

Protokoll i sak 704/2013

for

Boligtvistnemnda

05.11.13

Saken gjelder:

Diverse reklamasjoner på utført arbeid

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 14. juni 2007 *"Avtale om planlegging og oppføring av selveierbolig"*.

I *"Vedlegg gruppe A nr. 1"* avtales det hvilke arbeider og ytelser som forbrukeren skal besørge før overtakelsen, og hvilke han skal utføre etterpå. *"Vedlegg gruppe A nr.2"* utgjør leveransebeskrivelsen som omhandler hva entreprenøren skal levere. I *"Vedlegg gruppe A nr.3"* opplyses det bl.a. at takstolene til boligen vil bli montert *"med variabel c/c"*, men det gis ingen begrunnelse. Forbrukeren skal bl.a. selv stå for grunnarbeider og fundamenter.

Boligen leveres byggeplass i form av fabrikkproduserte seksjoner som monteres sammen på grunnmur/fundamenter. Arbeid med takstoler og takteking etc utføres i sin helhet etter at seksjonene er montert.

Forbrukeren søker 2. desember 2007, via entreprenøren som ansvarlig søker (SØK), kommunen om *"Ansvarsrett"* for *"oppsett av egen pipe"*. (UTF/KUT)

Kommunen gir 29. februar 2008 tillatelse til entreprenøren for *"Riving av bolig og oppføring av ny bolig"*.

Det avholdes overtakelsesforretning 17. juli 2008. Protokollen er uten anmerkninger.

Det avholdes ett-årsbefaring 15. desember 2009. I protokollen listes det opp 8 forhold som skal utbedres. Pkt 1 og 3 gjelder *"sprekk i tapet"* i henholdsvis ett soverom ved stue, og i stue. I en egen kolonne i protokollen oppgis datoer for når de enkelte forholdene ble utbedret. Overnevnte forhold med sprekker opplyses utbedret 1. mars, mens de andre seks ble utført umiddelbart, under eller etter befaringen. Forbrukeren signerer 1. mars 2010 på at *"Feil og mangler nå er utbedret"*.

sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding innen rimelig tid. Han påpeker at tapet er et *"svært synlig produkt"*, og at det må legges til grunn at en forbruker vil oppdage en mangel svært raskt etter at forholdet oppstår. Han påpeker dessuten at det alltid vil være visse bevegelser i trevirke i et trehus, og at sprekker kan oppstå, spesielt i byggets første leveår. At sprekker plutselig skulle oppstå i de 3 overnevnte rommene etter over 4 år anføres som lite trolig.

Entreprenøren erkjenner at det er reklamert innenfor 5-årsfristen i buofl § 30, men han anfører at når denne fristen nærmer seg så skjerpes tiden forbrukeren har til å reklamere innenfor begrepet *"rimelig tid"*. Tidsforløpet hevdes å utløse en *"særlig aktivitetsplikt"* for forbruker med hensyn på å fremme eventuelle reklamasjoner. Det anføres at også lojalitetsplikten i kontraktsforhold tilsier at en forbruker må reklamere raskere jo lengre ut i 5-årsperioden en kommer før feilen oppdages.

Når det gjelder tapeten i stue og soverom nr.1, vises det til at de sprekkenes som det ble reklamert på ved ett-årsbefaringen ble bekreftet utbedret 1. mars 2010. Det påpekes at fristen for å reklamere på utbedringsarbeider er kort, med henvisning til buofl § 30, tredje ledd om at det må reklameres *"så snart råd er"*. Dermed anføres det å være for sent å reklamere på nytt etter 2 år og 8 måneder.

Forbrukeren hevder på sin side at han reklamerte innen *"rimelig tid"*, så snart han ble kjent med forholdene. En alminnelig språkforståelse av ordlyden hevdes å tale for at dette dreier seg om det tidspunktet *"forbrukeren hadde mulighet/kunnskap til å avdekke at feilene var av såpass alvorlig karakter at det kvalifiserte til mangelbegrepet"*. Det hevdes dessuten at manglene er av slik karakter at de først kunne oppdages ved *"å åpne deler av konstruksjonen og antakelig bare når dette ble utført av en fagmann"*, slik det ble gjort sommeren 2012. I et brev fra 21. januar 2013 anføres det dessuten at det her dreier seg om skader *"som har utviklet seg og fortsatt gjør det"*, slik at det ikke blir *"riktig å begrunne avslag i manglende reklamasjon"*.

Entreprenøren anfører at forbrukeren *uansett* har mistet sin rett til utbedring, ved at han har avslått fremsatt tilbud om utbedring 2 ganger. Første gang i slutten av januar 2013, da det ble gitt tilbud om forbedring av underlaget i *"skjøtesprekker"*, og deretter *"tapetsering på nytt"*. Andre gang var etter mottak av brev fra 22. april 2013 der det i tillegg opplyses at utbedringen av underlaget ville bestått i *"etterskruing eventuelt bytte av enkelte plater"*. Begge ganger presiserer entreprenøren at tilbudet gis til tross for at han mente det var reklamert for sent.

Forbrukerens advokat begrunner det første avslaget med at tilbudet *kun* omfattet 1. etasje, og at det derfor *"over hodet"* ikke ville være en *"relevant utbedring av forholdet"*. Årsaken hevdes å være at det *"bare ville tildekke det egentlige problemet"*, og at en vesentlig del av manglene er knyttet til takkonstruksjonen og forhold i 2. etasje. (Uinnredet) Det hevdes dessuten at den som fremsatte tilbudet ikke hadde satt seg tilstrekkelig inn i årsaken til de anførte manglene, og takstmannens opplysning om at han mente årsaken til sprekkenes var at veggplater står i spenn pga skjevmontering av seksjoner. Det andre avslaget begrunnes med at det nettopp var tatt ut klage for Boligtvistnemnda, og at entreprenøren ikke hadde svar på henvendelser innenfor gitte tidsfrister.

Tilbudet om retting hevdes for øvrig å bære preg av *"manglende substans og lite konstruktiv effekt på boligens mangler"*. Dermed anføres det at det *ikke* har blitt fremsatt tilbud om retting i hht *"ordlydens alminnelig tolking"* av buofl § 32 første ledd. Forbrukeren hevder at han

dermed har rett til å få dekket utbedringskostnadene i hht fremsatt klage for nemnda, med henvisning til buofl § 33 andre ledd.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 33 *Prisavslag*, første ledd:

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Forbrukeren har avslått entreprenørens tilbud om utbedringer 2 ganger, første gang i januar 2013, vel 3 måneder før det ble fremmet sak for Boligtvistnemnda. Nemnda legger til grunn at avslaget var basert på en antakelse om at utbedringen ikke ville føre til en varig forbedring uten fremtidige sprekker. Nemnda kan imidlertid ikke se at dette er tilstrekkelig sannsynliggjort. Selv om takstmannen opplyser at han tror hus-seksjonene er skjevmonterte, og at det er gjort forsøk på "oppretting" som har ført til at veggplater står i spenn, så opplyser han samtidig at han ikke ser bort i fra at det er grunnmuren som er "*ute av vinkel*". Nemnda kommer til at forbrukeren ikke hadde rimelig grunn til å motsette seg retting, og at han således har tapt sin rett.

Nemnda vil for øvrig bemerke at forbrukerens reklamasjon på sprekker og krøll på tapet i *alle* rom først ble fremmet 1. november 2012, dvs 2 år og 8 måneder etter utbedringen i stua og i ett soverom 1. mars 2010. Det må antas at forholdene var synlige på et langt tidligere tidspunkt enn 1. november, og at det således uansett ble reklamert for sent, jf overstående redegjørelse i pkt 2.2.2.

2.4 Etasjeskiller over kjøkken

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer 1. november 2012, med henvisning til takstrapporten fra 16. oktober 2012, på at bjelkelag/etasjeskille over kjøkken og soverom har en nedbøyning på 1,5 cm over en lengde på 2 m. Dette anføres å være utenfor toleransekravet i NS 3420 på ± 5 mm. I rapporten er antatt utbedringskostnad oppgitt til kr 31 250 inkl mva.

Entreprenøren anfører at forholdet kan antas å ha vært tilstede allerede på overtakelsestidspunktet, uten at det er registrert som noen mangel i protokollen. Han viser til at det ikke ble reklamert på forholdet før 1. november 2012, dvs etter ca 4 år og 4 måneder. Dermed hevder han at det er reklamert for sent.

Forbrukeren hevder på sin side at han reklamerte innen "*rimelig tid*", så snart han ble kjent med forholdet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at NS 3420 kun kan påberopes å gjelde ved overtakelsen i juli 2008, og da på en ubelastet konstruksjon, forutsatt at partene ikke konkret har avtalt noe annet. Det er i standardens "*Del 1:Fellesbestemmelser*" oppgitt pkt d1.1) at toleansekravene ikke er ment å ivareta bl.a. langtidsvirkninger f.eks. forårsaket av "*underdimensjonering, feil, normal krymp eller uforutsatt bruk samt setninger*". Det kan ikke entydig fastslås hva som er årsaken til den oppgitte nedbøyningen, men i takstrapporten opplyses den å være så "*synlig*" at den må rettes. Nemnda kommer også for dette forholdet til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det var synlig vesentlig tidligere enn 1. november 2012, og at forbrukeren således reklamerte for sent, jf redegjørelsen i pkt 2.2.2.

2.5 Avstand takstoler

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer 1. november 2012, med henvisning til takstrapporten fra 16. oktober 2012, på at avstanden mellom takstolene varierer fra 57 – 74 cm. Dette hevdes å medføre ekstraarbeid og større materialforbruk når han skal innrede loftet, ved at han må tilpasse alle plater for lufting og isolering. I takstrapporten er antatt utbedringskostnad oppgitt til kr 36 625 inkl mva.

Entreprenøren viser til kontraktens "*Vedlegg gruppe A nr.3*" der det opplyses at takstolene til boligen vil bli montert "*med variabel c/c*". Dermed anføres det at dette ble avtalt, og reklamasjonen avvises. Uansett hevdes det at forbrukeren har reklamert for sent.

Forbrukeren bestrider at det er reklamert for sent, med samme begrunnelse som for de andre forholdene.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har ikke bestridt innholdet i "*Vedlegg gruppe A nr.3*" om at takstolene ville bli montert med varierende senteravstand. Det er ikke gitt noen begrunnelse for hvorfor dette ble gjort, men nemnda er kjent med tilfeller der behovet for plass til pipefremføring og spesielle gavlløsninger har medført variasjoner. Det foreligger ingen mangel, jf buofl § 25. Forbrukeren gis følgelig ikke medhold.

2.6 Kvist

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer 1. november 2012, med henvisning til takstrapporten fra 16. oktober 2012, på at det ikke er etablert tilstrekkelig bæring for en kvist, slik at det nå er "*heng i tak innvendig*" på 3 cm. I takstrapporten er antatt utbedringskostnad oppgitt til kr 10 000 inkl mva.

Entreprenøren bestrider at det foreligger noen mangel. I tilsvaret fra 21. mai 2013 opplyser han at "*hovedtakets undergurt leveres ca 3 cm lavere enn arkens undergurt*". Han gir imidlertid ingen begrunnelse, men utsagnet er ikke bestridt av forbrukeren.

Uansett anføres det at forholdet må antas å ha vært til stede på overtakelsestidspunktet, uten at det er registrert som noen mangel i protokollen. Det vises til at det heller ikke ble reklamert på forholdet i tiden etter overtakelsen i juli 2008, før 1. november 2012, dvs etter ca 4 år og 4 måneder. Dermed hevdes det at det er reklamert for sent.

Forbrukeren bestrider at det er reklamert for sent, med samme begrunnelse som for de andre forholdene.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer også for dette forholdet til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det var synlig for forbrukeren vesentlig tidligere enn 1. november 2012, og at han således reklamerte for sent, jf redegjørelsen i pkt 2.2.2.

Nemnda vil for øvrig bemerke at utsagnet om mangel ikke er spesielt godt begrunnet, og at forbrukeren ikke har bestridt entreprenørens opplysning om at det i utgangspunktet var lagt opp til en høydeforskjell på 3 cm mellom undergurt på takstol hovedtak og på kvist. Nemnda

ser ikke bort i fra at denne forskjellen var utslagsgivende for takstmannens konklusjon, uten at det egentlig foreligger noe *"heng"* som har oppstått i ettertid.

2.7 Yttertak

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer 4. april 2013, med grunnlag i rapport fra blikkenslager, på at det foreligger en rekke mangler knyttet hvordan takplater, renner og beslag er montert. I ett punkt etterlyses takfotbeslag. Utbedringskostnaden anslås til kr 90 000 inkl mva.

Entreprenøren viser til at flere av forholdene befinner seg rundt pipegjennomføringen, og at det var forbrukeren som selv stod for arbeidet med pipa i hht hans søknad om ansvarsrett fra 2. desember 2007. (Entreprenøren som ansvarlig søker (SØK) signerte 4. januar 2008)

Entreprenøren erkjenner at det var han som i utgangspunktet monterte alle takplatene, men at den som var ansvarlig for pipa, måtte *"demontere noen takplater, kappe plater, montere pipe, montere eget beslag, feieplattform etc. samt remontere takplater"*. I den grad forbrukeren vil reklamere på forhold knyttet til dette, hevdes det at han må gjøre det overfor den som for *han* var ansvarlig for pipemonteringen.

Vedrørende manglende takfotbeslag viser entreprenøren til en konkret dom fra Hålogaland lagmannsrett om at det ikke er noe forskriftskrav at dette skal leveres.

Til tross for at det anføres å være reklamert for sent, tilbyr entreprenøren i brev fra 22. april 2013, før han opplyses om at det er fremmet sak for Boligtvistnemnda, å utbedre visse forhold, med referanse til rapportens figurer:

- utvide et hull for nedløpsrør i takrenne, ref. fig. 2
- utbedre rustangrep på skjærekanten på takplater, ref. fig. 7 og 9
- utbedre løsning ved topp av gradrenne, ref. fig. 8
- montere en ny takplate mot gradrenne, der det nå er et "beslag", ref. fig. 10 og 11
- forkorte omlegg beslag takavslutning, ref. fig. 19

De øvrige forholdene hevdes ikke å utgjøre mangler.

I tilsvaret fra 21. mai 2013 anføres det at det *må* legges til grunn at eventuelle mangler med leveransene på taket ble oppdaget av forbrukerens fagperson i forbindelse med beslagarbeidene på pipa som ble utført på et senere tidspunkt enn arbeidet med takplatene på hele taket. Dermed hevdes det at det er reklamert for sent.

Forbrukeren bestrider at han reklamerte for sent, ved å vise til at han reklamerte innenfor den absolutte fristen på 5 år. Dessuten anfører han at han ikke *"burde ha oppdaget manglene"* tidligere fordi det dreier seg om forhold som han ikke hadde tilstrekkelig *"kunnskap til å avdekke"*. Det fulle omfanget av manglene hevdes først oppdaget av blikkenslageren, da det skulle monteres takstige. Dermed anføres det at det ble reklamert *innen rimelig* tid etter at mangelen ble, eller burde vært oppdaget, med henvisning til buofl § 30 første ledd.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer for dette forholdet til at forbrukeren hadde mindre grunn til å se og avdekke manglene på et tidligere tidspunkt, da det dreier seg om forhold på yttertaket. Av denne grunn kommer nemnda derfor til at entreprenøren skal utbedre de forholdene som han tilbyr seg i brevet fra 22. april 2013.

2.8 Saksomkostninger

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke utgifter i hht fakturaer fra takstmann og blikkenslager. Samlet beløp opplyses å være kr 15 019,38. (Summen av fakturabeløpene blir imidlertid kr 14 144,38. (9 769,38 + 4 375))

Entreprenøren avviser kravet.

Begge parter krever at motparten skal dekke deres utgift til juridisk bistand.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at forbrukeren har fått medhold i at enkelte forhold knyttet til yttertaket skal utbedres, og at forholdene ble avdekket av blikkenslageren. Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren skal dekke hans utgift til befaring og rapport, stor kr 4 375.

Når det gjelder juridisk bistand vises det til at Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes.

Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal utbedre diverse forhold på yttertaket, opplistet i tilbud i brev fra 22. april 2013
- Entreprenøren skal dekke forbrukerens utgift til befaring og rapport fra blikkenslager, stor kr 4 375
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold

Forbrukeren skriver til entreprenøren 28. juli 2012. Han opplyser at han i forbindelse med egen innredning av husets 2. etasje, har søkt råd og hjelp fra en snekker som har stilt spørsmålstegn ved den *"faglige utførelsen av monteringen av huset"*. Følgende forhold nevnes:

- skjevmonterte takstoler
- plast over tak som ligger feil og tetter endene slik at det ikke blir lufting
- utvendig kledning på gavlvegger som ikke samsvarer med kledning i 1. etasje
- huset står skjevt på grunnmuren slik at det ikke kommer luft inn bak kledning
- det er høydeforskjell mellom seksjonene
- minst *en* seksjon er skjevmontert slik at taket i kjøkkenet/soveromseksjonen buer

Forbrukeren opplyser at han har tatt kontakt med et lokalt takseringsfirma for å få en faglig vurdering, og at det er ønskelig at også entreprenøren deltar under befaringen. Det opplyses for øvrig at det er søkt juridisk hjelp via medlemskap i Huseiernes Landsforbund.

En takstmann befarer boligen og fremlegger rapport for forbrukeren 16. oktober 2012. Det fremgår at entreprenøren ikke var til stede ved befaringen. I rapporten opplyser takstmannen at han foretok befaring 10., 17. august, og 8. oktober 2012. Det opplyses at det *"virker som bygget er satt opp av personell som ikke har nødvendig fagkompetanse"*, og at *"utførelsen vitner om for liten innsikt i detaljer og sammenføyninger"* slik at man får en *"følelse av hobbysnekring"*. Det erkjennes imidlertid at *"mange av disse detaljene vil være estetiske"*, men det anføres at de likevel *"gir en indikasjon på hvorfor det kommer komplikasjoner som sprekker i tapeter ved plateskjøter i ettetid"*. De enkelte forholdene beskrives og dokumenteres med fotografier.

Det vises til at det er flere store og skjemmende sprekker i tapet i sammenføyninger og plateskjøter i de fleste rom. Årsaken antas å være at bygget er satt skjevt på grunnmuren. I ytterhjørne mot sør-vest opplyses det at huset stikker 3 cm utenfor grunnmuren, mens det mot nord-vest stikker 9 cm utenfor. Takstmannen ser imidlertid ikke bort i fra at dette kan skyldes at det er *grunnmuren* som er skjev. Det opplyses at det virker som om *"elementene er forsøkt rettet opp ved å 'vri dem over' for å hente inn skjevheten"*. Utvendig har dette kun ført til et estetisk forhold, mens det innvendig anføres å ha ført til at veggflater blir stående i spenn slik at veggplater/skjøter beveger seg. Sprekker/sammenkrøllet tapet hevdes registret i alle rom, og flere steder hevdes å være de samme som ble utbedret i forbindelse med ett-årsbefaringen. Takstmannen opplyser at han mener *"at vegger utenom våtrom må platelegges på nytt"*.

I etasjeskillet over kjøkken og soverom opplyses det å være en skjevhet på 1,5 cm over en lengde på 2 m. Dette anføres å være utenfor toleranskravet i NS 3420.

Vedrørende 2.etasje, som er levert uinnredet, vises det til at avstanden mellom takstolene varierer fra 57 – 74 cm. Dette hevdes å medføre ekstraarbeid og større materialforbruk for forbrukeren når han skal innrede, ved at han må tilpasse alle plater for lufting og isolering. Dessuten hevdes det at det ikke er etablert tilstrekkelig bæring for en kvist, slik at det nå er *"heng i tak innvendig"* på 3 cm. Utbedring anvises.

I et avsnitt under *"Utbedringskostnader"* opplyses det at vanlige håndverkspriser er lagt til grunn. Stikkord og tall knyttet til oppsettet:

1. Innvendig ferdigmalt platekledning inkl arbeid med listverk for foringer etc: kr 78 000

2.	Oppjekking skjev etasjeskiller mot loft	kr	25 000
3.	Utbedring bæring kvist	kr	8 000
4.	Merarbeid og merkostnader for innredning loft	kr	29 300
5.	Reparasjon gulvbelegg vaskerom. Skjøl sprekker	kr	5 000
Sum ekskl mva		kr	145 300
Inkl mva		kr	181 625

Det understrekes imidlertid at forbrukerens ønske er at entreprenøren foretar utbedringene.

I tillegg hevdes kostnadene med å rydde boligen for inventar, vask, tilbakeføring, oppheng av bilder etc å utgjøre kr 25 000, basert på at forbrukeren selv utfører dette for en timepris stor kr 200.

Det anføres dessuten å foreligge en verdireduksjon stor kr 30 000 ved et eventuelt salg, forårsaket av estetiske feil som *"skjev plassering på grunnmur, kledning i gavler som ikke er plassert rett over kledning i 1. etasje og mindre skjevheter"*.

Takseringsfirmaet sender faktura stor kr 9 769,38 til forbrukeren 24. september 2012. *Siste befaring er imidlertid oppgitt å være 8. oktober, mens rapporten er datert 16. oktober*) Fakturaen opplyses å dreie seg om *"Eierskifterapport"* inkl *"2 befaringer, div. korrespondanse"*.

Forbrukeren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til entreprenøren 1. november 2012. Det vises til at forbrukeren har innhentet en sakkyndig rapport som konkluderer med at det er til dels alvorlige mangler med boligen. Overnevnte rapporten vedlegges. Entreprenøren gis 14 dager for tilbakemelding.

Også entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til motparten 13. november 2012. Det vises til at boligen ble overtatt 17. juli 2008, og at det av protokollen fremgår at det ikke ble registrert noen feil eller mangler. Det anføres at det heller ikke etter overtakelsen ble reklamert på noe. Advokaten viser til buofl, og hevder at det av denne fremgår at *"det må reklameres så snart rå er dersom det på overtakelsestidspunktet var mangler som forbrukeren kjente eller burde ha oppdaget ved overtakelsen"*. Dette anføres å bety at det må reklameres innen få dager.

Alle de forholdene det nå reklameres på, kanskje med et unntak for sprekker i tapet, hevdes å ha vært tilstede på overtakelsestidspunktet.

Det vises videre til at ett-årsbefaringen ble avholdt 15. desember 2009, at sprekke i tapet i stue og ett soverom da ble anmerket, og at forbrukeren 1. mars 2013 signerte på at utbedringene var gjennomført. Det anføres at det er de samme reklamasjonsreglene som gjelder på dette tidspunktet som ved overtakelsen.

Advokaten viser til at det nå er 4 år siden boligen ble overtatt, og neste 3 år siden ett-årsbefaringen ble avholdt. Dermed anføres det at det er reklamert for sent. For øvrig hevdes det å fremgå av kontrakten at reklamasjonstiden på tapeten er begrenset til *"t.o.m. gjennomført 1 årsbefaring"*. (Fremgår ikke av fremlagt dokumentasjon)

Når det gjelder anførselen om at huset er plassert skjevt på grunnmuren, så hevdes *det* ikke å ha noen konstruksjonsmessig betydning. Vedrørende takstolenes plassering vises det til et vedlegg A3 til kontrakten, der det hevdes å være opplyst at senteravstandene mellom takstolene kan variere.

Det vises videre til at det i takstrapporten også omtales *"ekstramaterialer i form av påforinger, utlekting o.l., samt ekstra arbeidstid knyttet til innredning av loft"*, men det anføres at dette ikke kan *"tilbakeføres til entreprenøren"*. (Forbrukeren skulle selv stå for innredningen der)

Forbrukerens advokat skriver til motparten 21. januar 2013. Han viser til sitt brev fra 26. november 2012. (Ikke fremlagt for nemnda) Det hevdes å fremgå av takstdokumentasjonen at det dreier seg om skader *"som har utviklet seg og fortsatt gjør det"*, slik at det ikke blir *"riktig å begrunne avslag i manglende reklamasjon"*. Ved at det siste brevet ikke er besvart, varsles det at man nå starter arbeidet med å samle dokumentasjon for utforming av stevning.

Advokatene kommuniserer via telefon 29. januar 2013, og entreprenørens advokat sender e-post til forbrukerens advokat dagen etter. Der opplyses det at entreprenøren *"er villig til å tilby utbedring av tapeten i boligen"*, ved at underlaget forbedres i *"skjøtesprekker"*, og det *"tapetseres på nytt"*. Det påpekes imidlertid at tilbudet fremsettes til tross for at det er påberopt at det er reklamert for sent. Advokaten viser til at motparten, på telefon dagen før, bekreftet at forbrukeren ikke ville motsette seg dette. Derfor opplyses det at det nå vil bli tatt direkte kontakt med forbrukeren for å avtale tid for når arbeidet kan utføres.

Forbrukerens advokat svarer i brev 31. januar 2013 at det fremsatte tilbudet, som opplyses å gå ut på omtapetsering i 1. etasje, *"over hodet"* ikke er en *"relevant utbedring av forholdet"*. Årsaken hevdes å være at det *"bare vil tildekke det egentlige problemet"*, og at en vesentlig del av manglene er knyttet til takkonstruksjonen og forhold i 2. etasje. Uansett anføres det at forbrukeren har reklamert rettidig ved at alle mangler ble tatt opp straks de ble oppdaget og dokumentert, samt at man er innenfor 5- årsfristen i buofl. Dermed opplyses det at alle fremsatte krav opprettholdes, og at forberedende arbeider knyttet til nødvendige rettslige skritt fortsetter.

Takstfirmaet fremlegger en revidert rapport datert 11. mars 2013. I punktet om *"Innvendige skjevheter og sprekker"* er det nå tatt med at *"vegger har retningsavvik på 7 mm enkelte steder"*, mens det anføres at NS 3940 (*må være feilskrift for NS 3420*) har toleansekrav om ± 5 mm for svanker og retthet. Vedrørende skjevheten (nedbøyningen) på 1,5 cm i etasjeskiller over kjøkken anføres det at denne er vesentlig større enn ± 5 mm som er toleransekravet i hht NS 3420. Da skjevheten er *synlig*, hevdes det at den må rettes.

Forbrukerens advokat skriver til motparten 4. april 2013 under overskriften *"Ytterligere mangler"*. Det opplyses at en blikkenslager som skulle montere feiestige med feieplattform på taket *"oppdaget en del synlige feil med taket"*. Årsaken til at forholdene ikke har blitt tatt opp med entreprenøren tidligere, opplyses å være at forbrukeren først fikk kjennskap til dem i mars etter at han var gjort oppmerksom på at han burde ha en feiestige på taket. En rapport fra blikkenslageren vedlegges, og det kreves tilbakemelding innen 7 dager.

Fremlagt rapporten fra blikkenslageren er datert 16. april 2013, dvs *etter* overnevnte rapport. Diverse mangler knyttet til takrenner, beslag og metalltakplater angis, illustrert med fotografier. Utbedringskostnaden antas å utgjøre kr 90 000 inkl mva, men det tas forbehold om at ytterligere feil og mangler kan bli avdekket når takplatene er demontert.

Blikkenslageren sender faktura stor kr 4 375 til forbrukeren 16. april 2013, der han viser til *"rapport av 12.4.2013"*. (Da det ble vedlagt rapport med overnevnte e-post fra 4. april, og fremlagt rapport er datert 16. april, antas det at det egentlig er "samme" rapport, men at denne har blitt endret)

Forbrukeren fremmer via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda 17. april 2013. Det gis en detaljert redegjøres i hht overstående. De 5 forholdene som tas opp er:

- Boligen er plassert vesentlig skjevt på grunnmur
- Innvendige skjevheter og sprekker
- Skjevhet i gulvkonstruksjon
- Taksperrer i loft ikke satt opp i c/c 60 cm, men varierer fra 57 cm til 74 cm.
- Kvist er satt opp uten tilstrekkelig bæring

Overnevnte anføres å utgjøre mangler ved boligen, med henvisning til buofl § 25, jf. § 7.

Forbrukeren hevdes å ha reklamert innen *"rimelig tid"*, med henvisning til buofl § 30, ved at hun reklamerte så snart hun ble kjent med forholdene. En alminnelig språkforståelse av ordlyden hevdes å tale for at dette dreier seg om det tidspunktet *"forbrukeren hadde mulighet/kunnskap til å avdekke at feilene var av såpass alvorlig karakter at det kvalifiserte til mangelbegrepet"*. Det hevdes dessuten at manglene er av slik karakter at de først kunne oppdages ved *"å åpne deler av konstruksjonen og antakelig bare når dette ble utført av en fagmann"*, slik det ble gjort sommeren 2012.

For øvrig vises til lovens forarbeider, og at det der fremkommer at det ikke kan stilles samme krav til en forbruker som til en næringsdrivende. Det anføres at det kan ta noe tid før en forbruker blir oppmerksom på feilene, og til han forstår at disse har sin bakgrunn i mangler ved arbeidet. Dessuten hevdes det at det må tas hensyn til den enkelte forbrukers forutsetninger for å kunne vurdere spørsmålet om mangel. Det anføres at forbrukeren ikke hadde slike forutsetninger, og at alle manglene er påvist av fagmenn på befaring. Dermed hevdes det at forbrukeren ikke hadde muligheter til å avdekke at det forelå mangler før sommeren 2012. Dessuten anføres det at manglene er av en slik art at skadeomfanget oppstår over lengre tid, og at også det er mye av bakgrunnen for at forbrukeren ikke har reklamert tidligere.

Det vises til buofl § 32 om entreprenørens rett og plikt til å få utbedre, men med henvisning til *"sakens utvikling"* og brev fra entreprenørens advokat, opplyses det at det *"nå er aktuelt å engasjere eksterne fagfolk til utbedringen"*. Dermed kreves det at forbrukeren skal tilkjennes kr 298 085 til dekning av utgifter til utbedring av boligen.

(Det er ikke redegjort for "regnestykket", men utbedringskostnadene i takstrapporten fra 11. mars 2013 er anslått til kr 181 625, ekskl egeninnsats, mens blikkenslageren anslår kr 90 000 for andre forhold. Summen av disse blir kr 271 625. Legges det til kr 25 000 for egeninnsats blir tallet kr 296 625)

Forbrukeren viser videre til buofl § 35, jf. § 36 om entreprenørens objektive ansvar for tap som følge av en mangel, samtidig som det påpekes at dette både gjelder direkte og indirekte tap. Dermed kreves det at entreprenøren skal dekke utgifter i hht fakturaer fra takstmann og blikkenslager. Samlet beløp opplyses å være kr 15 019,38. (Summen av fakturabeløpene blir imidlertid kr 14 144,38. (9 769,38 + 4 375))

Entreprenørens advokat skriver til motparten 22. april 2013, med henvisning til brevene fra 31. januar og 4. april. Dette er *før* han mottar klagen for Boligtvistnemnda. Han gjentar at han av telefonsamtalen 29. januar fikk forståelsen av at forbrukeren *ikke* ville motsette seg tilbudet om utbedring av tapetsprekker, og at han derfor ble overrasket da tilbudet ble avvist 31. januar. Det påpekes at tilbudet bestod av 2 deler, der først del bestod i å *"forbedre underlaget"*, før det skulle tapetseres på nytt. Utbedringen av underlaget opplyses å ville ha bestått i *"etterskruing eventuelt bytte av enkelte plater"*. Selv om tilbudet er avslått, opplyses det at entreprenøren allikevel ønsker å fremme det igjen. Dersom det *nå* avvises for andre gang anføres det at forbrukeren har mistet sin utbedringsrett.

Når det gjelder de forholdene som er angitt i overnevnte rapport fra blikkenslageren, anføres det at det er reklamert for sent. Da flere av forholdene gjelder hvordan takplater og beslag er ordnet rundt pipe, viser det til at forbrukeren søkte om ansvarsrett for oppføring av pipe 2. desember 2007. (Entreprenøren som ansvarlig søker (SØK) signerte 4. januar 2008) Det opplyses at entreprenøren i utgangspunktet monterte alle takplatene, men at den som var ansvarlig for pipa, måtte *"demontere noen takplater, kappe plater, montere pipe, montere eget beslag, feieplattform etc. samt remontere takplater"*. I den grad forbrukeren vil reklamere på forhold knyttet til dette, oppfordres han til å rette henvendelsen mot den ansvarlige for pipemonteringen. Det anføres for øvrig at alle de andre forholdene ved taket som påberopes i rapporten var kjent på dette tidspunktet.

Da det i rapporten er påpekt at det ikke er benyttet takfotbeslag, vises det til en konkret dom fra Hålogaland lagmannsrett om at det ikke er noe forskriftskrav at dette skal leveres.

Til tross for at det er anført å være reklamert for sent, tilbyr entreprenøren å utbedre visse forhold, med referanse til rapportens figurer:

- utvide et hull for nedløpsrør i takrenne, ref. fig. 2
- utbedre rustangrep på skjærekanten på takplater, ref. fig. 7 og 9
- utbedre løsning ved topp av gradrenne, ref. fig. 8
- montere en ny takplate mot gradrenne, der det nå er et "beslag", ref. fig. 10 og 11
- forkorte omlegg beslag takavslutning, ref. fig. 19

De øvrige forholdene hevdes ikke å utgjøre mangler. Det opplyses at entreprenøren vil kontakte forbrukeren for avtale om tid for når utbedringene kan foretas.

Etter at entreprenøren og hans advokat har mottatt klagen fra Boligtvistnemnda, sender entreprenøren 16. mai 2013 brev til forbrukeren. Det vises til en hyggelig telefonsamtale dagen før, og overnevnte brev fra 22. april med tilbud om retting av diverse forhold. Entreprenøren påpeker at tilbudet ble gitt til tross for at *"det etter loven er reklamert for sent"*. Han anfører at forbrukeren har *"nektet tilgang til retting"*, med en begrunnelse om at hun *"ville avvente til saken var ferdig behandlet i Boligtvistnemnda"*. Det vises til at hun også opplyste at hun ville ta saken opp med sin advokat, og komme tilbake med en bekreftelse på sitt standpunkt. Slik tilbakemelding opplyses mottatt 15. mai. Entreprenøren konkluderer med at forbrukeren med *det* har *"avslått et utbedringstilbud"*, til tross for hans utbedringsrett i hht buofl § 32 annet ledd. Dette hevdes å medføre at *"den påståtte mangelen ikke kan påberopes senere, f.eks. med krav om prisavslag eller senere retting, jf. buofl § 33 første ledd"*. Forbrukeren gjøres oppmerksom på at dette vil bli påberopt overfor Boligtvistnemnda.

Entreprenøren gir tilsvaret til nemnda 21. mai 2013. Han redegjør for saken i hht overstående, og viser spesielt til sine fremsatte, men avslåtte, tilbud om retting. Han påpeker at tilbudene ble gitt til tross for at forbrukeren hadde reklamert for sent. Det opplyses for øvrig at den

reviderte takstrapporten datert 10. mars 2013 ikke er mottatt tidligere, samtidig som det påpekes hva som er medtatt i denne, men ikke i den opprinnelige fra 16. oktober 2012. Spesielt viser det til anførselen om retningsavvik på 7 mm enkelte steder, knyttet til vegger. Også denne reklamasjonen hevdes for sent fremsatt, med henvisning til buofl § 30, med tilleggshenvisning til RT 2010 s. 103.

Uansett hevdes det at entreprenøren ikke mottok noen reklamasjoner fra forbrukeren i tidsrommet mellom overtakelsen og ett-årsbefaringen.

Når det gjelder de enkelte tvisteforholdene, er anførslene inntatt nedenfor under "*Sakens rettslige sider*".

Forbrukerens advokat gir tilsvaer 13. juni 2013. Han bestrider utsagnet om at forbrukeren ikke reklamerte på noe i tidsrommet mellom overtakelsen og ett-årsbefaringen, ved å vise en reklamasjon knyttet til kjøkkengulvet og et forhold der "*snekkerne hadde koblet feil*". Forbrukeren hevdes da å ha fått beskjed om at han måtte ta problemene med kjøkkengulvet opp med entreprenøren på ett-årsbefaringen, noe han opplyses å ha gått med på.

Hans kommentarer til overnevnte tilsvaer er inntatt under "*Sakens rettslige sider*".

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 14. juni 2007 "*Avtale om planlegging og oppføring av selveierbolig*". Forbrukeren skal bl.a. selv stå for grunnarbeider og fundamenter.

Boligen leveres byggeplassen i form av fabrikkproduserte seksjoner som monteres sammen på grunnmur/fundamenter. Arbeid med takstoler og taktekking etc utføres i sin helhet etter at seksjonene er montert.

Forbrukeren søker 2. desember 2007, via entreprenøren som ansvarlig søker (SØK), kommunen om "*Ansvarsrett*" for "*oppsett av egen pipe*". (UTF/KUT)

Kommunen gir 29. februar 2008 tillatelse til entreprenøren for "*Riving av bolig og oppføring av ny bolig*".

Det avholdes overtakelsesforretning 17. juli 2008. Protokollen er uten anmerkninger.

Det avholdes ett-årsbefaring 15. desember 2009. I protokollen listes det opp 8 forhold som skal utbedres. Pkt 1 og 3 gjelder "*sprekk i tapet*" i henholdsvis ett soverom ved stue, og i stue. I en egen kolonne i protokollen oppgis datoer for når de enkelte forholdene ble utbedret. Overnevnte forhold med sprekker opplyses utbedret 1. mars 2010. Forbrukeren signerer samme dag på at "*Feil og mangler nå er utbedret*".

Forbrukeren skriver til entreprenøren 28. juli 2012. Han opplyser at han i forbindelse med egen innredning av husets 2. etasje, har søkt råd og hjelp fra en snekker som har stilt spørsmålstegn ved den "*faglige utførelsen av monteringen av huset*". Følgende forhold nevnes:

- skjevmonterte takstoler
- plast over tak som ligger feil og tetter endene slik at det ikke blir lufting
- utvendig kledning på gavlvegger som ikke samsvarer med kledning i 1. etasje
- huset står skjevt på grunnmuren slik at det ikke kommer luft inn bak kledning
- det er høydeforskjell mellom seksjonene
- minst *en* seksjon er skjevmontert slik at taket i kjøkkenet/soveromseksjonen buer

I en takstrappreport datert 16. oktober 2012, fremskaffet av forbrukeren, dokumenteres forholdene, og det reklameres formelt overfor entreprenøren i et brev fra forbrukerens advokat 1. november 2012, der rapporten vedlegges.

Ytterligere reklamasjoner knyttet til utførelsen av yttertaket med renner og beslag etc fremmes i brev fra 4. april 2013. Grunnlaget er basert på en rapport fra en blikkenslager. Fremlagt rapport er datert 16. april 2013. Det må bety at den enten er feildatert, eller at den som ble vedlagt med brevet fra 4. april har blitt korrigert/endret. Endringene fremgår ikke.

Da partene ikke kommer til enighet fremmer forbrukeren sak for Boligtvistnemnda 17. april 2013. Følgende forhold kreves behandlet:

- Boligens vesentlige skjev plassering på grunnmur
- Innvendige skjevheter og sprekker
- Skjevhet i gulvkonstruksjon over kjøkken
- Taksperrer i loft ikke satt opp med c/c 60 cm, men varierer fra 57 cm til 74 cm.
- Kvist er satt opp uten tilstrekkelig bæring
- Mangler med yttertak

Forbrukeren krever prisavslag stort kr 298 085 til dekning av utgifter til utbedring av boligen. Det er ikke vist hvordan beløpet er fremkommet, men utbedringskostnadene er i takstrappreporten fra 11. mars 2013 anslått til kr 181 625, ekskl egeninnsats, mens blikkenslageren anslår kr 90 000 for andre forhold. Summen av disse blir kr 271 625. Legges det til kr 25 000 for egeninnsats, som anslått i den første rapporten, blir tallet kr 296 625.

I tillegg kreves det at entreprenøren skal dekke utgifter i hht fakturaer fra takstmann og blikkenslager. Samlet beløp opplyses å være kr 15 019,38. (Summen av fakturabeløpene blir imidlertid kr 14 144,38. (9 769,38 + 4 375))

Begge parter krever for øvrig at motparten skal dekke deres saksomkostninger.

2.2 Feilplassering

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer 1. november 2012, med henvisning til takstrappreporten fra 16. oktober 2012, på at husets ytterhjørne mot sør-vest stikker 3 cm utenfor grunnmuren, mens det mot nord-vest stikker 9 cm utenfor. I klagen for nemnda anføres det at dette ikke kan anses som fagmessig. Det er imidlertid ikke fremsatt noe krav knyttet konkret til forholdet.

Entreprenøren hevder at skjevheten ikke har noen konstruktiv betydning. Uansett anføres det at forbrukeren har reklamerte for sent, da forholdet må ha vært til stede ved overtakelsen i 2008.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda velger først å se på spørsmålet om forbrukeren har reklamert for sent. Det vises til buofl § 30 *Reklamasjon*, første ledd:

Forbrukeren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort 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 følger av overstående at forbrukeren må reklamere på mangler "*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.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren i det minste "*burde ha oppdaget mangelen*" lenge før han reklamerte over 4 år etter overtakelsen. Han har således reklamert for sent og et eventuelt krav mot entreprenøren er falt bort.

Nemnda vil for øvrig bemerke at forbrukerens takstmann ikke entydig fastslår at det dreier seg om en skjevmontering, da han i sin rapport skriver; "*Om det er grunnmur som er ute av vinkel, eller om bygget er satt skjevt er ukjent*". Grunnmuren hadde forbrukeren selv ansvaret for.

2.3 Tapetsprekker og skjevheter

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer 1. november 2012, med henvisning til takstrapporten fra 16. oktober 2012, på at det er flere store og skjemmende sprekker i tapet og sammenkrøllet tapet i sammenføyninger og plateskjøter i de fleste rom. Årsaken antas å være at bygget er satt skjevt på grunnmuren, jf overstående pkt 2.2.1. Takstmannen opplyser at det virker som om "*elementene er forsøkt rettet opp ved å 'vri dem over' for å hente inn skjevheten*". Dette antas å ha ført til at veggflater blir stående i spenn slik at veggplater/skjøter beveger seg. Flere av stedene hevdes å være de samme som ble utbedret 1. mars 2010 etter ett-årsbefaringen 15. desember 2009. Takstmannen opplyser at han mener "*at vegger utenom våtrom må platelegges på nytt*".

I revidert takstrapport fra 11. mars 2013 er det tatt inn en tilføyelse om at "*vegger har retningsavvik på 7 mm enkelte steder*", mens det anføres at NS 3940 (*må være feilskrift for NS 3420*) har toleansekrav om ± 5 mm for svanker og retthet. I takstrapportene er anslått utbedringskostnad oppgitt til kr 97 500 inkl mva.

Entreprenøren påpeker at han ikke fikk tilgang til den siste rapporten før saken ble fremmet for Boligtvistnemnda 17. april 2013. Han anfører at forbrukeren først 1. november 2012 reklamerte på tapet i kjøkken, hall og soverom nr.2, dvs ca 4 år og 4 måneder etter overtakelsen i juli 2008. (Tapeten i stua og i soverom nr.1 ble reklamert på ved ett-årsbefaringen 15. desember 2009). Entreprenøren viser til buofl § 30 om at forbrukeren mister