers forsinkelse, etter en dagsats stor kr 1 187,95 som opplyses å være basert entreprenørens "egne satser", dvs totalt kr 58 209,55.

Entreprenøren hevder at ingen av de manglene som er nedfelt i overtakelsesprotokollen, verken hver for seg eller samlet, er av en slik beskaffenhet at boligen ikke var beboelig. Han anfører at det derfor var forbrukeren som selv valgte ikke å flytte inn. Han erkjenner imidlertid at manglene ikke ble utbedret så raskt som ønskelig, men begrunner dette med at byggelederen plutselig ble syk og døde, og at det derfor gikk noe tid før en annen hadde tatt seg inn i vedkommendes saker. Entreprenøren anfører at forbrukeren uansett overtok leiligheten 23. desember 2010, og at det således ikke foreligger noen hjemmel for dagmulkt. Dermed avvises kravet.

Nemnda viser buofl § 14 siste ledd bokstav c om at:

Ved overtakinga

c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,

Det ble avholdt lovmessig overtakelsesforretning 23. desember 2010, der forbrukeren signerte på protokollen som angir at denne representerte en "endelig overlevering av bygget", dog med "de merknader som er anført ovenfor". Nemnda kan ikke se at han på noe vis ga uttrykk for at han ikke aksepterte at leiligheten kunne tas i bruk. Til tross for entreprenørens erkjennelse og begrunnelse for at utbedringsarbeidene tok lengre tid enn forventet, foreligger det ikke lovmessig hjemmel for dagmulkt. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2. Vedovn

Forbrukeren krever at entreprenøren skal fjerne en levert og montert vedovn, og at kjøpesummen refunderes. Han erkjenner at en ovn viser på kontraktstegningen (ikke fremlagt for nemnda), og at denne ikke er målsatt, men hevder at han hadde grunn til å forvente at den som ville bli levert skulle være mindre enn den leverte. Slik det nå er, hevdes ovnen å være altfor stor for rommet / leiligheten, samtidig som den er montert et stykke ut fra hjørnet, slik

at halve langveggen blir ubrukbar, og det ikke er plass til sofa. Det anføres for øvrig at ovnen antakelig ikke vil kunne brukes fordi det blir for varmt i en slik liten leilighet.

Entreprenøren avviser kravet. Han hevder at plan og bygningsloven krever at alle boenheter skal ha minst to tilgjengelige energikilder, og at ovnen av den grunn ikke kan fjernes, da det ville ført til at man bare satt igjen med *en* kilde. Han viser også til at ovnen fikk en annen plassering enn vist på kontraktstegningen, men anføres at forbrukeren ble varslet om dette slik han også bekrefter i sin e-post fra 24. januar, og at han aksepterte endringen. Årsaken til endringen opplyses å ha vært et ønske om å få plass til tv på den opprinnelige veggen.

Nemnda legger til grunn at entreprenørens leveranse er i hht til kontrakt med beskrivelse, og at forbrukeren ikke har bestridt dette. Nemnda kommer dermed til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel ihht buofl §§ 25 eller 26. Han gis således ikke medhold.

Nemnda vil for øvrig bemerke at entreprenørens utsagn om at boenheter forskriftsmessig *må* ha to uavhengige energikilder, ikke stemmer. Det var riktig nok en byggeregel i § 10.62 i TEK 97, som av beredskapshensyn krevde til at det i småhus og i boligblokker på inntil 2 etasjer skulle etableres skorstein, slik at det skulle kunne installeres ildsted ved et eventuelt bortfall av hovedenergileveransen. Denne bestemmelsen falt imidlertid bort ved en forskriftsrevisjon i februar 2007.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold