

## Protokoll i sak 888/2017

for

### Boligtvistnemnda

06.04.2017

**Saken gjelder:** Reklamasjoner vedrørende knirk i gulv og sprekk i vegg.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 21. mars 2012 «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus». Byggblankett 3425.

Vederlaget avtales i pkt. 5.1 til kr 2 898 000.

Kontrakten er vedlagt en leveransebeskrivelse, romskjema og tegninger, men disse er ikke forelagt for nemnda.

Entreprenøren innkaller den 11. oktober 2012 til felles ferdigbefaring og overtagelsesforretning.

Overtagelsesforretningen gjennomføres den 22. oktober. Protokollen som er undertegnet av begge parter har ingen merknader knyttet til de omtvistede forhold.

Ettårsbefaring gjennomføres den 25. november 2013 (tidspunktet er opplyst nemnda i telefonsamtale med partene). Protokollen som er undertegnet av begge parter har heller ingen merknader knyttet til de omtvistede forhold.

Det er ikke dokumentert noen kontakt mellom partene før forbrukeren den 7. juni 2016 sender en e-post til entreprenøren og reklamerer på knirk i gulvet i 2. etasje. Samtidig reklamerer han på at et hjørne på soverommet har sprukket opp og må utbedres.

Den 23. juni avviser entreprenøren reklamasjonene som for sent fremsatt og viser til buofl § 30.

Forbrukeren svarer samme dag at han er overrasket over entreprenørens avslag. Han hadde ikke forventet at en seriøs entreprenør ville innta dette standpunktet da han etter kun kort botid opplever at gulvet «flyter» og knirker.

Han påpeker samtidig at veggen på soverommet uansett er en reklamasjon på en tidligere reklamasjon.

Den 2. juli sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren og informerer om at han nå har gjort klar klagen for innsendelse til Boligtvistnemnda og spør om entreprenøren ikke vil vurdere sitt ansvar i forhold til reklamasjonene på nytt før klagen eventuelt sendes inn.

I tillegg til de to reklamerte forholdene – knirk i gulv i 2. etasje og sprekk i vegg på soverom – reklamere forbrukeren nå også på knirk i kjøkkengulvet. Sistnevnte mener han at skyldes arbeider som entreprenøren utførte etter en utbedring av vannlekkasje i desember 2012 / januar 2013.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 2. juli 2016 klage til Boligtvistnemnda.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

### *2.1 Innledning*

Partene inngår den 21. mars 2012 «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus». Byggblankett 3425.

Vederlaget avtales i pkt. 5.1 til kr 2 898 000.

Entreprenøren innkaller den 11. oktober 2012 til felles ferdigbefaring og overtagelsesforretning.

Overtagelsesforretningen gjennomføres den 22. oktober 2012. Protokollen som er undertegnet av begge parter har ingen merknader knyttet til de omtvistede forhold.

Ettårsbefaring gjennomføres den 25. november 2013 (tidspunktet er opplyst nemnda i telefonsamtale med partene). Protokollen som er undertegnet av begge parter har heller ingen merknader knyttet til de omtvistede forhold.

Det er ikke dokumentert noen kontakt mellom partene før forbrukeren den 7. juni 2016 sender en e-post til entreprenøren og reklamerer på knirk i gulvet i 2. etasje. Samtidig reklamerer han på at et hjørne på soverommet har sprukket opp og må utbedres.

Den 23. juni avviser entreprenøren reklamasjonene som for sent fremsatt og viser til buofl § 30.

Forbrukeren svarer samme dag at han er overrasket over entreprenørens avslag. Han hadde ikke forventet at en seriøs entreprenør ville innta dette standpunktet da han etter kun kort botid opplever at gulvet «flyter» og knirker. Han påpeker samtidig at veggen på soverommet uansett er en reklamasjon på en tidligere reklamasjon.

Den 2. juli sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren og spør om han ikke vil vurdere sitt ansvar i forhold til reklamasjonene på nytt før klage eventuelt sendes til Boligtvistnemnda.

I tillegg til de to reklamerte forholdene reklamere forbrukeren nå på knirk i kjøkkengulvet. Sistnevnte mener han at skyldes arbeider som entreprenøren utførte etter en utbedring av vannlekkasje i desember 2012 / januar 2013.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 2. juli 2016 klage til Boligtvistnemnda.

Entreprenøren inngir tilsvar den 24. august 2016. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

### 2.2.1 Partenes anførsler

*Knirk i gulv 2. etasje.*

Forbrukeren klager den 7. juni 2016 på knirk i gulvet i 2. etasje som han mener må utbedres. Samtidig reklamerer han på at et hjørne på soverommet har sprukket opp og må utbedres.

Forbrukeren anfører at han ble overrasket da han samme dag mottok entreprenørens avslag. Han hadde ikke forventet at en seriøs entreprenør ville innta dette standpunktet da han etter «*kun kort botid*» opplever at gulvet «*flyter*» og knirker.

Han påpeker samtidig at sprekk i hjørne på veggen i soverommet uansett er en reklamasjon på en tidligere reklamasjon.

Den 2. juli sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren og spør om han ikke vil vurdere sitt ansvar i forhold til reklamasjonene på nytt før klage eventuelt sendes til Boligtvistnemnda.

I tillegg til de to reklamerte forholdene reklamere forbrukeren nå også på knirk i kjøkkengulvet. Sistnevnte mener han at skyldes arbeider som entreprenøren utførte etter en vannlekkasje i desember 2012 / januar 2013.

Forbrukeren opplyser at utbedring etter vannlekkasjen i 1. etasje som han anfører har forårsaket knirken i kjøkkengulvet, ble utført i desember 2012 / januar 2013.

Entreprenøren har samme oppfatning av tidspunktet for utbedring.

Entreprenøren framholder at det hverken ved overtagelsen den 22. oktober 2012 eller ved ettårsbefaringen den 25. november 2013 (tidspunktet er opplyst nemnda i telefonsamtale med partene, er anført noen merknader knyttet til de omtvistede forhold. Først den 7. juni 2016 mottar han reklamasjon fra forbrukeren på knirk i gulvet i 2. etasje og på at et hjørne på soverommet har sprukket opp og må utbedres.

Entreprenøren påpeker at han den 23. juni avviser reklamasjonene som for sent fremsatt og viser til buofl § 30.

Entreprenøren avviser reklamasjonene også senere og nevner spesielt at forbrukeren beskriver at «*gulvet knirket etter kun kort botid*». Dette framholder han at styrker hans begrunnelse om at reklamasjonen er fremsatt for sent, ca. tre år og syv måneder etter overtagelsen (22. oktober 2012 – 7. juni 2016).

### 2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer knirk i gulv i 2. etasje, sprekk i hjørne på vegg i soverommet og knirk i gulvet på kjøkken i 1. etasje.

Spørsmålet som nemnda først må ta stilling til er om forbrukeren har reklamert på mangelen i tide. Det følger av buofl § 30 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 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 i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Utgangspunktet for reklamasjonene er når forbrukeren burde ha oppdaget manglene. Etter nemndas syn burde forbrukeren ha oppdaget manglene på et mye tidligere tidspunkt enn da han reklamerte på knirk i gulv i 2. etasje og sprekk i hjørne på vegg i soverommet den 7. juni 2016. Dette ca. tre år og syv måneder etter overtagelsen (22. oktober 2012 – 7. juni 2016) og klart for lang tid sett på bakgrunn av de retningslinjer for skjønnet som er gitt av Høyesterett

Forbrukeren har derfor reklamert for sent og får ikke medhold.

Forbrukerens reklamasjon på knirk i gulv i kjøkken begrunner han med at det har vært utført utbedringsarbeider etter en vannlekkasje i tilstøtende rom.

Nemnda legger til grunn at dette utbedringsarbeidet ble utført i desember 2012 / januar 2013 og at dette tidspunktet ikke er bestridt av noen av partene.

Reklamasjonen er fremsatt den 2. juli 2016. Dette er ca. tre år og fem måneder etter at arbeidene ble utført og klart for lang tid sett på bakgrunn av de retningslinjer for skjønnet som er gitt av Høyesterett.

Forbrukeren har derfor reklamert for sent og får ikke medhold.

Da forbrukeren har reklamert for sent, behøver ikke nemnda å ta stilling til tvistepunktene.

### **3. Konklusjoner**

- Forbrukeren har reklamert for sent og får ikke medhold.