

Protokoll i sak 687/2013

for

Boligtvistnemnda

04.09.13

Saken gjelder: Reklamasjon på skjevheter i vegger – stue/gang

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 16. februar 2010 "*Kjøpekontrakt – Fast eiendom*". Forbrukeren kjøper eiendom med en bolig som allerede er ferdig oppsatt. Vederlaget avtales til kr 985 000.

Det avholdes overtakelsesforretning 2 dager senere, 18. februar. I protokollen noteres 2-3 punkter, men ingen av disse berører det forholdet nemnda skal behandle.

I entreprenørens tilsvaer til nemnda fra 31. januar 2013 opplyses det at forbrukeren ikke bebodde leiligheten selv, men at den ble utleidd. I tilsvaer fra 24. februar 2013 bekrefter forbrukeren at *det* skjedde fra "*ut i mars 2010*".

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 21. november 2011. Han opplyser at den første leietakeren nå er i ferd med å flytte ut, og at han har hatt visning for nye potensielle leiebeboere. I den anledning opplyser han at leiligheten ble "*sett over kun i lampelys*", og at han da "*fikk sjokk*" med hensyn til oppdagede opplistede forhold. Det angis 6 konkrete, der ett lyder:

3. Ang. sprekker o.l. så går dette igjen over alle skiller mellom vegger og tak. Det er store glipper/sprekker og i tillegg så har tapeten sluppet i taket/løsnet både i vegg og tak opptil 3-4 cm inn og må utbedres. Det kan virke som om tapeten på både vegger og tak må skiftes.

Forbrukeren opplyser at leiligheten skal leies ut fra 1. desember, og anmoder om utbedring før det.

Entreprenøren svarer 22. november 2011 at han ønsker å besiktige leiligheten med en håndverker, og at han først *da* vil ta stilling til hva han vil utbedre. Han vil komme tilbake med en dato, men opplyser at det umulig kan bli før 1. desember.

Forbrukeren svarer 23. november at leiligheten trolig vil "*stå tom i desember*" dersom utbedringene kan foretas da. Entreprenøren svarer 29. november at befaringen kan foretas

6. desember 2011, og at det man blir enige om at skal utbedres vil bli gjort i desember, alternativt januar dersom noe må bestilles og krever leveringstid.

Befaringen avholdes 6. desember 2011, og protokollen signeres av begge parter. Det listes opp 9 forhold som skal utbedres. Ingen av disse berører konkret det forholdet nemnda skal behandle, men i pkt 1 heter det:

1. Bytte lister i taket i alle rom

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 16. desember 2011 der han opplyser at han har fått *"bekreftet leveringstid på taklistene"*. Utskiftingen vil skje i siste uke i januar. Entreprenøren gir uttrykk for at han da *"ser frem til å overlevere en leilighet uten mangler"*. I en e-post fra 18. januar opplyses det at arbeidet vil starte 26. januar.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 3. februar 2012 der han opplyser at han som avtalt har *"gjennomført første runde av reklamasjonen på leiligheten"*, men at det gjenstår noe knyttet til oppretting av gulv. Dette er man imidlertid enige om. Det uttrykkes et håp om at forbrukeren *"er fornøyd så langt"*.

Forbrukeren svarer 6. mars 2012 at han *"så over leiligheten sist uke"*. Han opplyser bl.a. at de nye *"taklistene er fine"*, men at *"det er store glipper/åpninger på undersiden flere steder"*. Dette kreves utbedret. Dessuten uttrykkes misnøye med synlige spikerhull i listene, men forbrukeren gir beskjed om at *"vi ser på alt neste gang"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 8. september 2012 etter at partene avholdt befaring i leiligheten 5. september. I tillegg til forhold knyttet til utbedring av gulv, skriver han bl.a.:

Vi har enda ikke gått igjennom sammen punkt 3. Se nedenfor, samt skjevheter på vegger som vi har snakket om tidligere. Helt siden vi kjøpte av «personnavn» har vi klaget på disse tingene med svaret er at dere skal se det an. Dette gjaldt også «personnavn» på overtakelsen av leiligheten

(Det er imidlertid ikke vist noe pkt 3 i fremlagt e-post, men det dreier seg trolig om pkt 3 i e-posten fra 21. november 2011)

Entreprenøren svarer 11. september 2012. Han opplyser at den aktuelle leiligheten egentlig ble ferdigstilt allerede høsten 2008, selv om den ikke ble kjøpt og overlevert forbrukeren før i februar 2010. Forhold omkring gulv berøres, men forbrukerens reklamasjon knyttet til glipper/sprekker ved taklister kommenteres ikke. Det fremgår for øvrig at det har blitt utført diverse utbedringsarbeider i naboileiligheten, spesielt knyttet til gulv, men det understrekes at *hver* leilighet ble inspisert individuelt, og at det ikke er noen selvfølge at utbedringer foretatt i *en* leilighet automatisk fører til tilsvarende utbedringer i en annen. Entreprenøren opplyser at han forholder seg til de befaringene som har vært avholdt, og de signerte protokollene som foreligger fra disse.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 13. september 2012, der han bl.a. reagerer på at entreprenøren ikke har kommentert opplyst tilsendte fotografier. Disse vedlegges igjen. (Enkelte fotografier fremlagt med klagen for nemnda) Forbrukeren spør om skjevhetene i veggene er innenfor "toleransekravene" i NS 3420, samtidig som han viser til at han har 5 års reklamasjonsrett, for øvrig også vist til på entreprenørens hjemmeside på Internett. Det

kreves at entreprenøren snarest kommer på *egen* befaring knyttet til skjevhetene, og at disse rettes opp.

Forbrukeren hevder at han klagde på *"utbulinger og innbulinger på veggene"* før de nye listene ble montert, og at entreprenøren da opplyste at *"dette skulle bli bra med de nye listene da de ville dekke overgangen"*. Nå opplyses det at *"tapeten buler ut av listene i taket der den har løsnet enda mer"*. Fotografier vedlegges.

Entreprenøren svarer 19. september 2012. Han stiller seg *"uforstående til kravet om utbedring av veggene"*, med henvisning til befaringen foretatt 6. desember 2011, der *"alle utestående saker"* hevdes gjennomgått og protokollert. Av de 9 nedfelte punktene anføres 8 utbedret, mens det niende er under arbeid. Skjevheter i vegger er ikke nevnt.

Entreprenøren viser videre til forbrukerens e-post fra 6. mars 2012 der han reklamerer på glipper/sprekker mellom taklister og vegger. Han opplyser at han *"aksepterer forholdet og vil tilby utbedring av dette"*, mens kravet om utbedring av skjevheter i vegger avvises, bl.a. med henvisning til vedlagt protokoll fra overtakelsen 18. februar 2010. Det anføres at det *"synes"* som om forholdet *"må ha vært kjent på overtakelsestidspunktet"*, og at det *"under enhver omstendighet"* må ha vært synlig ved befaringen 6. desember 2011. Det vises til avhendingsloven § 4-19 første ledd om at:

Kjøparen tapar retten til å gjera avtalebrotet gjeldande dersom kjøparen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller bude ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er

Dessuten vises det til kontraktens § 8 første ledd om at:

Kjøper har besiktiget eiendommen. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingsloven § 3-9. Kjøper er innforstått med at eiendommen overtas slik den står.

Subsidiært anføres det at *"de påberopte forhold uansett ikke overstiger grensen for hva som kan anses som mangel i henhold til kontraktens bestemmelser"*.

Forbrukeren svarer 25. september 2012. Han opplyser at han oppdaget en skjevhet i veggen samme dag som befaringen skulle avholdes 6. desember 2011. Den var der første leieboer hadde hatt stående et skap. Forholdet hevdes kommunisert med entreprenørens folk da de ankom for befaring. Det opplyses for øvrig at det da også ble krevd at entreprenøren skulle utføre de samme utbedringene som allerede var utført hos naboen, der vegger var rettet. Forbrukeren hevder at protokollen fra befaringen ikke har med *alle* forhold som ble påpekt, da entreprenøren mente at forholdet med *"veggene / tak"* skulle *"ses an"* til et forhold med gulv skulle tas opp i april. Selv om det ble bedt om at dette ble nedfelt i protokollen, hevdes det at entreprenøren mente *"det skulle ventes med"*. Det kreves for øvrig igjen at forholdet med glipper mellom vegger og listverk utbedres, samt fjerning av *"fæle merker etter spikringen og limsøl av de brede nye taklistene"*.

Forbrukeren bestrider at han har reklamert på skjevheter i vegger for sent, da han anfører at han reklamerte straks dette ble oppdaget 6. desember 2011. Det hevdes at entreprenøren *må* ha fått med seg dette forholdet, siden han refererer til kravet om at de samme utbedringene skulle utføres som i naboens leilighet, der veggene ble rettet.

Entreprenøren svarer 9. oktober 2012. Han viser til forbrukerens opplysning om at han først oppdaget skjevhetene i veggene 6. desember 2011, etter at første leieboer hadde flyttet ut. *Det*

hevdes å ha være *"over to år etter overtakelsen"*. (Stemmer ikke da den fant sted 18. februar 2010) Entreprenøren hevder igjen at det ble reklamert for sent i hht avhl. § 4-19. Han anfører for øvrig at det ikke har noen betydning at forbrukeren ikke selv bebodde leiligheten, da *"reklamasjonsfristens starttidspunkt ikke flyttes til ugunst for selger som følge av"* dette forholdet. Det hevdes videre at det ikke ble gitt noen aksept for at veggene skulle utbedres under befaringen 6. desember, og at protokollen gir et *"uttømmende uttrykk for det som ble avtalt skulle utbedres, intet annet"*.

For øvrig anføres det igjen at utbedringer utført i naboileiligheten ikke *"danner juridisk grunnlag for utbedringskrav"* i forbrukerens leilighet, da de enkelte leilighetene ble solgt med *"bakgrunn i individuelle kontrakter mellom partene, hvorpå de faktiske og juridiske forholdene stiller seg ulikt i det enkelte tilfellet"*.

Tilbudet om utbedring av glipper mellom taklister og vegger, fremsatt i brevet fra 19. september 2012, opprettholdes.

Forbrukeren svarer 15. oktober 2012. Han påpeker at han reklamerte på forholdet 1 år og 9 måneder etter overtakelsen, og ikke etter vel 2 år som hevdet av entreprenøren. Han hevder igjen at han ikke kan ha reklamert for sent, da det hevdes å dreie seg om *"skjulte feil og mangler"* som har oppstått *etter* overtakelsen, og som først kunne konstateres etter at skap var fjernet. Dersom veggen hadde bulet som nå på overtakelsestidspunktet, hevdes det at *det* ville blitt oppdaget, da befaringen anføres å ha vært utført meget grundig.

Forbrukeren viser til toleransekrav i NS 3420, og opplyser at det er opptil 18 mm loddavvik på en vegg der "kravet" opplyses å være ± 8 mm. Det hevdes at entreprenørens representant ikke var villig til å *"legge på rettholten for å måle"*. Dessuten påpekes det igjen at tapeten er *"løs i taket flere steder"*.

Det kreves at entreprenøren foretar ny befaring av vegger og tak. Dersom *det* ikke aksepteres varsles det at det vil bli søkt *"juridisk bistand og dertil takstmann"*.

Entreprenøren svarer 22. oktober 2012. Det anføres igjen å være lite sannsynlig at skjevheten i veggene har utviklet seg etter ferdigstillelsen. For øvrig gjentas tidligere utsagn, og reklamasjonen avvises fortsatt.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 25. november 2012. I tillegg til andre forhold vedrørende gulv, spør forbrukeren hva som skjer med hensyn til skjeve vegger, og om entreprenøren kommer på befaring for å se på forholdet.

Entreprenøren svarer 26. november 2012 ved å vise til at reklamasjonen vedrørende skjeve vegger er avvist tidligere.

Forbrukeren sender brev til Forbrukerrådet 6. desember 2012, der han beskriver hendelsesforløpet vedrørende vegger og listverk. De listene som ble montert etter befaringen 6. desember 2011 opplyses å være bredere enn de opprinnelige, og årsaken til at de ble valgt av entreprenøren hevdes å ha vært at de skulle dekke *"glippene og det tapetet i tak og vegg som hadde løsnet"*. Det opplyses imidlertid at listbredden ikke var tilstrekkelig til å dekke alt som var *"løsnet i limingen"*, og at det fortsatt er buler og også tapet som løsner mer og mer. Fotografier opplyses vedlagt.

Det vises til at entreprenøren ikke vil utbedre skjevhetene på vegger i stue og i gang, samt forholdet med *"løs tapet mellom tak og vegg"*. Utbulingen opplyses oppdaget 21. november 2011. Under befaringen 5. september 2012 anføres det at entreprenøren påstod at veggen ikke var skjev, og igjen at han også nektet sin snekker å legge på rettholten for kontrollmåling. Det vises til at entreprenøren avviser reklamasjonen med at den er for sent fremsatt. Dermed anmodes det om bistand.

Forbrukerrådet svarer 12. desember 2012, ved å informere om muligheten for at saken kan fremmes for Boligtvistnemnda, da de selv ikke har anledning til å behandle saker etter bustadoppføringslova. (I angjeldende tilfelle gjelder imidlertid avhendingsloven)

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 7. januar 2013. Han krever at entreprenøren skal rette skjevhet i vegg i stue/gang. De vedlegger 9 tekstede fotografier som opplyses å vise buler samt forhold ved taklist.

Entreprenøren gir tilsvaer 30. januar 2013. Han redegjør for saken i hht overstående, og gjentar hvorfor han ikke aksepterer reklamasjonen. Utsagnet gjentas om at det uansett er reklamert for sent, med henvisning til avhl. § 4-19. For øvrig anføres det subsidiært at veggens beskaffenhet ikke er å anse som en kontraktsmessig mangel da det ikke er foretatt målinger av veggene som dokumenterer at det foreligger mangel.

Med henvisning til befaringen avholdt 6. desember 2011 hevdes det at veggene må anses som godtatt på dette tidspunktet, da det hevdes at forbrukeren ikke påberopte forholdet.

Forbrukeren gir tilsvaer 24. februar 2013. Tidligere utsagn gjentas og utdypes, og det hevdes igjen at skjevhetene ikke var der ved overtakelsen i februar 2010. Utsagnet om at det ikke er foretatt målinger av veggene avvises med henvisning til de fremlagte fotografiene som entreprenøren konsekvent ikke har kommentert. Forbrukeren viser igjen til at entreprenøren har utført utbedringer i tak og vegger i naboileiligheten, både med maling og tapet. Det refereres også til et utsagn fra naboen om at forholdene i *hans* leilighet ikke var så ille som hos forbrukeren, før entreprenøren foretok utbedringene.

2. Sakens rettslige sider

Kontrakten mellom partene er basert på avhendingslovens bestemmelser.

2.1 Innledning

Entreprenøren bygger et leilighetsbygg der angjeldende leilighet blir ferdigstilt høsten 2008. Denne kjøpes av forbrukeren, som første eier, 16. februar 2010 ved inngåelse av *"Kjøpekontrakt – Fast eiendom"*. Vederlaget avtales til kr 985 000.

Det avholdes overtakelsesforretning 2 dager senere, 18. februar. I protokollen noteres 2-3 punkter, men ingen av disse berører det forholdet nemnda skal behandle.

Forbrukeren leier ut leiligheten fra en gang i mars 2010. Da første leieboer flytter ut i november 2011 foretar forbrukeren en besiktigelse der han oppdager 6 forhold som han krever at entreprenøren skal utbedre.

Disse listes opp i en e-post til entreprenøren 21. november. Ett av punktene lyder:

3. Ang. sprekker o.l. så går dette igjen over alle skiller mellom vegger og tak. Det er store glipper/sprekker og i tillegg så har tapeten sluppet i taket/løsnet både i vegg og tak opptil 3-4 cm inn og må utbedres. Det kan virke som om tapeten på både vegger og tak må skiftes.

Partene foretar befaring i leiligheten 6. desember 2011. I protokollen, som signeres av begge parter, avtales det i første punkt at entreprenøren skal:

Bytte lister i taket i alle rom

Entreprenøren bytter ut listene i januar/februar 2012. De nye er bredere enn de opprinnelige, men 6. mars 2012 opplyser forbrukeren at han "*så over leiligheten sist uke*", og at han synes de nye "*taklistene er fine*". Han påpeker imidlertid at "*det er store glipper/åpninger på undersiden flere steder*". Dette kreves utbedret.

Partene avholder befaring i leiligheten 5. september 2012, og forbrukeren sender e-post til entreprenøren 8. september der han bl.a. skriver at "*Vi har enda ikke gått igjennom*" forholdet med:

.....skjevheter på vegger som vi har snakket om tidligere. Helt siden vi kjøpte av «personnavn» har vi klaget på disse tingene men svaret er at dere skal se det an. Dette gjaldt også «personnavn» på overtakelsen av leiligheten

Partene kommer ikke til enighet vedrørende skjevheter i vegger. Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 7. januar 2013. Han krever at entreprenøren skal rette skjevhet i vegg i stue/gang, og vedlegger 9 tekstede fotografier som opplyses å vise buler på vegg samt forhold ved taklist.

2.2 Skjevhet vegg

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser i e-post til entreprenøren 25. september 2012 at han oppdaget en skjevhet i vegg samme dag som en befaring skulle avholdes 6. desember 2011. I et brev til Forbrukerrådet 6. desember 2012 skriver han imidlertid at forholdet ble oppdaget allerede 21. november. Utbulingen er på vegg der første leieboer hadde hatt stående et skap. Reklamasjonen hevdes fremmet muntlig over for entreprenøren under befaringen 6. desember 2011. Det ble da krevd at entreprenøren skulle foreta de samme utbedringene som han hadde utført i en naboileilighet, der det hevdes at skjeve vegger har blitt rettet, og at ny tapet og maling er etablert. Forbrukeren hevder at naboen ga uttrykk for at forholdene i *hans* leilighet, før den ble utbedret, *ikke* var så "ille" som de er i forbrukerens. Det erkjennes at protokollen fra befaringen 6. desember ikke nevner skjeve vegger, men det anføres at den ikke har med *alle* forhold som ble påpekt, da entreprenøren mente at forholdet med "*veggene / tak*" skulle "*ses an*" til et forhold omkring eventuell utbedring av gulv skulle tas opp i april. Selv om det ble bedt om at dette ble nedfelt i protokollen, hevdes det at entreprenøren mente "*det skulle ventes med*".

Entreprenøren bestrider ikke at det ble utført utbedringer av skjevheter i en naboileilighet, men han anfører at *det* ikke danner noe juridisk grunnlag for utbedringskrav i forbrukerens leilighet, da de enkelte leilighetene ble solgt med bakgrunn i individuelle kontrakter mellom partene, hvorpå de faktiske og juridiske forholdene stiller seg ulikt i det enkelte tilfellet.

Han anfører videre at det "*synes*" som om forholdet "*må ha vært kjent på overtakelsestidspunktet*", og det vises i den anledning til kontraktens § 8 første ledd om at:

Kjøper har besiktiget eiendommen. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingsloven § 3-9. Kjøper er innforstått med at eiendommen overtas slik den står.

"Under enhver omstendighet" anføres det at forholdet må ha vært synlig ved befaringen 6. desember 2011. Entreprenøren bestrider ikke at forholdet ble omtalt under befaringen, men han hevder at protokollen gir et "uttømmende uttrykk for det som ble avtalt skulle utbedres, intet annet".

Entreprenøren viser for øvrig til avhendingsloven § 4-19 første ledd om at:

Kjøparen tapar retten til å gjera avtalebrotet gjeldande dersom kjøparen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er

Dermed anføres det at forbrukeren har reklamert for sent, da det gikk ca 1 år og 9 måneder før forholdet ble tatt opp.

Subsidiært anføres det at *"de påberopte forhold uansett ikke overstiger grensen for hva som kan anses som mangel i henhold til kontraktens bestemmelser"*.

Forbrukeren bestrider at han reklamerte for sent, da han anfører at han reklamerte straks forholdet ble oppdaget 6. desember 2011, etter at første leietaker hadde flyttet ut. Han hevder at forholdet ikke kan ha vært tilstede ved overtakelsen i februar 2010, da det da ble foretatt en grundig befaring.

Entreprenøren hevder på sin side at det ikke har noen betydning at forbrukeren ikke selv bebodde leiligheten, da *"reklamasjonsfristens starttidspunkt ikke flyttes til ugunst for selger som følge av"* dette forholdet.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til overnevnte § 4-19 i avhl. Det legges til grunn at forbrukeren reklamerte på forholdet under befaringen 6. desember 2011, vel 1 år og 9 måneder etter overtakelsen. Selv om det skulle medføre riktighet at skjevhetene ikke var til stede ved overtakelsen, finner nemnda det overveiende sannsynlig at de oppstod vesentlig tidligere enn på reklamasjonstidspunktet, og at de ville ha blitt oppdaget dersom forbrukeren selv hadde benyttet leiligheten. Det kan da også forutsettes at han da ville ha reklamert umiddelbart over for entreprenøren.

Med hensyn til befaringen 6. desember 2011, etter at forbrukeren bl.a. hadde reklamert på sprekker og uttrykt at han mente bl.a. tapet på vegger måtte skiftes, kommer nemnda til at det må antas at protokollen gir uttrykk for hva det var enighet om skulle utbedres. Der er det kun medtatt at man skal skifte lister. Forbrukeren har for øvrig ikke dokumentert omfanget av sprekker, til tross for at han i sitt brev til entreprenøren datert 15. oktober 2012, opplyser at det er aktuelt.

Nemnda velger også å se på spørsmålet om forbrukeren, ut i fra sin situasjon, har reklamert på mangelen i tide. Det følger av avhl § 4-19 at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt-2010-103 er innholdet av bestemmelsen nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på 3 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 kommer til at det ikke skal tillegges vesentlig betydning at forbrukeren ikke selv benyttet leiligheten, da han enkelt kunne ha avtalt med leietakeren at *han* skulle melde fra om denne typen forhold, eller at det skulle foretas befaring i løpet av leietiden. Etter nemndas syn foreligger det sannsynlighetsovervekt for at skjevhetene oppstod vesenlig tidligere enn 3 måneder før det ble reklamert. Forbrukeren har således uansett reklamert for sent, og han gis ikke medhold.

2.3 Glipper mellom vegg og taklist

2.3.1 Partenes anførsler

Etter at entreprenøren skiftet ut de opprinnelige taklistene med bredere lister i januar/februar 2012, opplyser forbrukeren 6. mars 2012 at han "*så over leiligheten sist uke*", og at det da var "*store glipper/åpninger på undersiden flere steder*". Han krever utbedring.

Entreprenøren opplyser 19. september 2012 at han "*aksepterer forholdet og vil tilby utbedring av dette*".

2.3.2 Nemndas synspunkter

Da det er uklart hvorvidt dette forholdet *har* blitt utbedret, legger nemnda til grunn at det blir gjort om så ikke er tilfelle.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren gis ikke medhold vedrørende kravet om utbedring av skjevhet vegg
 - Entreprenøren skal utbedre forholdet med glipper mellom taklist og vegg, om *så* ikke allerede er utført
-