

Protokoll i sak 890/2017

for

Boligtvistnemnda

06.04.2017

Saken gjelder: Reklamasjoner vedrørende loddavik baderoms vegg.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår i 2015 avtale om kjøp av en nyoppført leilighet. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda, men det opplyses i klagen at arbeidene ble påbegynt den 1. april 2014 og at leiligheten ble overtatt den 26. mars 2015.

Ved forhåndsbefaring den 12. mars 2015 ble det anmerket at en vegg på soverommet var ute av lodd. Entreprenøren utbedret dette med kiler og et nytt lag gips slik at leiligheten ble overlevert uten feil og mangler den 26. mars 2015. Nemnda er ikke forelagt noen protokoll fra overtagelsesforretningen.

Forbrukeren opplyser i klagen at han rett etter overtagelsen oppdaget at den ene baderomsveggen også var ute av lodd. Denne veggen ligger i likhet med soveromsveggen som også var ute av lodd, ut mot gavlveggen i leiligheten.

Forbrukeren har fremlagt den e-post korrespondansen som har vært mellom partene om det omtvistede forholdet uten at hele denne er datert, men nemnda legger til grunn at e-post korrespondansen foregikk etter ettårsbefaringen i den 9. mars 2016. Det er heller ikke fremlagt noen protokoll fra denne befaringen.

Av denne e-post korrespondansen fremkomme det at partene blir enige om en befaring i leiligheten den 28. april for at entreprenøren skal kunne ta stilling til om loddavviket på badveggen er reklamasjonsberettiget.

Etter befaringen avviser entreprenøren den 23. mai reklamasjonen og viser til «*kost – nytte prinsippet*». Han mener det vil være mer arbeid og belastning å utføre opprettingen enn den betydning loddavviket har for forbrukeren.

Forbrukeren aksepterer ikke avslaget da han mener at feilen er åpenbar og han forventer at entreprenøren som en seriøs aktør, leverer i henhold til avtalen. Som et alternativ kan han allikevel godta en kompensasjon.

Entreprenøren svarer den 30. mai at han fastholder avvisningen på grunn av «*kost – nytte prinsippet*». Han fastholder at avviket ikke har noen praktisk betydning og bør aksepteres selv om det «*mulig*» går utover toleransene.

Han kan heller ikke finne dokumentasjon på at forbrukeren har reklamert på avviket ved overtagelsen slik forbrukeren påpeker.

I svaret fra forbrukeren fastholder han at reklamasjonen ble påpekt før overtagelsen fordi både bad- og soveromsveggen er en del av leilighetens gavlvegg hvor hele veggen er ute av lodd.

Ved at entreprenøren rettet opp soveromsveggen mener forbrukeren at entreprenøren også har erkjent mangelen ved baderomsveggen.

Entreprenøren opprettholder avvisningen, men foreslår etter å ha mottatt dette svaret fra forbrukeren, at en takstmann skal se på loddavviket.

Takstmannen foretar en befaring i leiligheten den 3. juni 2016 og fremlegger den 6. juni en rapport.

Av rapporten fremkommer det:

«NS3420 beskriver hva som gjelder av toleransekrav i forbindelse med planhet og retning på overflater. Hvis ikke annet er avtalt så er det toleranseklasse RC som legges til grunn for vurdering av loddavvik. Toleranseklasse RC tillater et avvik på 3‰ i forhold til målt lengde. Vegg har en høyde på ca. 2,2 meter og ut fra dette tolereres det et avvik på ca. 7mm.

Det er i tillegg tillat å skille mellom viktige og mindre viktige avvik. Avvik som ikke har noen praktisk betydning, bør (iht. SINTEF Byggforsk) aksepteres selv om de går utover toleransene.

Ved bruk av nivelleringslaser ble det målt et helningsavvik på 9-10 mm på hele veggens høyde. Skjevheten er godt synlig i forbindelse med veggfeste/skinne dusjdør. Utover dette er skjevheten ikke synlig og funksjon på dusjdører er ivaretatt.

Med bakgrunn i overnevnte registreringer så vurderes loddavvik på vegg ikke å være av en slik art at oppretting må utføres».

Forbrukeren har i klagen bemerket at vegghøyden er 218 cm (ikke 220 cm) og at dette gir et maksimalt avvik på 6,5 mm i henhold til toleranseklasse RC.

Han har også utført egen måling og funnet at avviket er større enn 9 – 10 mm. Samtidig påpeker han at takstmannen er engasjert av entreprenøren og derfor «pynter på avviket». Uansett er avviket i henhold til rapporten fra takstmannen 50 % utover tillatt avvik og reelt nesten 100 % utover tillatt avvik i henhold til toleranseklasse RC.

Han krever retting alternativt at entreprenøren innrømmer et prisavslag på kr 25 000.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 1. august 2016 klage til Boligtvistnemnda.

2. Sakens rettslige sider

Kontrakten mellom partene er fremlagt for nemnda, men det legges til grunn at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder.

2.1 Innledning

Partene inngår i 2015 avtale om kjøp av en nyoppført leilighet. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda, men det opplyses i klagen at leiligheten ble overtatt den 26. mars 2015.

Ved forhåndsbefaring den 12. mars 2015 ble det anmerket at en vegg på soverommet var ute av lodd. Entreprenøren utbedret dette med kiler og et nytt lag gips slik at leiligheten ble overlevert uten feil og mangler den 26. mars 2015. Nemnda er ikke forelagt noen protokoll fra overtagelsesforretningen.

Forbrukeren oppdaget rett etter overtagelsen at den ene baderomsveggen også var ute av lodd. Denne vegg er i likhet med soveromsveggen en del av gavlveggen i leiligheten.

Forbrukeren har fremlagt e-post korrespondansen som har vært mellom partene om det omtvistede forholdet uten at hele denne er datert, men nemnda legger til grunn at korrespondansen foregikk etter ettårsbefaringen i den 9. mars 2016. Det er heller ikke fremlagt noen protokoll fra denne befaringen.

Partene blir enige om en befaring i leiligheten den 28. april 2016 for at entreprenøren skal kunne ta stilling til om loddavviket på badveggen er reklamasjonsberettiget.

Etter befaringen avviser entreprenøren den 23. mai reklamasjonen og viser til «*kost – nytte prinsippet*».

Forbrukeren aksepterer ikke avslaget da han mener at feilen er åpenbar og han forventer at entreprenøren som en seriøs aktør, leverer i henhold til avtalen. Som et alternativ kan han allikevel godta en kompensasjon på kr 25 000.

Entreprenøren svarer den 30. mai at han fastholder avvisningen da avviket ikke har noen praktisk betydning og bør aksepteres selv om det «*mulig*» går utover toleransene. Han kan heller ikke finne dokumentasjon på at forbrukeren har reklamert på avviket før overtagelsen slik forbrukeren påpeker.

Forbrukeren fastholder at reklamasjonen ble påpekt før overtagelsen fordi både bad- og soveromsveggen er en del av leilighetens gavlvegg hvor hele veggen er ute av lodd. Ved at entreprenøren rettet opp soveromsveggen mener forbrukeren at entreprenøren også har erkjent mangelen ved baderomsveggen.

Entreprenøren opprettholder avvisningen, men foreslår at en takstmann skal se på loddavviket.

Takstmannen foretar en befaring i leiligheten den 3. juni 2016 og fremlegger den 6. juni en rapport.

Av rapporten fremkommer det at helningsavviket er 9-10 mm på hele veggens høyde. Skjevheten er godt synlig i forbindelse med veggfeste/skinne dusjdør. Utover dette er skjevheten ikke synlig og funksjon på dusjdører er ivaretatt. Loddavvik på vegg vurderes ikke å være av en slik art at oppretting må utføres.

Forbrukeren har også utført egen måling og funnet at avviket er større enn 9 – 10 mm. Samtidig påpeker han at takstmannen er engasjert av entreprenøren og derfor «*pynter på avviket*». Uansett er avviket i henhold til rapporten fra takstmannen 50 % utover tillatt avvik og reelt nesten 100 % utover tillatt avvik i henhold til toleranseklasse RC. Forbrukeren krever retting alternativt at entreprenøren innrømmer et prisavslag på kr 25 000.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 1. august 2016 klage til Boligtvistnemnda.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 6. mars 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 14. mars 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvare den 16. mars 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpekte ved forhåndsbefaring den 12. mars 2015 at en vegg på soverommet var ute av lodd. Entreprenøren utbedret dette med kiler og et nytt lag gips. Rett etter overtagelsen den 26. mars oppdaget han også at den ene baderomsveggen var ute av lodd.

Baderomsveggen er i likhet med soveromsveggen en del av gavlveggen i leiligheten og forbrukeren anfører derfor at han også reklamerte på loddavviket på badveggen den gang selv om han først påpekte forholdet i forbindelse med ettårsbefaringen den 9. mars i 2016.

Den takstmannen som entreprenøren engasjerer for å vurdere avviket på badeveggen påpeker forbrukeren at «*pynter på avviket*» når han skriver at loddavviket vurderes å være av en slik art at oppretting ikke må utføres. Uansett er avviket 50 % utover tillatt avvik og reelt nesten 100 % utover tillatt avvik i henhold til toleranseklasse RC.

Han krever derfor retting alternativt at entreprenøren innrømmer et prisavslag på kr 25 000.

I tilsvaret den 14. mars 2017 aviser forbrukeren entreprenørens anførsel om at kravet tidligere er avvist fordi det er fremsatt for sent av forbrukeren.

Det er først i tilsvaret den 14. mars 2017 entreprenøren hevder dette.

Forbrukeren viser til reklamasjonsretten som er 5 år og som fremheves i entreprenørens boligannonser. Han opplyst om feilen kun to dager etter at den ble oppdaget, ettersom han tok en grundig sjekk av leiligheten før ettårsbefaringen.

Alle de andre «små» feilene som ble påpekt under ettårsbefaringen ble ikke avvist av entreprenøren som for sent framsatt. Forbrukere mener det er omfanget og kostnaden ved utbedring av angjeldende reklamasjon som er grunnen til at entreprenøren nå mener denne er for sent fremsatt.

Avslutningsvis påpeker forbrukeren at entreprenøren hadde en svarfrist på to uker etter at klagen ble mottatt, men at denne fristen er overskredet med mange måneder.

Entreprenøren avviser den 23. mai reklamasjonen og viser til «*kost – nytte prinsippet*». Han mener det vil være mer arbeid og belastning å utføre opprettingen enn den betydning loddavviket har for forbrukeren.

Entreprenøren fastholder den 30. mai at avviket ikke har noen praktisk betydning og bør aksepteres selv om det «*mulig*» går utover toleransene.

Han kan heller ikke finne dokumentasjon på at forbrukeren har reklamert på avviket ved overtagelsen slik forbrukeren påpeker.

Entreprenøren opprettholder avvisningen, men foreslår at en takstmann skal se på loddavviket.

Takstmannen foretar en befaring i leiligheten den 3. juni 2016 og fremlegger den 6. juni en rapport.

Av rapporten fremkommer det:

«NS 3420 beskriver hva som gjelder av toleransekrav i forbindelse med planhet og retning på overflater.»

Hvis ikke annet er avtalt så er det toleranseklasse RC som legges til grunn for vurdering av loddavvik. Toleranseklasse RC tillater et avvik på 3‰ i forhold til målt lengde. Vegg har en høyde på ca. 2,2 meter og ut fra dette tolereres det et avvik på ca. 7mm.

Det er i tillegg tillat å skille mellom viktige og mindre viktige avvik. Avvik som ikke har noen praktisk betydning, bør (iht. SINTEF Byggforsk) aksepteres selv om de går utover toleransene.

Ved bruk av nivelleringslaser ble det målt et helningsavvik på 9-10 mm på hele veggens høyde. Skjevheten er godt synlig i forbindelse med veggfeste/skinne dusjdør. Utover dette er skjevheten ikke synlig og funksjon på dusjdører er ivaretatt.

Med bakgrunn i overnevnte registreringer så vurderes loddavvik på vegg ikke å være av en slik art at oppretting må utføres».

I tilsvaret den 6. mars 2017 fastholder entreprenøren at reklamasjonen er avvist flere ganger tidligere og at han også nå opprettholder sin avgjørelse.

Han påpeker også at forholdet ble reklamert første gang ved ettårsbefaringen og at han da avviste reklamasjonen som for sent fremsatt og ut i fra «kost – nytte» prinsippet. Han viser til rapporten fra takstmannen hvor det fremkommer at loddavviket ikke har noen praktisk betydning og bør aksepteres selv om det går utover toleransene.

I tilsvaret den 16. mars fastholder entreprenøren at reklamasjonen ble avvist som for sent fremsatt av hans byggeleder rett etter ettårsbefaringen.

Grunnen til at det ikke ble avvist ved 1 års befaringen var at kunde mente at dette var anmerket ved overlevering av boligen, men ikke ble utbedret.

Byggeleder som gikk ettårsbefaringen var ny på dette prosjektet og måtte ta opp dette med tidligere byggeleder. Han fikk da bekreftet fra tidligere byggeleder at dette ikke har vært anmerket tidligere og heller ikke anmerket ved forhåndsbefaring, ferdigbefaring eller overlevering av boligen.

Entreprenøren opprettholder sin avvisning av reklamasjonen.

2.3.2 Nemndas synspunkter

(1) Innledning

Forbrukeren krever at entreprenøren retter loddavviket på den ene badveggen alternativt at han utbetaler en kompensasjon på kr 25 000.

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 forbrukeren kan kreve retting eller alternativt 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:

«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».

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 i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Det sentrale spørsmålet som nemnda må ta stilling til er når forbrukeren burde ha oppdaget loddavviket på badeveggen.

Når det gjelder loddavvik på innvendige vegger, er ikke dette en type avvik som man kan forvente at en forbruker naturlig ser.

Det kan ikke forventes at forbrukeren har detaljerte kunnskaper om krav til overflateavvik i henhold til norske standarder og at han foretar målinger for å se om det er avvik.

Reklamasjonen ble først fremmet i forbindelse med ettårsbefaringen den 9. mars i 2016. Etter nemndas syn er imidlertid ikke forbrukeren å bebreide fordi han ikke oppdaget loddavviket på badeveggen før på dette tidspunktet.

Nemnda mener også at forbrukerens anførsel om at han (indirekte) reklamerte på forholdet ved forhåndsbefaring den 12. mars 2015 skal tillegges vekt. Han fikk den gang entreprenørens aksept ved at loddavvik på soveromsveggen, som også er en del av gavlveggen i leiligheten, ble utbedret.

Konklusjon: Forbrukeren har reklamert i tide.

(3) Mangelsspørsmålet

Det neste spørsmålet er om loddavviket 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. Rapporten som forbrukeren har fått utarbeidet konkluderer med at det er et avvik på 9 – 10 mm målt i hele veggens høyde. Dette er 2 – 3 mm utover kravet i NS 3420 toleranseklasse RC. Rapporten beskriver også at *"skjevheten er godt synlig i forbindelse med veggfeste/skinne til dusjdør"*. 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 først avviste reklamasjonen fordi utbedringen ville koste mer enn den nytten som forbrukeren ville oppnå - *"kost nytte prinsippet"*.

Konklusjon: Det foreligger en mangel.

(4) Prisavslag

Nemnda forstår forbrukeren slik at han prinsipalt krever retting av mangelen. Jfr. buofl § 32 første ledd.

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, jfr. buofl § 32 første ledd første punktum.

Ved siden av omkostningene ved å rette opp loddavviket, kommer ikke ubetydelige tilleggskostnader ved at leiligheten høyst sannsynlig må fraflyttes under arbeidene på badet.

Dermed må forbrukeren nøye seg med et prisavslag utmålt etter buofl § 33 andre ledd. 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 loddavvik på vegg, 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 25 000.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren skal betale forbrukeren en kompensasjon som settes til kr 25 000.