

Protokoll i sak 887/2017

for

Boligtvistnemnda

02.02.2017

Saken gjelder:

Reklamasjon på helningsavvik i himlinger

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukeren opplyser at han kjøpte en leilighet av entreprenøren som ble overtatt ved overtakelsesforretning 10. november 2014 og at boligen ble oppført i 2013 – 2014.

Overtagelsesprotokollen som er undertegnet av begge parter, har ingen kommentarer knyttet til det omtvistede forholdet.

Twistepunktet er første gang dokumentert i protokoll fra ettårsbefaringen den 11. november 2015 hvor de fremkommer at himlingen er skjev ved stort vindu på kjøkken og ved garderobeskap i soverom 1.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at han også den 1. mars 2016 reklamerer til entreprenøren på det omtvistede forholdet.

Samme dag sender entreprenøren en e-post til forbrukeren med ønske om en befaring for å måle eventuelle avvik i stue, kjøkken og soverom.

Forbrukeren svarer atter samme dag at befaringen kan gjennomføres den 11. mars kl. 10:00. Befaring og kontrollmåling gjennomføres som planlagt og entreprenøren skriver i en e-post til forbrukeren datert den 17. mars, at reklamasjonen ble utvidet av forbrukeren til også å omfatte himling over vindu mot vest i stuen.

Entreprenøren skriver i e-posten at helningsavviket ble reklamert første gang i forbindelse med ettårsbefaringen den 11. november 2015. Han avviser derfor reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt og viser til buofl § 30.

Forbrukeren opplyser i vedlegget til klagen for nemnda at han ber entreprenøren oversende ham måleresultatene fra målingen den 11. november, men at entreprenøren ikke vil gjøre dette på grunn av interne retningslinjer og fordi han mener at det ikke er relevant for saken.

Forbrukeren skriver at han på grunn av entreprenørens hemmelighold av måleresultatene engasjerer en uavhengig takstmann som etter en befaring og oppmåling i boligen den 10. juni 2016, sender forbrukeren en rapport datert den 27. juni.

Rapporten viser til Byggforsks detaljblad 520.008 – «Toleranser. Anbefalte toleransekrav til ferdig overflate». Rapporten viser også til NS 3420 «Retningstoleranser for ferdige overflater

i bygg» og konkluderer med at det er store høydeforskjeller med fallretning mot leilighetens NV hjørne.

Vedlagt rapporten er også en planskisse som er påført de faktiske måleresultatene.

Den 8. august 2016 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og viser til en telefonsamtale de hadde den 4. august.

Entreprenøren fastholder at forbrukeren har reklamert for sent, men framsetter forslag om at han skal få utbetalt kr 20 000 «*av bedriftsøkonomiske hensyn*» og for å avslutte saken.

Forbrukeren aksepterer ikke forslaget fra entreprenøren og sender den 30. juni 2016 saken til Boligtvistnemnda.

Han krevet et ikke oppgitt prisavslag.

Entreprenøren gir tilsva 11. august 2016. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsva 9. september 2016 i form av en rapport utarbeidet av en byggeteknisk konsulent. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsva 5. oktober 2016. Innholdet er dekket nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det er enighet om at boligen ble overtatt ved overtakelsesforretning 10. november 2014. Dersom den ikke var ferdigstilt da kontrakten ble signert gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl), mens avhendingslovens (avhl) bestemmelser gjelder dersom den var fullført. I innkalling til forhåndsbefaring, ferdigbefaring og overtagelsesforretning datert den 23. oktober 2014 henviser entreprenøren til buofl. Forbrukeren ikke har bestrid at det er dens bestemmelser som gjelder. Dermed legges det til grunn.

2.1 Innledning

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukeren opplyser at han kjøpte en leilighet av entreprenøren som ble overtatt med overtakelsesforretning 10. november 2014.

Overtagelsesprotokollen som er undertegnet av begge parter, har ingen kommentarer knyttet til det omtvistede forholdet.

Twistepunktet er første gang dokumentert i protokoll fra ettårsbefaringen den 11. november 2015 hvor de fremkommer at himlingen er skjev ved stort vindu på kjøkken og ved garderobeskap i soverom 1.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at han den 1. mars 2016 på nytt reklamerer til entreprenøren på det omtvistede forholdet og at entreprenøren gjennomfører en befaring og kontrollmåling av himlingene i leiligheten den 11. mars 2016.

Entreprenøren skriver i en e-post til forbrukeren datert den 17. mars, at helningsavviket ble reklamert første gang i forbindelse med ettårsbefaringen den 11. november 2015. Han avviser derfor reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt og viser til buofl § 30.

Forbrukeren får ikke tilgang til entreprenørens måleresultater og engasjerer en uavhengig takstmann som etter en befaring og oppmåling i boligen den 10. juni 2016, sender forbrukeren en rapport datert den 27. juni.

Rapporten viser til Byggforsks detaljblad 520.008 – «*Toleranser. Anbefalte toleransekrav til ferdig overflate*». Rapporten viser også til NS 3420 «*Retningstoleranser for ferdige overflater i bygg*» og konkluderer med at det er store høydeforskjeller med fallretning mot leilighetens NV hjørne.

Vedlagt rapporten er også en planskisse som er påført de faktiske måleresultatene.

Den 8. august 2016 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren fastholder at forbrukeren har reklamert for sent, men framsetter forslag om at han skal få utbetalt kr 20 000 «*av bedriftsøkonomiske hensyn*» og for å avslutte saken.

Forbrukeren aksepterer ikke forslaget fra entreprenøren og sender den 30. juni 2016 saken til Boligtvistnemnda. Han krevet et ikke oppgitt prisavslag.

2.2 Helningsavvik himlinger.

2.2.1 Partenes anførsler

I forbindelse med ettårsbefaringen den 11. november 2015 reklamerte forbrukeren på «*skjev himling ved stort vindu i kjøkken og ved garderobeskap i soverom 1*».

I klagen for nemnda påpeker forbrukeren at han ved overtagelsen som skjedde vinterstid, ikke hadde mulighet til å konsentrere seg om skjevheter i himlingene fordi det i boligen kun var den belysningen som entreprenøren leverte.

Forbrukeren reklamerer på nytt den 1. mars 2016 og får gjennomført en befaring av himlingene den 11. mars 2016. Han påpeker i klagen for nemnda at entreprenøren i forbindelse med denne befaringen innrømmet at det var en tydelig helning på himlingen ved vindusveggen.

Forbrukeren får ikke tilgang til entreprenørens måleresultater og han engasjerer derfor to forskjellige rådgivere til å utføre målinger av avvikene. Rådgiverne utarbeider hver sin rapport.

Begge rapportene konkluderer med at det er avvik utover normalkrav til toleranser i henhold til NS 3420-1:2011, tabell 1 og 2.

Den ene rådgiveren beskriver også nødvendige tiltak for å rette opp avvikene og kostnadene forbundet med dette arbeidet. (Det fremgår ikke av klagen for nemnda at det er dette beløpet forbrukeren krever dekket).

Entreprenøren avviser i en e-post til forbrukeren datert den 17. mars 2016 reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt og viser til buofl § 30.

Årsaken til at entreprenøren ikke vil gi fra seg måleresultatene hevder han skyldes firmaets retningslinjer og at de ikke har relevans for saken.

Entreprenøren sender den 8. august 2016 en e-post hvor han fastholder at forbrukeren har reklamert for sent, men framsetter forslag om at han skal få utbetalt kr 20 000 «*av bedriftsøkonomiske hensyn*» og for å avslutte saken.

I tilsvaret datert den 11. august fastholder entreprenøren at befaringen den 11. november 2015 ble gjennomført for at han skulle kunne ta standpunkt til om helningsavviket skyldtes grov uaktsomhet. Han anfører at målingene viste at så ikke var tilfelle og han derfor opprettholder tidligere anførsel om at reklamasjonen avvises.

I tilsvaret datert den 5. oktober fastholder entreprenøren at rapporten fra forbrukerens rådgiver datert den 9. september ikke har tilført saken nye opplysninger og at han derfor avviser reklamasjonen inkludert senere fremsatte reklamasjoner, med samme begrunnelse som tidligere anført.

2.2.2 Nemndas synspunkter

(1) Innledning

Forbrukeren har krevd et prisavslag som følge av helningsavvik i himlinger. Entreprenøren har avvist kravet, men tilbudt en minnelig løsning på 20 000 kroner.

Saken reiser tre hovedproblemstillinger. Det første er om forbrukeren har reklamert i tide, se punkt (2), det andre om det foreligger en mangel, se punkt (3), og til slutt om han har rett til prisavslag, se punkt (4).

(2) Reklamasjon

Reglene om reklamasjon har vi i buofl § 30, som når det gjelder den såkalte relative reklamasjonsplikten for forbruker har følgende ordlyd:

«Forbrukaren 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».

Det følger av denne bestemmelsen 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.

Det sentrale spørsmålet som nemnda må ta stilling til er når forbrukeren burde ha oppdaget helningsavviket i himlingene. Når det gjelder helningsavvik i himlinger, er ikke dette en type avvik som man kan forvente at en forbruker naturlig ser før leiligheten er møblert og etter at han har bodd der en periode.

Reklamasjonen ble først fremmet i forbindelse med ettårsbefaringen den 11. november 2015. Etter nemndas syn er imidlertid ikke forbrukeren å bebreide fordi han ikke oppdaget helningsavviket i himlingene før på dette tidspunktet.

Konklusjon: Forbrukeren har reklamert i tide.

(3) Mangelsspørsmålet

Det neste spørsmålet er om helningsavvik i himlinger utgjør en mangel etter buofl § 25 første avsnitt første punktum, som har følgende ordlyd:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13.»

Det avgjørende er om entreprenøren har brutt kravet i buofl § 7 om at arbeidene skal utføres på faglig godt vis. Nemnda finner at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at så er tilfelle. Begge rapportene som forbrukeren har fått utarbeidet konkluderer med at det er retningsavvik utover normalkrav til toleranser i henhold til NS 3420-1:2011, tabell 1 og 2. Den ene rapporten beskriver at *"det er store høydeforskjeller mot leilighetens NV hjørne"*. Selv om toleransekravene i prinsippet gjelder fram til overtagelsen, er det ingen indikasjoner på at målepunktene har endret seg etter dette tidspunktet.

Det skal dessuten nevnes at entreprenøren også har foretatt målinger uten å ville opplyse forbrukeren om måleresultatene.

Konklusjon: Det foreligger en mangel.

(4) Prisavslag

Forbrukeren har krevd et uspesifisert prisavslag («Prisavslag kr ?»). Bustadoppføringslova inneholder to ulike regler om prisavslag, se buofl § 33, som har følgende ordlyd:

«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.»

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.»

Først skal det avgjøres om prisavslaget skal utmåles på grunnlag av kostnadene ved å rette mangelen, se første alternativ i andre ledd. En forutsetning for at denne utmålingsregelen skal komme til anvendelse, er at det forelå en utbedringsplikt for entreprenøren som han har misligholdt.

I foreliggende sak finner imidlertid nemnda at det ville lede til kostander for entreprenøren å rette mangelen som ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår, jf buofl § 32 første ledd første punktum. Ved siden av omkostningene ved å legge ny himling, kommer ikke ubetydelige tilleggskostnader ved at leiligheten høyst sannsynlig må fraflyttes under arbeidene.

Dermed må prisavslaget utmåles etter andre alternativ, det vil si at det skal settes til den verdireduksjonen som mangelen medfører. Der hvor mangelen har en klar markedsverdi, er det denne som skal legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. Når det derimot gjelder retningsavvik i himlinger, vil det også måtte trekkes inn mer individuelle betraktninger om hva dette har å si for den enkelte forbrukeren. Utmålingen av prisavslaget må nødvendigvis bli svært skjønnsmessig, og nemnda finner at det passende kan settes til kr 50 000.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren skal betale forbrukeren en kompensasjon som skjønnsmessig settes til kr 50 000.