

Protokoll i sak 626/2011

for

Boligtvistnemnda

24.04.12

Saken gjelder:

Reklamasjoner

1. Sakens faktiske sider

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men i klagen opplyser forbrukeren at han i juli 2007 overtok sin nyoppførte rekkehusleilighet fra entreprenøren. Han opplyser at han hadde planer om å benytte boligen selv, men at han valgte å leie den ut fra august 2007, på grunn av et nytt akseptert jobbtillbud i en annen by, der han allerede bodde da boligen ble oppført.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at det oppstod en større vannskade i leiligheten høsten/vinteren 2007, etter en feilmontering av avløpsrør, og at dette førte til omfattende reparasjoner.

Entreprenøren sender innkalling til ett-årsbefaring til "*beboere*" i det aktuelle rekkehuset 11. september 2008. Befaringen skal skje 29. september, og det oppgis klokkeslett for den enkelte leilighet. Dersom tidspunktet ikke passer, anmodes det om at det gis beskjed. (Det ble imidlertid ikke avholdt befaring i forbrukerens leilighet, da forbrukeren hevder at han ikke mottok noen innkalling)

Forbrukeren opplyser at leietakerne, sensommeren 2010, ga uttrykk for at det forelå følgende mangler med leiligheten:

- Garderobeskap i yttergang er skjevt
- Varmluftkomfyr defekt
- Kjøkkenskapet med uttrekkbare hyller ramler fra hverandre og kan ikke dras ut
- Parkett, stue og kjøkken knirker
- En del strømkontakter er løse
- Lys i baderomsmøbel virker ikke
- Fuktskader på vinduskledning bad (for dårlig avtrekk fra badet?)
- Slark i flere dører
- Justering av dører kjøkkeninnredning

Det hevdes at overnevnte forhold ble innringt til entreprenøren høsten 2010, og at entreprenøren da opplyste om at:

1. Garantien gjelder kun i 2 år etter som jeg var profesjonell utleier
2. Ved utleieforhold gjaldt ikke garantien uansett
3. Etter som det ikke har vært foretatt ett-årsbefaring, kunne jeg ikke fremme reklamasjoner nå

Overnevnte fremgår av et brev til entreprenøren fra 14. april 2011, der det reklameres på forholdene, med henvisning til buofl § 25, samt §§ 7, 9 og 13. Forbrukeren viser for øvrig til buofl § 30 om entreprenørens utbedringsplikt for reklamasjoner, og anfører at denne gjelder i 5 år, og ikke 2 år som hevdes opplyst av entreprenøren. Vedrørende entreprenørens utsagn om at garantien (reklamasjonsretten) ikke gjelder ettersom leiligheten leies ut, så bestrides *det* med at utleien *ikke* skjer som en del av næringsvirksomhet.

Forbrukeren opplyser for øvrig at entreprenøren, under telefonsamtalen, sa seg villig til å foreta en befaring, uten at så har skjedd. Det anmodes om svar inne 5. mai.

Entreprenøren svarer via e-post 27. april 2011. Han hevder at overnevnte brev om ett-årsbefaring i sin tid ble utsendt til "*alle som kjøpte leilighet i bygget*", og at han var på befaring hos alle unntatt hos forbrukeren. Han oppgir at grunnen var at han ikke fikk noen tilbakemelding, og ikke noe svar den dagen han var der. Entreprenøren erkjenner at han i 2010 fikk en telefon fra forbrukeren vedrørende hans reklamasjonspunkter, men hevder at han "*ved to anledninger har vært der, uten at det var folk til stede*".

Entreprenøren viser til at leiligheten har vært utleid, og påpeker at *det* ofte fører til "*hardere bruk og dårligere påpasselighet enn om man*" benytter boligen selv. De fleste av de opplistede reklamasjonspunktene anføres å se ut som de skyldes "*hard og feil bruk*". Dermed avvises reklamasjonene.

Forbrukeren svarer 27. april 2011. Han anfører at det er manglene "*i seg selv*" som må vurderes, og ikke hvorvidt disse har oppstått som en følge av "*eier/utleiers bruk eller et forhold som*" entreprenøren har ansvar for. Han bestrider at de fleste av de reklamerte forholdene kan ha sammenheng med "*hardere bruk og dårligere påpasselighet*".

Vedrørende ett-årsbefaring hevder forbrukeren at hverken han eller leieboerne mottok noen orientering om tidspunktet for denne. Han anfører imidlertid at *det* er forståelig ettersom han hevder at entreprenøren i samtalen i 2010 opplyste at han ikke hadde rett på ett-årsbefaring fordi han leide ut leiligheten.

Med henvisning til entreprenørens utsagn om at han ved 2 anledninger hevder at han har vært "på døra" uten at det har vært folk hjemme, anføres det at disse besøkene må ha skjedd uanmeldt. Forbrukeren opplyser at han vurderer å fremme sak for Håndverkerklagenemnda, og at han vil legge følgende forhold til grunn:

- Manglende ett-årsbefaring som følge av manglende informasjon gjennom korrespondanse
- Villedende informasjon om mine rettigheter etter buofl, jfr. Mitt forrige brev. Dette klagepunktet har 3 underpunkter:
 - utbygger har informert om at jeg ikke har krav på ett-årsbefaring
 - utbygger har informert om at 5-årsgarantien gjelder ikke meg
 - den naturlige tolkningen av utbyggers svar er at utleieforhold i praksis annullerer 5-årsgarantien
- Manglende oppfølging av inngåtte avtaler (utbygger unnlot å kontakte utleier telefonisk før å gå gjennom manglene
- Manglende vilje fra utbyggers side til å foreta undersøkelser på bakgrunn av min reklamasjon

Det uttrykkes håp om en løsning utenfor tvistenemnda. Entreprenøren får frist til 6. mai for tilsvarende.

Partene møtes til befaring 30. juni 2011. Denne omtales i brev fra entreprenøren til forbrukeren 19. september. En liste over forhold som ble påpekt av forbrukeren er stort sett i samsvar med de punktene forbrukeren reklamerte på i 2010.

Entreprenøren opplyser videre at han 28. august 2011 fikk beskjed om at det hadde oppstått en vannlekkasje i leiligheten, ved at vann kom inn gjennom himlingen i et soverom i 1. etg. Ved befaring dagen etter ble man enige om å rive ned himlingen for å finne årsaken. Det opplyses at *den* var at en utett endeventil/stoppmutter i en *"rørfordeler"*. Det fremgår at forholdet burde vært fanget opp via *"overløpet i rørskapet"*, (rør i – rørsystemet) men at dette ikke fungerte da flere hull i bunnen av skapet ikke var tilstrekkelig tettet. De opplyses kun å være tapet igjen med *"sølvtape"*, noe som opplyses *"ikke å holde mot vann"*. Dermed ble det foretatt skikkelig fugging slik at skapet ble tett, samtidig som himlingen ble utbedret med nye materialer, samt sparkling og maling. Entreprenøren opplyser for øvrig at han samtidig skiftet foring i vinduet på badet. Videre hevder han at det ved befaringen 29. august ikke kunne *"merkes knirk i parketten"*, og opplyser at det derfor ikke vil bli gjort noe med dette forholdet. Skulle knirken der i mot oppstå på ny, vil han se på det igjen. (I klagen for nemnda hevder imidlertid forbrukeren at det også knirket i parketten under befaringen, og at entreprenøren da lovte å se på forholdet, uten at så skjedde)

Vedrørende forhold som gjelder kjøkken-, bad- og garderobeløsninger, inkl. montering, opplyses det hvilken leverandør som leverte produktene og tjenestene, og at leverandøren er kontaktet med anmodning om at han tar kontakt med leietakeren for befaring. Det opplyses at *det* spesielt gjelder for reklamasjoner knyttet til *"ovn og ventilatorhette"*. Entreprenøren anfører at det kun er forhold som gjelder angjeldende leverandør som *"det nå gjenstår å ordne opp i"*, og at han vil følge opp forholdene med å purre opp saken.

Entreprenøren hevder igjen at han sendte brev til alle beboerne om ett-årsbefaring, inkl. forbrukeren. Han erkjenner imidlertid at det er mulig at brevet ikke ble mottatt av forbrukeren. Det opplyses at ett-årsbefaringen ble avholdt i alle de andre leilighetene. Entreprenøren anfører for øvrig at også forbrukeren hadde et ansvar for å si i fra dersom ett-årsbefaringen ikke ble avholdt, og at det er for sent å komme med dette ca 3 år etter på. Han anfører også at forbrukeren har reklamert for sent på de opplistede reklamasjonsforholdene, med henvisning til buofl § 30 første ledd om at det må reklameres innen rimelig tid, mens det nå hevdes å ha gått 3 år siden problemet oppstod.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 7. oktober 2011. Han redegjør for forholdene i hht overstående, og opplyser at leiligheten fortsatt er utleid. Vedrørende entreprenørens utsagn om kjøkken-, bad- og garderobeløsninger, inkl. montering, opplyser forbrukeren at han ikke har hørt noe fra leverandøren.

Forbrukeren anfører at han ble feilinformert om sine rettigheter i telefonsamtalen med entreprenøren i 2010, ved at det ble informert om at han var å anse som en profesjonell utleier, og således ikke hadde reklamasjonsrettigheter i hht buofl som *"forbruker"*. Videre påpeker forbrukeren at entreprenøren legger ansvaret for manglende ett-årsbefaring på han, selv om det hevdes at innkallingen ikke ble mottatt, heller ikke av leietakeren. Det anføres at flere av de senere påpekte manglene ville blitt påpekt om ett-årsbefaring var blitt avholdt. Det Vises også til entreprenørens utsagn om at det ikke har blitt reklamert til rett tid, selv om entreprenøren ble oppmerksom på forholdene sensommeren 2010, og enda ikke har fulgt dem opp.

Forbrukeren fremsetter krav om erstatning stor kr 1 200 for elektrikerarbeid/armatur, for skifte av lys i ventilator på kjøkken, som måtte tas akutt da lyset smeltet og det var stor risiko for brann. Utgiften kan, om ønskelig, dokumenteres med kvittering.

Videre kreves det at følgende forhold utbedres "*under garantien*", (dvs. reklamasjonsrettighetene) da forholdene ikke har blitt forårsaket pga. "*slitasje eller ekstra hardt bruk*":

- Rette opp skjev vegg i garderobe i yttergang
- Reparere defekt varmluftkomfyr
- Reparerer kjøkkenskapet med uttrekkbare hyller som ramler fra hverandre og ikke kan dras ut (montert for tett inn til veggen, som gjør at skap/skuffer er vanskelig å få opp)
- Ordne parkett på stue og kjøkken så den ikke lenger knirker
- Reparere lys i baderomsmøbel
- Ordne avtrekk på bad (avtrekk på badet er trolig for dårlig/feilplassert i rommet)
- Reparere malerpapp i tak i to soverom i andre etasje. (har i den siste tiden sprukket opp)

Entreprenøren gir tilsvaer 14. desember 2011. Han viser til at det er 4 boenheter i rekkehuset, men at forbrukerens enhet er den eneste som har vært, og er utleid. Entreprenøren påpeker at de anførte feilene/manglene kun har oppstått i denne enheten. Han bestrider at han skal ha sagt at forbrukeren ikke hadde rett til ett-årsbefaring, ved å vise til innkallingen fra 11. september 2008, der forbrukerens navn oppgis. Ved oppmøte hevdes det imidlertid at ingen var til stede, og at det ikke var gitt noen beskjed om det på forhånd. Entreprenøren viser til at det ble avholdt befaring i de 3 andre enheten. Han anfører for øvrig igjen at forbrukeren, uansett ett-årsbefaring eller ei, hadde ansvaret for å reklamere på eventuelle feil og mangler innen rimelig tid i hht buofl § 30, mens det i dette tilfellet gikk om lag 3 år etter avholdte ett-årsbefaringer i rekkehuset. Det opplyses også at reklamasjonene ble fremsatt i forbindelse med at forbrukeren nå skal selge leiligheten til leietakerne.

Entreprenøren viser igjen til at utleie ofte fører til "*hardere bruk*", og han hevder at de fleste punktene på forbrukerens liste skyldes dette. Dermed anfører han at forholdene har oppstått pga. forhold på forbrukerens side, med henvisning til buofl § 25, og ikke pga. dårlig håndverk. Entreprenøren hevder at han kun benytter dyktige håndverkere og godkjente materialer, og at han generelt holder en meget bra standard på det han leveres. Han hevder at boligen er bygget i hht gjeldende lover og regler, og at det ikke var noen mangler ved overtakelsen i 2007. Når det gjelder de 2 vannskadene, den ene fra 2007, den andre fra 2011, så viser han til at han sørget for rask og god utbedring av skadene.

Entreprenøren avviser dermed alle krav.

Forbrukeren gir tilsvaer 14. mars 2012. Han finner det merkelig at de påpekte forholdene *bare* skal gjelde *hans* leilighet, men han anfører at *det* ikke kan benyttes som noe selvstendig argument for at entreprenøren ikke skal måtte ivareta sine reklamasjonsforpliktelser. Det anføres for øvrig at de 2 vannskadene skyltes dårlig rørleggerhåndverk, og at entreprenøren ikke kunne argumentere med manglende ansvar fordi de samme skadene ikke også hadde inntrådt hos de andre.

Forbrukeren hevder igjen at han fikk beskjed fra entreprenøren i 2010 om at han som profesjonell utleier kun hadde 2 års garanti, og ingen rett til ett-årsbefaring. Som bevis vedlegger han kopi av en tekstmelding han sendt til leietakerne 10. november 2010, der dette fremgår. Han bestrider igjen at han eller leietakerne fikk innkallingen til ett-årsbefaringen.

Forbrukeren opplyser for øvrig at det ikke medfører riktighet at han skal selge leiligheten til leietakerne. Han bestrider igjen at de fleste reklamasjonsforholdene skyldes "*hardt bruk*". Forbrukeren har innhentet pris fra byggmester for oppretting av de enkelte forholdene. Utgiftene summeres til kr 66 653. Dersom forholdene ikke utbedres, kreves beløpet utbetalt som erstatning.

Entreprenøren gir tilsvaer 26. mars 2012. Vedrørende innkallingen til ett-årsbefaringen hevder han at han har forholdt seg til forbrukeren på samme måte som til de andre leilighetseierne i rekkehuset, da alle har de samme rettighetene i hht buofl. Selv om det fremlagte innkallingsbrevet er stilet til "*beboerne*" generelt, hevdes det at brevet til forbrukeren, på konvolutten, ble adressert og sendt til hans adresse, der han bodde. Det samme hevdes for de andre. Dersom brevet av en eller annen grunn ikke ble mottatt, anføres det at forbrukeren hadde plikt til å gi beskjed, og selv etterlyse befaring, uten å vente i 3 år. Det hevdes for øvrig igjen at det ikke ble påvist mangler med leiligheten ved overtakelsen i 2007, og at det fremgår av protokollen. (Ikke fremlagt for nemnda)

2. Sakens rettslige sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt, men det legges til grunn at den er inngått i hht bustadoppføringslova (buofl), da begge parter påberoper bestemmelser i den.

2.1 Innledning og partenes anførsler

Forbrukeren overtar en nyoppførte rekkehusleilighet fra entreprenøren i juli 2007. Entreprenøren hevder ubestridt at overtakelsesprotokollen var uten merknader om feil eller mangler. (Ikke fremlagt for nemnda)

Forbrukeren opplyser at han hadde planer om å benytte boligen selv, men at han valgte å leie den ut fra august 2007, på grunn av et nytt akseptert jobbtillbud i en annen by, der han allerede bodde da boligen ble oppført.

Entreprenøren sender innkalling til ett-årsbefaring til "*beboere*" i det aktuelle rekkehuset 11. september 2008. Befaringen skal skje 29. september, og det oppgis klokkeslett for den enkelte leilighet. Dersom tidspunktet ikke passer, anmodes det om at det gis beskjed. (s. 5) Entreprenøren hevder at han sendte innkallingen direkte til forbrukerens adresse der han bodde, men forbrukeren hevder at han aldri mottok noe slikt brev, og at heller ikke leietakerne fikk det. Dermed ble det aldri avholdt noen ett-årsbefaring i leiligheten.

Sensommeren 2010 ringer forbrukeren til entreprenøren og opplyser at leietakerne har gitt beskjed om følgende mangler med leiligheten:

- Garderobeskap i yttergang er skjevt
- Varmluftkomfyr defekt
- Kjøkkenskapet med uttrekkbare hyller ramler fra hverandre og kan ikke dras ut
- Parkett, stue og kjøkken knirker
- En del strømkontakter er løse
- Lys i baderomsmøbel virker ikke
- Fuktskader på vinduskledning bad (for dårlig avtrekk fra badet?)
- Slark i flere dører

Forbrukeren hevder at han da fikk beskjed om at:

1. Garantien gjelder kun i 2 år etter som jeg var profesjonell utleier
2. Ved utleieforhold gjaldt ikke garantien uansett

3. Etter som det ikke har vært foretatt ett-årsbefaring, kunne jeg ikke fremme reklamasjoner nå

I brev til entreprenøren fra 14. april 2011 bestrider forbrukeren at han er noen profesjonell utleier, samtidig som han hevder å ha 5 års reklamasjonsrett i hht buofl § 30.

Partene møtes til befaring 30. juni 2011. Denne omtales i brev fra entreprenøren til forbrukeren 19. september. En liste over forhold som ble påpekt av forbrukeren er stort sett i samsvar med de punktene forbrukeren reklamerte på muntlig i 2010.

Entreprenøren opplyser for øvrig at han skiftet foring i vinduet på badet samtidig som han befarte en innmeldt vannskade 29. august 2011. Denne ble utbedret. Når det gjelder knirk hevder han at det ved denne befaringen ikke kunne *"merkes knirk i parketten"*, og at det derfor ikke vil bli gjort noe med dette forholdet. Skulle knirken der i mot oppstå på ny, sier han seg imidlertid villig til å se på det igjen. I klagen for nemnda hevder imidlertid forbrukeren at det også knirket i parketten under befaringen 29. august, og at entreprenøren da lovte å se på forholdet, uten at så skjedde.

Vedrørende forhold som gjelder kjøkken-, bad- og garderobeløsninger, inkl. montering, opplyses det hvilken leverandør som leverte produktene og tjenestene, og at leverandøren er kontaktet med anmodning om at han tar kontakt med leietakeren for befaring. Det opplyses at *det* spesielt gjelder for reklamasjoner knyttet til *"ovn og ventilatorhette"*. Entreprenøren anfører at det kun er forhold som gjelder angjeldende leverandør som *"det nå gjenstår å ordne opp i"*, og at han vil følge opp forholdene med å purre opp saken.

Entreprenøren anfører for øvrig at også forbrukeren hadde et ansvar for å si i fra dersom ett-årsbefaringen ikke ble avholdt, og at det er for sent å komme med dette ca 3 år etter på. Han anfører også at forbrukeren har reklamert for sent på de opplistede reklamasjonsforholdene, med henvisning til buofl § 30 første ledd om at det må reklameres innen rimelig tid, mens det nå hevdes å ha gått 3 år siden problemet oppstod.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 7. oktober 2011. Han fremsetter krav om erstatning stor kr 1 200 for elektrikerarbeid/armatur, for skifte av lys i ventilator på kjøkken, som måtte tas akutt da lyset smeltet og det var stor risiko for brann.

Videre kreves det at følgende forhold utbedres:

- Rette opp skjev vegg i garderobe i yttergang
- Reparere defekt varmluftkomfyr
- Reparerer kjøkkenskapet med uttrekbare hyller som ramler fra hverandre og ikke kan dras ut (montert for tett inn til veggen, som gjør at skap/skuffer er vanskelig å få opp)
- Ordne parkett på stue og kjøkken så den ikke lenger knirker
- Reparere lys i baderomsmøbel
- Ordne avtrekk på bad (avtrekk på badet er trolig for dårlig/feilplassert i rommet)
- Reparere malerpapp i tak i to soverom i andre etasje. (har i den siste tiden sprukket opp)

Entreprenøren avviser kravene. Han anfører bl.a. at forbrukeren, uansett ett-årsbefaring eller ei, hadde ansvaret for å reklamere på eventuelle feil og mangler innen rimelig tid i hht buofl § 30, mens det i dette tilfellet gikk om lag 3 år etter avholdte ett-årsbefaringer i rekkehuset før det ble reklamert. Vedrørende innkallingen til ett-årsbefaringen hevder han at han har forholdt seg til forbrukeren på samme måte som til de andre leilighetseierne i rekkehuset, da alle har de samme rettighetene i hht buofl. Selv om det fremlagte innkallingsbrevet er stilet til *"beboerne"* generelt, hevdes det at brevet til forbrukeren, på konvolutten, ble adressert og

sendt til hans adresse, der han bodde. Det samme hevdes for de andre. Dersom brevet av en eller annen grunn ikke ble mottatt, anføres det at forbrukeren hadde plikt til å gi beskjed, og selv etterlyse befaring, uten å vente i 3 år.

2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at leiligheten ble overtatt med overtakelsesforretning i juli 2007, og at forbrukeren ikke har bestridt entreprenørens opplysning om at det *da* ikke forelå feil eller mangler. Entreprenøren har på sin side ikke bestridt at forbrukeren muntlig reklamerte på de anførte forholdene sensommeren 2010, selv om det først skjedde skriftlig 14. april 2011. Partene er uenige om hvorvidt innkallingen til ett-årsbefaring, datert 11. september 2008, ble sendt eller ei. Forbrukeren gir uttrykk for at han ville ha påpekt flere av forholdene dersom befaringen hadde funnet sted. Nemnda vil imidlertid påpeke at *det* uansett kunne vært for sent i hht buofl § 30 første ledd om at det må reklameres "*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*". I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for "*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*", se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Forbrukeren har ikke bestridt entreprenørens påstand om at reklamasjonsforholdene var til stede relativt lenge før det ble reklamert, og at flere forhold må ha vært synlige allerede da ett-årsbefaringen skulle vært avholdt i 2008. Det har ingen betydning at forbrukeren leier ut leiligheten, da *det* ikke kan frita han for ansvaret for å reklamere rettidig.

Etter dette finner nemnda at det er reklamert for sent og at eventuelle krav mot entreprenøren er falt bort. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold.