

Protokoll i sak 635/2012

for

Boligtvistnemnda

24.04.12

Saken gjelder: Reklamasjon på sprekker mellom sparklede og malte gipsplater i himling

1. Sakens faktiske sider

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men i klagen opplyser forbruken at det dreier seg om en enebolig som ble overtatt med overtakelsesforretning i desember 2005. (Entreprenøren hevder imidlertid, i tilsvaret fra 1. februar 2012, at forretningen ble avholdt 21. november 2005)

Forbrukeren har selv stått for kontrahering av malerarbeidene, både i form av sparkling og maling av gipsplatekledd himling. Han opplyser at det etter ett år oppstod sprekker mellom platene i himlingene i flere rom, men at leverandøren av sparkel påtok seg å utbedre forholdet, da de hadde hatt problemer med et parti sparkel, og antok at *det* kunne være årsaken til oppsprekningen. Etter ett år sprekker imidlertid himlingene opp på ny. Også *nå* tar leverandøren på seg å foreta utbedringer, men forbrukeren hevder at de da begynte å stille spørsmålstegn ved om årsaken til sprekken kunne være noe annet enn sparkelen. Da himlingene begynte å sprekke opp for tredje gang sommer/høst 2010, opplyser forbrukeren at han ringte entreprenørens servicemann, samt maleren som skulle informere leverandøren nok en gang. Forbrukeren opplyser at han da gjorde entreprenøren oppmerksom på at *han* trodde at problemet skyltes noe annet enn sparklingen og malerarbeidet.

Etter en henstilling fra servicemannen, sender forbrukeren en e-post til entreprenøren 5. desember 2010. Han opplyser at det nå har kommet "*6-7 nye sprekker i takene, 4 nede og i hvert fall 2 oppe*". Han refererer også fra en uttalelse gitt av maleren etter en befaring dagen før, der maleren opplyses å ha sagt at:

Sprekkene nå skyldes ikke feil i sparkel. At det fortsetter å komme sprekker i taket, tyder på at det er gjort en feil i forbindelse med bjelkelaget. Det skal IKKE skje at det kommer sprekker i et gipstak så lenge etter bygging. Vi har hatt tilfeller der det kan komme enkelte sprekker i det første halve året etter at bygget er oppført, men det skal IKKE skje etter så lang tid som dette.

Det at det gjentar seg, tyder på en feil i byggeprosessen.

Dermed anmodes det om at entreprenøren uttaler seg om forholdet.

Forbrukeren opplyser for øvrig at han under byggeperioden erfarte at snekkeren ikke utførte sine arbeider som forventet, og at det derfor oppstod en rekke forhold i ettertid som servicemannen tok seg av under gjentatte besøk. Også servicemannen hevdes å ha sett sprekke i taket tidligere.

Entreprenøren svarer 25. januar 2011. Han opplyser bl.a. at han vil ta kontakt med maleren for å avtale en felles befaring "*en gang mot våren*", for å "*finne en varig løsning*". Han kommenterer imidlertid ikke utsagnet om at oppsprekningen kan skyldes noe annet enn sparkelen eller malerarbeidet.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 28. mars 2011, der han purrer på svar på når overnevnte befaring skal avholdes. Entreprenøren svarer omgående at han skal forsøke å få det til før påske, men 14. april melder han fra om at han ikke fikk det til. Han lover imidlertid å komme tilbake til forholdet etter påske.

Det er ikke opplyst om det *ble* avholdt noen befaring etter påsken 2011, men forbrukeren skriver til entreprenøren 12. desember 2011, der han formeldt reklamerer på oppsprekningen. Han forklarer hva som har skjedd, og uttrykker at han tror at det er byggetekniske årsaker til at sprekke oppstår. Han hevder også at en av gipsplatene ikke er skikkelig festet, slik at den er "*tydelig løs*", og kun "*henger i tapeskjøten mellom platene*". Forbrukeren krever at entreprenøren snarest mulig skal foreta en grundig undersøkelse av årsaken til sprekke dannelsene, og at han får en tilbakemelding innen 14 dager. Dersom kravet avvises, varsler han om at han vil vurdere å fremme sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 2. januar 2012. Det fremgår at entreprenøren har fremsatt tilbud om økonomisk kompensasjon knyttet til diverse reklamasjoner, men at tilbudet ble avvist av forbrukeren. Når det gjelder oppsprekningen, vises det at boligen ble levert i desember 2005, og at reklamasjonsfristen således utløp i 2010. Dermed anføres det at reklamasjonen er for sent fremsatt, og at Boligtvistnemnda således neppe vil kunne behandle tvisten.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 4. januar 2011. Han redegjør for forholdene i hht overstående, og opplyser at han reklamerte første gang skriftlig over for entreprenøren 13. desember 2011. (Trolig feil dato, da overnevnte brev er datert 12. desember) Det fremsettes krav om at entreprenøren skal finne årsaken til oppsprekningen, og rette opp forholdet.

Entreprenøren gir tilsvarende 1. februar 2012. Han skriver at:

1. Sprekker i tak er befart av to tidligere byggeledere i vårt firma. De hevder at omtalte sprekker er ubetydelige og at det knapt er noe forhold som er reklamasjonsberettiget. Vi har da heller ikke på noe tidspunkt erkjent ansvar for disse
2. Det reklameres på et arbeid som ikke er levert av oss. Malerarbeidet var ikke en del av kontrakt og vår leveranse. Denne entreprisen har forbruker selv kontrahert
3. Det hevdes nå å være mulige konstruksjonsmessige feil. Her vises til uttalelse fra maler som har ansvar for malerarbeidet. Etter vårt skjønn foreligger det ingen dokumentasjon, ei heller indikasjoner, på at det er feil med konstruksjon eller utførelse. Påstanden avvises

4. Forholdet er foreldet. Overtakelsesforretning ble holdt 21.11.2005, og reklamasjonstiden begynte da å løpe, for så å gå ut 21.11.2010. Altså for 14 måneder siden. Vi kan ikke på noen måte se at forbruker har holdt seg innenfor de frister for reklamasjoner som kontrakt og Bustadoppføringslova setter

Da entreprenøren finner det urimelig at forbrukeren skal få anledning til å få sin sak behandlet i nemnda, ber han om at nemnda vurdere å ilegge forbrukeren å dekke hans saksbehandlingskostnader.

Forbrukeren gir tilsvarende 8. februar 2012. Han bekrefter at entreprenørens byggeleder har besikket sprekkene, men han bestrider at de ga uttrykk for at disse var "*ubetydelige*", og ikke "*reklamasjonsberettiget*". På det aktuelle tidspunktet hevdes det at det var sprekker i fire rom, og at enkelte hadde en lengde på mere enn en meter. Forbrukeren hevder at byggelederne tvert om sa at sprekkene var "*betydelige og at de burde fikses*", men det erkjennes at de ikke mente at de skyltes entreprenørens arbeider.

Forbrukeren påpeker for øvrig at det ikke er malerarbeidene han reklamerer på. Han anfører at det må være noe galt med måten gipsplatene er festet på, eller med konstruksjonen. Han erkjenner imidlertid at det ikke foreligger noen dokumentasjon på noen feil, men opplyser at det nettopp er derfor han har fremmet klagen, da han ønsker at entreprenøren skal foreta de nødvendige undersøkelsene for å finne ut hvorfor "*platene beveger seg*".

Vedrørende påstanden om at forholdet er foreldet, vises det kun til innsendt dokumentasjon.

Entreprenøren svarer 27. februar 2012 at han ikke har ytterligere kommentarer.

2. Sakens rettslige sider

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

2.1 Innledning

Entreprenøren oppfører en enebolig for forbrukeren i 2005. I denne benyttes det gipsplater i himlingene. Forbrukeren står selv for arbeidet med sparkling og maling av disse. Arbeidet utføres av en innleid maler.

Entreprenøren opplyser i tilsvarende fra 1. februar 2012, at overtakelsesforretningen ble avholdt 21. november 2005. Forbrukeren har ikke bestridt at så skjedde, selv om han i klagen for nemnda opplyser at forretningen fant sted i desember.

Forbrukeren opplyser at det etter ett år oppstod sprekker mellom platene i himlingene i flere rom, men at leverandøren av sparkel påtok seg å utbedre forholdet, da de hadde hatt problemer med et parti sparkel, og antok at *det* kunne være årsaken til oppsprekkingen. Etter ett år sprekker imidlertid himlingene opp på ny. Også *nå* tar leverandøren på seg å foreta utbedringer, men forbrukeren hevder at de da begynte å stille spørsmålsteget ved om årsaken til sprekkene kunne være noe annet enn sparkelen. Da himlingene begynte å sprekke opp for tredje gang, sommer/høst 2010, opplyser forbrukeren at han ringte entreprenørens servicemann, samt maleren som skulle informere leverandøren nok en gang. Forbrukeren opplyser at han da gjorde entreprenøren oppmerksom på at *han* trodde at problemet skyltes noe annet enn sparklingen og malerarbeidet.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 5. desember 2010, der han beskriver forholdet og refererer til en samtale som han har hatt med maleren, der vedkommende støtter hans antakelse om at det må være noe galt med konstruksjonen. Forbrukeren anmoder om at entreprenøren foretar undersøkelser for å finne årsaken til sprekkdannelsene.

Da det ikke skjer, fremmer forbrukeren sak for Boligtvistnemnda 4. januar 2011. Han fremsetter krav om at entreprenøren skal finne årsaken til oppsprekkingen, og rette opp forholdet.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren antar at det må være noe galt med konstruksjonen eller måten gipsplatene er festet på, siden det gjentatte ganger har oppstått sprekker mellom gipsplatene i himlingene, selv etter utbedringer utført av maler. Da også maleren støtter hans "teori", krever han at entreprenøren skal undersøke forholdet, og utbedre eventuelle mangler knyttet til konstruksjonene.

Entreprenøren avviser at det er noe galt med hans konstruksjoner eller med hans arbeid. Han viser også til at forbrukeren selv har stått for malerarbeidet. Dessuten anfører han at oppsprekkingen har blitt befart av to tidligere byggeledere i firmaet, og at *de* opplyste at sprekkeene var ubetydelige og knapt noe forhold som var reklamasjonsberettiget. Forbrukeren hevder imidlertid at byggelederne tvert om ga uttrykk for at sprekkeene var "*betydelige og at de burde fikses*", men han erkjenner at de ikke mente at de skyltes entreprenørens arbeider.

Entreprenøren anfører for øvrig at forbrukeren ikke har fremlagt noen dokumentasjon på at det foreligger feil med konstruksjon eller utførelse. Uansett hevder han at forholdet er foreldet, da overtakelsesforretningen ble holdt 21.11.2005, og reklamasjonsfristen således gikk ut 21.11.2010. Forbrukeren har ikke bestridt at dette var riktig dato for overtakelsesforretningen, selv om han i klagen for nemnda opplyser at den ble avholdt i desember 2005.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukerens dialog vedrørende oppsprekkingen var rettet mot andre, og spesielt hans egen maler, før han konkret reklamerte over for entreprenøren 5. desember 2010. Selv om han i klagen for nemnda opplyser at han kontaktet entreprenørens servicemann om forholdet "*sommer/høst 2010*", så er ikke *det* tilstrekkelig til å kunne hevde at det ble påberopt at det forelå en mangel med entreprenørens ytelse.

Nemnda viser til buofl § 30 første ledd:

Forbrukaren 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 forbrukaren 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.

Det legges til grunn at overtakelsen fant sted 21. november 2005, og at reklamasjonsfristen dermed løp ut 21. november 2010. Da reklamasjonen først ble fremmet 5. desember 2010, er det således for sent. Forbrukeren gis dermed ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold

