

Protokoll i sak 756/2014

for

Boligtvistnemnda

16.12.14

Saken gjelder:

Reklamasjoner på utførte arbeider i leilighet, fremsatt av eier nummer 2

1. Sakens faktiske sider

Første eier av en blokkleilighet skal selge denne. Entreprenøren opplyser at vedkommende opprinnelig betalte kr 2 290 000, og at leiligheten ble overtatt i mars 2013. Etter *det* ble den leidd ut.

Salget skal skje via megler, og første eier fyller 12. februar 2014 ut "*Egenerklæringsskjema*". Alle spørsmål besvares med "*Nei*".

Forbrukeren i angjeldende tvistesak inngår "*Kjøpekontrakt*" med første eier 8. april 2014, etter at leiligheten har vært utleidd i vel ett år. Avtalt vederlag er kr 2 360 000. I pkt 6 om "*Selgers opplysningsplikt*" opplyses det bl.a. at:

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingsloven § 3-9

Bestemmelsen her innebærer av avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper

Selger har plikt til å opplyse kjøper om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner til eller måtte kjenne til

Det oppgis ikke noe i kontakten om eventuelle feil eller mangler med leiligheten. Overnevnte "*Egenerklæringsskjema*" utgjør ett av vedleggene.

Forbrukeren og første eier avholder overtakelsesforretning 16. april 2014. Protokollen signeres av begge parter. Den inneholder ingen anmerkninger.

Leiligheten utgjør en eierseksjon i et sameie. Forbrukeren sender e-post til styrelederen 11. mai 2014 der han lister opp en rekke forhold som han opplyser at han har "*jobbet med*" i leiligheten. Det dreier seg om anførte feil og mangler som hevdes å må ha vært der helt siden leiligheten var ny. Forbrukeren opplyser imidlertid at han har rettet opp de fleste forhold selv. Han spør styrelederen om det er meldt om tilsvarende forhold i de andre leilighetene, eller om det bare er han som har hatt "*utur*" eller kanskje "*feil forventninger*".

Styrelederen svarer samme dag ved å spørre forbrukeren om det har vært foretatt "*1-års garantibefaring*" i leiligheten før han kjøpte den. Han opplyser at entreprenøren de siste 6 ukene for foretatt slike befaringer.

Forbrukeren svarer omgående at han ikke kjenner til om ett-årsbefaring er avholdt. Dessuten viser han til at det ikke er så mye igjen som skulle vært utbedret. Han antyder imidlertid at han kanskje kunne fått en liten kompensasjon fra entreprenøren for det han har utbedret selv.

Forbrukeren sender e-post til første eier 12. mai 2014 og spør om det er avholdt ett-årsbefaring. Dersom det har skjedd spør han om det var forhold som entreprenøren skulle rette, og hva dette i så fall dreidde seg om. Første eier opplyser at ett-årsbefaring ikke har vært avholdt, og at han heller ikke "*har hørt noe*" om dette.

Entreprenøren har blitt kontaktet av styrelederen i sameiet som åpenbart har fremlagt forbrukerens reklamasjonspunkter. Entreprenøren svarer forbrukeren i e-post 12. mai 2014, med kopi til styrelederen. Han opplyser at det ikke er registret reklamasjoner fra første eier, og minner om at det nå dreier seg om et "*resalg*" av leiligheten. Det anføres at leiligheten ble "*solgt som forevist*", og hevdes at alle de forholdene forbrukeren har listet opp var "*synlige på visning*". Dermed avvises samtlige reklamasjonspunkter som for sent fremsatt. I den grad forbrukeren vil forfølge forholdene anføres det at henvendelser om disse må rettes til tidligere eier.

Forbrukeren svarer omgående at han anser entreprenørens grunn for avvisning som "*ugyldig*". Han anfører at flere av de oppgitte forholdene *ikke* var synlige under visningen av leiligheten, og viser til at det dessuten ikke er avholdt ett-årsbefaring. Forbrukeren opplyser ellers at han har oppdaget et nytt reklamasjonsforhold. Det består i at en keramisk komfyrtopp ikke er festet til underlaget i hht leverandørens monteringsanvisning. Det anføres at dette ikke kunne oppdages ved befaringen. Dessuten hevdes det at entreprenøren "*har 5 års garanti på det han har bygget*".

Entreprenøren svarer 13. mai 2014 at tidligere eier fikk tilsendt innkalling til ett-årsbefaring 13. mars 2014. Han viser igjen til at forbrukeren kjøpte leiligheten av første eier "*som den er*", og at det gjelder "*selv om det skulle vise seg at den har mangler*". Det opplyses imidlertid om at det følger av avhendingslovens at dette kun gjelder "*dersom det er gitt uriktige opplysninger eller om opplysninger er tilbakeholdt*". (Står også i kontraktens pkt 6) I den grad dette har relevans, oppfordres forbrukeren å sette seg inn i alle gitte opplysninger i kontrakt, egenerklæringsskjema etc. Entreprenøren opplyser for øvrig at han *ikke* har gitt 5 års garanti, men *kun* en 5 års reklamasjonsfrist. Han anfører imidlertid igjen at de forholdene forbrukeren har tatt opp burde ha vært oppdaget av forrige eier. Når han tross dette unnlot å reklamere, anføres det at fristen for å gjøre det er oversittet. Forbrukeren hevdes i en slik situasjon ikke å kunne få en bedre juridisk posisjon enn sin forgjenger.

Forbrukeren svarer 13. mai. Han opplyser at han har snakket med Forbrukerrådet, og at de var enige med han i at muligheten for å kunne reklamere ikke forsvinner selv om leiligheten er videresolgt fra første eier. Videre lister han opp en rekke forhold som han anfører ikke enkelt kunne vært oppdaget ved overtakelsen.

Entreprenøren svarer samme dag. Han bestrider at han skal ha hevdet at forbrukeren ikke kan reklamere fordi det dreier seg om et videresalg, men han understreker at forbrukerens

rettigheter blir tilsvarende rettighetene til første eier, og uansett ikke bedre. Det anføres at rettighetene bl.a. styres av bustadoppføringslova (buofl) § 30, mens rettighetene over for første eier styres av avhendingslovens (avhl) bestemmelser. Entreprenøren står fast ved at samtlige opplistede reklamasjonspunkter "*vil kunne avdekkes gjennom ordinær bruk av leiligheten*" og viser til at første eier unnlot å reklamere slik at *han* ikke oppfylte det lovmessige kravet om å gjøre det "*innan rimeleg tid*".

I den grad første eier *hadde* reklamert, viser entreprenøren til sin rett til å få utbedre eventuelle aksepterte mangler, jfr buofl § 32. Ved at forbrukeren har opplyst at han selv har rettet opp det meste, anfører entreprenøren at han er fratatt muligheten både til å foreta befaring, og til å få utbedre manglene på rimeligste vis.

Forbrukeren svarer omgående ved å spørre om entreprenøren er åpen for å utbedre de forhold som ikke allerede er rettet, men entreprenøren svarer benektende på det med henvisning til overstående.

Forbrukeren sender ny e-post til entreprenøren 15. mai 2014. Der opplyser han at han har diskutert "*gjennom punktene med Boligtvistnemnda*", og at da fikk opplyst at entreprenøren ikke har oppfylt sitt ansvar slik han burde ha gjort. Derfor foreslås det et møte med entreprenøren for å se på muligheten for å komme til enighet om en handlingsplan. Dersom *det* ikke ønskes opplyses det at Boligtvistnemnda har sagt seg villig til å hjelpe til med å få utredet saken "*ordentlig*".

Entreprenøren svarer ved å anmode om at forbrukeren ber Boligtvistnemnda konkretisere og begrunne hvilke punkter de er uenige i den redegjørelsen som han har gitt. Etter *det* vil han ta standpunkt til et eventuelt møte.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 21. mai 2014. Stikkord fra forhold som opplyses diskutert med entreprenøren, samt fremsatte ønsker om utbedring:

1. Ene siden av dørkarmer på dør til soverom kun festet i listene, og ikke til "stammen". Ønsket utbedring: karmene festes skikkelig til veggen
2. Det er en bue på veggen på den ene siden av døra til badet. Dessuten er veggen montert for "*langt inn*" slik at rør for gulvvarme ligger rett bak gipsplata. Ønsket utbedring: veggen rettes opp og monteres på "rett" sted
3. En montert keramisk komfyrtopp ligger ikke skikkelig an mot underlaget. Matrester trenger inn. Toppen ikke montert i hht leverandørens monteringsanvisning. Ønsket utbedring: Toppen festes ordentlig i hht anvisning

I tillegg lister forbrukeren opp forhold som han mener han skal ha en økonomisk kompensasjon for, fordi han selv har foretatt rettingene. Stikkordsmessig:

4. Manglende tetting mellom "*diskho*" (svensk og betyr "vask" på norsk i hht Google Translation) og benkeplate
5. Avsatt plass for vaskemaskin så "*trang*" at det ikke er plass for maskinen til å få bevege seg når det sentrifugeres
6. Fargen på veggen ved kjøkkenbenken løser seg opp når veggen tørkes med svamp
7. Skjeve garderobedører
8. Dør og dørkarm til teknisk rom ikke tett. "*Lekker*" lyd og luft

Det fremsettes krav om at entreprenøren skal utbedre de 3 første av de overnevnte punktene, og at han skal gi en erstatning stor kr 8 000 for de 5 som opplyses allerede utbedret, samt dekke kr 1 075 for behandlingsgebyret for nemnda.

Entreprenøren sender e-post til nemndas sekretariat 11. juni 2014 der han opplyser at han må få tilgang til kontrakten mellom forbrukeren og leilighetens første eier for å kunne ta stilling til klagen. Årsaken opplyses å være muligheten for at det er avtalt noe vedrørende leilighetens

tilstand og de reklamasjonsforholdene forbrukeren har tatt opp, og om disse er hensyntatt i kjøpesummen.

Forbrukeren får oversendt overstående og svarer 16. juni. Han bemerker at han tar utgangspunkt i lovens bestemmelse om 5 års reklamasjonsrett, og at han ønsker at entreprenøren skal rette byggefeil som anføres å ha vært der helt siden *før* entreprenøren overleverte leiligheten til første eier. Reklamasjonsretten anføres ikke å forsvinne selv om leiligheten er videresolgt. Det hevdes videre at entreprenøren ikke trenger å se kontrakten for å kunne ta stilling til reklamasjonene, derfor ser han ingen grunn til å fremlegge denne.

Entreprenøren viser 17. juni 2014 til at forbrukeren har kjøpt leiligheten "*som forevist*", og gjentar ønsket om å få se kontrakten, med samme begrunnelse som sist. Dersom forbrukeren nekter, anmodes det om at nemnda avviser saken, med henvisning til tvistelovens § 1-1.

Forbrukeren velger å fremlegge kontrakten som vedlegg til e-post 24. juni 2014.

Entreprenøren gir tilsvaret til klagen for nemnda 8. juli 2014. Han redegjør for saken i hht overstående. Det vises til at leiligheten var utleidd i over ett år før forbrukeren kjøpte den av første eier, og at han besiktiget leiligheten og kjøpte den "*i den stand den var*" i hht første ledd i kontraktens pkt 6. Dessuten vises det til første ledd i pkt 7, der det heter at: "*Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente til eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått*".

Det opplyses igjen at første eier "*ikke på noe tidspunkt*" har "*inngitt reklamasjoner*", samtidig som det påpekes at han heller ikke gjorde det i forbindelse med innkallingen til ett-årsbefaring. Entreprenøren viser ellers til de kommentarene han sendte forbrukeren i e-post 13. mai 2014. Entreprenøren står fast ved at samtlige av de forholdene forbrukeren krever skal utbedres "*er å betrakte som synlige*" både for første eier og for forbrukeren ved hans besiktigelse før kjøpsbeslutning. Dermed anføres det at det verken i avhl eller buofl foreligger noe grunnlag for å holde *han* ansvarlig for eventuelle nødvendige utbedringer, eller grunnlag for erstatning. Forbrukeren anføres å ha trådt inn i første eiers rettslige posisjon når det gjelder forhold som kan hjemles i buofl.

Forbrukeren gir tilsvaret 12. august 2014. Han påpeker at hans reklamasjoner er knyttet til byggfeil som må ha oppstått *før* første eier overtok leiligheten, og at de således ikke har noe å gjøre med at leiligheten har vært utleidd. Vedrørende ett-årsbefaring vises det til første eiers uttalelse fra 12. mai 2014 om at *han* ikke har hørt noe om *det*. Dessuten anføres det at første eier ikke hadde noen grunn til å reklamere, da det hevdes at det dreier seg om skjulte feil og mangler som først ble avdekket av forbrukeren. Første eiers egenerklæring og en kopi av overtakelsesprotokollen med *han* vedlegges.

Forbrukeren bestrider at samtlige reklamasjonspunkter er å betrakte som synlige. Han anfører at leiligheten i så fall måtte vært "*demontert*". De forhold som gjenstår, og som han ikke har utbedret selv, opplyses å kunne besiktiges. Dermed opprettholdes alle fremsatte krav.

2. Sakens rettslige sider

Første eiers kontrakt med entreprenøren er basert på bestemmelsen i bustadoppføringslova (buofl), mens avhendingsloven (avhl) gjelder for kontrakten mellom første eier og forbrukeren i angjeldende klagesak.

2.1 Innledning

Første eier av en blokkleilighet overtar denne fra entreprenøren i begynnelsen av mars 2013. Entreprenøren opplyser at vedkommende betalte kr 2 290 000. Den leies så ut i vel ett år inntil den selges til forbrukeren i angjeldende klagesak. Det inngås "*Kjøpekontrakt*" 8. april 2014. Avtalt vederlag er kr 2 360 000. I pkt 6 om "*Selgers opplysningsplikt*" opplyses det bl.a. at:

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingsloven § 3-9

Bestemmelsen her innebærer av avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper

Selger har plikt til å opplyse kjøper om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner til eller måtte kjenne til

Det oppgis ikke noe i kontakten om eventuelle feil eller mangler med leiligheten. Salget er forestått av en eiendomsmegler, og et "*Egenerklæringsskjema*" utfylt av første eier utgjør ett av vedleggene til kontrakten.

Forbrukeren og første eier avholder overtakelsesforretning 16. april 2014. Protokollen signeres av begge parter. Den inneholder ingen anmerkninger.

Forbrukeren oppdager etter hvert en del forhold som hevdes å utgjøre mangler med leiligheten. En del utbedrer han selv, men enkelte reklameres det på over for entreprenøren rundt 11. mai 2014. Det anføres at forholdene *må* ha vært der allerede *før* leiligheten ble overtatt av første eier, men at det dreier seg om skjulte feil og mangler for *han*. Entreprenøren hevder imidlertid at det dreier seg om *synlige* forhold som enkelt kunne vært, eller ville blitt avdekket ved en normal besiktigelse. Dermed avvises reklamasjonene.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 21. mai 2014. Stikkordsmessig fra 3 forhold som ønskes utbedret:

1. Ene siden av dørkarmen på dør til soverom kun festet i listene, og ikke til "stammen". Ønsket utbedring: karmene festes skikkelig til veggen
2. Det er en bue på veggen på den ene siden av døra til badet. Dessuten er veggen montert for "*langt inn*" slik at rør for gulvvarme ligger rett bak gipsplata. Ønsket utbedring: veggen rettes opp, og monteres på "rett" sted
3. En montert keramisk komfyrtopp ligger ikke skikkelig an mot underlaget. Matrester trenger inn. Toppen ikke montert i hht leverandørens monteringsanvisning. Ønsket utbedring: Toppen festes ordentlig i hht anvisning

I tillegg lister forbrukeren opp 5 forhold som han mener han skal ha en økonomisk kompensasjon for fordi han selv har foretatt utbedringene. Stikkordsmessig:

4. Manglende tetting mellom "*diskho*" (svensk og betyr "vask" på norsk i hht Google translation) og benkeplate
5. Avsatt plass for vaskemaskin så "*trang*" at det ikke er plass for maskinen til å få bevege seg når det sentrifugeres
6. Fargen på veggen ved kjøkkenbenken løser seg opp når veggen tørkes med svamp
7. Skjeve garderobedører
8. Dør og dørkarm til teknisk rom ikke tett. "Lekker" lyd og luft

Kompensasjonskravet er kr 8 000. I tillegg kreves det at entreprenøren skal dekke kr 1 075 for betalt behandlingsgebyr for nemnda.

2.2 Lovanvendelse

I utgangspunktet gjelder saken overdragelse av fast eiendom slik at lov nr 93/1992 om avhending av fast eignedom (avhl) kommer til anvendelse. Det følger imidlertid av avhl § 4-16 at en kjøper kan rette krav som følge av mangler, direkte mot det bakenforliggende ledd, det

vil si entreprenøren. Dermed vil bustadoppføringslovas regler komme til anvendelse, se nærmere om dette nedenfor.

Grunnlaget for forbrukerens krav mot entreprenøren finner vi, som nevnt innledningsvis, i avhl § 4-16 om krav mot tidligere selger eller annen avtalepart. Bestemmelsen opererer imidlertid med to ulike systemer for denne type krav avhengig av hvor gammel boligen er. Dersom eiendommen ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletiden, kan kjøper nr 2 påberope seg de gunstige reglene i bustadoppføringslova § 37, jfr avhl § 4-16 tredje ledd. Nemnda har fått opplyst at kjøper nr 1 overtok boligen i mars 2013, mens avtalen med kjøper nr 2 først ble inngått den 8. april 2014. Dermed må forbrukeren falle tilbake på hovedregelen i avhl § 4-16 første ledd.

Hovedregelen i avhl § 4-16 første ledd innebærer at kjøper nr 2 utleder sin rett fullt ut fra kjøper nr 1 sine rettigheter overfor entreprenøren (såkalt subrogasjon). I tråd med dette prinsippet bestemmes det i andre ledd at kjøper nr 2 må reklamere innenfor de fristene som gjelder mellom kjøper nr 1 og entreprenøren. Reklamasjonsreglene mellom kjøper nr 1 og entreprenøren finner vi i buofl § 30, som blant annet pålegger forbrukeren å reklamere innen rimelig tid "*etter at forbrukeren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*". Det som er viktig i denne sammenhengen, er at reklamasjonsplikten utløses allerede når manglene blir synbare for kjøper nr 1. Dersom manglene først viser seg i kjøper nr 2 sin eiertid, følger det av avhl § 4-16 andre ledd at kjøper nr 2 må reklamere innen rimelig fra han burde oppdaget mangelen.

I angjeldende sak blir det da først og fremst spørsmål om de anførte forholdene dreier seg om skjulte feil og mangler som første eier ikke kunne oppdage, eller om det dreier seg om forhold som det må antas at han *må ha* eller *burde ha* oppdaget. I den anledning skal det ikke tillegges vekt at leiligheten var utleidd og dermed ikke var tatt fysisk i bruk av første eier.

2.3 Feste av dørkarm på dør til soverom

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at den ene siden av dørkarmen på dør til soverom *kun* er festet i dørlistene, og ikke til selve "stammen" (stender) i veggen. Han hevder at det dreier seg om en skjult mangel som først ble avdekket av *han*. Det kreves at karmen skal festes fagmessig til veggen. Forbrukeren påpeker for øvrig at det ikke er avholdt noen ett-årsbefaring.

Entreprenøren hevder at forholdet "*kunne avdekkes gjennom ordinær bruk av leiligheten*", men at første eier ikke reklamerte. Dermed anføres det at *han* ikke oppfylte det lovmessige kravet om å gjøre det "*innan rimeleg tid*". Siden forbrukeren hevdes å ha trådt inn i første eiers rettslige posisjon anføres det at det er reklamert for sent. Dermed avvises kravet. Entreprenøren opplyser for øvrig at første eier fikk tilsendt innkalling til ett-årsbefaring 13. mars 2014. Første eier opplyser imidlertid i e-post til forbrukeren 12. mai 2014 at slik befarung ikke er avholdt, og at han heller ikke "*har hørt noe*" om dette.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Det vises til buofl § 30 *Reklamasjon*:

Forbrukeren 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.

Vil forbrukeren gjera gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukeren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjera gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Forbrukeren har ikke opplyst hvordan han oppdaget forholdet, men nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at den utløsende faktoren var at han registrerte en viss bevegelse i karmen når døra ble åpnet eller lukket. Den anført manglende innfestingen ble så avdekket etter at dørlistene var demontert. I den grad det *ikke* skjedde slik, legger nemnda til grunn at det uansett ikke foreligger noen mangel, jfr buofl § 25, siden dørkarmen da i utgangspunktet må antas å ha blitt opplevd som tilstrekkelig festet.

Selv om feilen anføres å være manglende innfesting av selve dørkarmen, og dette ikke kunne avdekkes uten at dørlistene ble demontert, kommer nemnda til at den bevegelsen som antas å kunne registreres i karmen når døra ble benyttet, gjør at mangelen ikke kan betraktes som skjult. Virkningen av mangelfull innfesting kunne registreres, og kunne vært tatt opp av første eier som en reklamasjon over for entreprenøren, uten at så skjedde. Siden første eier ikke reklamerte på forholdet må det antas at han godtok den leverte kvaliteten. Nemnda kommer følgelig til at forbrukeren har reklamert for sent, jfr overnevnte § 30 første og andre ledd. Han gis dermed ikke medhold.

Nemnda vil for øvrig bemerke at det for overnevnte forhold ikke har noen betydning om det er avholdt ett-årsbefaring eller ei. Første eier måtte uansett ha reklamert "*innan rimeleg tid*" da han oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet, selv om entreprenøren i hht buofl § 32 tredje ledd eventuelt kunne ventet med selve utbedringen til etter nevnte befaring.

2.4 Bue på vegg på ene side av døra til baderom

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser at det er en bue på veggen på den ene siden av døra til baderommet. Dessuten anføres det at veggen er montert for "*langt inn*" slik at rør for gulvvarme ligger rett bak gipsplata. Forbrukeren opplyser at han oppdaget forholdet da han skulle feste fotlistene "*skikkelig*", og at det før *det* ikke var "*like lett*" å se buen på veggen. Årsaken til buen antas å være at man måtte presse på plass gipsplata pga vannrøret. Forbrukeren hevder at entreprenørens representant har sett på forholdet i forbindelse med en vannlekkasje i veggen, og at han da uttalte at "*det er ikke så vi pleier å gjøre*". Det kreves at veggen rettes opp, og at den monteres på "*rett*" sted.

Entreprenøren hevder på sin side at forholdet kunne avdekkes under "*ordinær bruk av leiligheten*". Han anfører at første eier ikke reklamerte. Dermed hevdes det at *han* ikke oppfylte det lovmessige kravet om å gjøre det "*innan rimeleg tid*". Siden forbrukeren hevdes å ha trådt inn i første eiers rettslige posisjon anføres det at det er reklamert for sent. Dermed avvises kravet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har ikke bestridt at forholdet *var* synlig, selv om han ikke oppdaget det før han skulle feste fotlistene bedre. Det er ikke opplyst noe om hva første eier eventuelt registrerte,

men nemnda kommer til at forholdet ikke blir å anse som en skjult feil eller mangel. Det er dermed reklamert for sent, jfr overnevnte § 30 i buofl. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.5 Feste av keramisk komfyrtopp

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser at en montert keramisk komfyrtopp ikke ligger skikkelig an mot underlaget, og at *det* fører til at matrester trenger inn. Toppen hevdes ikke å være montert i hht leverandørens monteringsanvisning. Det kreves at entreprenøren skal sørge for at denne festes i hht anvisningen.

Entreprenøren hevder at forholdet kunne avdekkes under "ordinær bruk av leiligheten", men at første eier ikke reklamerte. Dermed anføres det at *han* ikke oppfylte det lovmessige kravet om å gjøre det "*innan rimeleg tid*". Siden forbrukeren hevdes å ha trådt inn i første eiers rettslige posisjon anføres det at det er reklamert for sent. Dermed avvises kravet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har ikke bestridt at det lett kunne observeres at det var en åpning mellom komfyrtopp og underlag. Selv om årsaken ikke kunne avdekkes uten ytterligere undersøkelser, kommer nemnda til at åpningen i seg selv kunne og burde ha utløst en slik handling. Første eier reklamerte ikke over for entreprenøren. Siden forbrukeren har trådt inn i første eiers rettslige posisjon er det reklamert for sent, jfr overnevnte § 30 i buofl. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.6 Erstatning for egeninnsats

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever å få en økonomisk kompensasjon stor kr 8 000 for utbedringer som han selv har foretatt, mens de egentlig skulle vært utbedret av entreprenøren. Det gjelder for:

1. Manglende tetting mellom "*diskho*" (svensk og betyr "vask" på norsk i hht Google translation) og benkeplate
2. Avsatt plass for vaskemaskin så "trang" at det ikke er plass for maskinen til å få bevege seg når det sentrifugeres
3. Fargen på veggen ved kjøkkenbenken løser seg opp når veggen tørkes med svamp
4. Skjeve garderobedører
5. Dør og dørkarm til teknisk rom ikke tett. "Lekker" lyd og luft

Entreprenøren tar ikke standpunkt til hvorvidt overstående forhold ville blitt akseptert som reklamasjonsberettigede, men han viser til sin rett til å få utbedre eventuelle aksepterte mangler, jfr buofl § 32. Ved at forbrukeren har rettet selv, anfører entreprenøren at han er fratatt muligheten både til å foreta befarings, og til å få utbedre mangler på rimeligste vis. Det hevdes for øvrig at første eier aldri reklamerte.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda behøver ikke ta standpunkt til hvorvidt forholdene er reklamasjonsberettigede eller ei, eller tidspunktet for reklamasjonene, da forbrukeren *uansett* ikke uten videre kunne foreta utbedringer uten først å ha reklamert, for så i ettertid å kreve utgiftene dekket av entreprenøren. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.7 Behandlingsgebyr

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke hans behandlingsgebyr for nemnda stort kr 1 075. Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, og nemnda har lang praksis for at partenenes utgift i form av behandlingsgebyr, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Det gjelder uansett om man vinner frem med sine krav eller ei.

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. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold