

Protokoll i sak 1083/2018

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. august 2019

Saken gjelder: Reklamasjoner på utførte arbeider i leilighet, fremsatt av eier nummer to.

1. Sakens faktiske sider

Ingen avtaler er fremlagt for nemnda, men det opplyses at første eier overtok blokkleiligheten ny den 30. mars 2016 og at ettårsbefaring ble avholdt den 26. april 2017 . Ingen av tvistepunktene ble reklamert på disse tidspunktene. Etter at eier nr. to har overtatt leiligheten reklamerer han den 14. mai 2018 på flere forhold. Etter en befaring i leiligheten den 19. juni 2018, aksepterte entreprenøren å utbedre de fleste forholdene, men forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at det er tre forhold som entreprenøren har avvist og som han vil at nemnda tar stilling til:

1. Terskellist inn mot bad.
2. List rundt dør inn til soverom 1.
3. Skjev betongvegg i stue.

Forbrukeren vedlegger foto som dokumentasjon.

Entreprenøren begrunner avvissningen med disse tre forholdene ikke ble reklamert av første eier hverken ved overtagelsen eller ved ettårsbefaringen, jf. buofl § 30.

I en e-post til forbrukeren den 8. august 2018 opprettholder entreprenøren avvissningen med samme begrunnelse.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 31. august 2018.

Entreprenøren gir tilsvaret den 26. september 2018. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaret den 25. oktober 2018 og den 29. oktober 2018 . Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsvaret den 7. november 2018 og den 16., november 2018 . Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaret den 4. desember 2018 og den 5. desember 2018 . Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir et siste tilsvaret den 15. januar 2019. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir et siste tilsvarende den 5. mars 2019. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Første eiers kontrakt med entreprenøren forutsettes å være basert på bestemmelsen i bustadoppføringslova (buofl), mens avhendingsloven (avhl) forutsettes å gjelde for kontrakten mellom første eier og forbrukeren i angjeldende klagesak. Ingen avtaler er fremlagt for nemnda, men det opplyses at første eier overtok blokkleiligheten ny den 30. mars 2016 og at ettårsbefaring ble avholdt den 26. april 2017. Ingen av tvistepunktene ble reklamert på disse tidspunktene. Eier nr. to reklamerte den 14. mai 2018 på flere forhold. Etter en befaring i leiligheten den 19. juni 2018, aksepterte entreprenøren å utbedre de fleste manglene men avviser tre forhold som forbrukeren vil at nemnda tar stilling til. Forbrukeren vedlegger foto som dokumentasjon:

1. Terskellist inn mot bad.
2. List rundt dør inn til soverom 1.
3. Skjev betongvegg i stue.

Entreprenøren avviser kravet om utbedring og viser til buofl § 30. Han påpeker at forbrukeren har reklamert for sent fordi ingen av de tre ovennevnte forholdene ble reklamert av første eier hverken ved overtagelsen eller ved ettårsbefaringen.

2.2 Lovanvendelse

I utgangspunktet gjelder saken overdragelse av fast eiendom slik at lov nr 93/1992 om avhending av fast eiendom (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 den 30. mars 2016, mens avtalen med kjøper nr 2 først ble våren 2018. 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 ovenfor entreprenøren innen rimelig fra han burde ha oppdaget mangelen.

2.3 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 14. mai 2018 og anfører at entreprenøren har sagt seg enig i at de tre tvistepunktene «*ikke var i henhold til standard og at dette ikke var bra*», men at reklamasjonen avvises fordi den er fremsatt for sent, jf. buofl § 30.

I senere tilsvar fastholder forbrukeren at entreprenøren har tilkjennegitt at de tre tvistepunktene ikke er tilfredsstillende utført og forbrukeren anfører derfor at entreprenøren har opptrådt «*skjødesløst*». Han vedlegger foto som dokumentasjon.

I et siste tilsvar den 5. mars 2019 påpeker forbrukeren at de tre omtvistede forholdene faktisk må ha vært synlige for begge parter ved overtagelsen, men at entreprenøren bevisst har «*latt dette gå igjennom*». Han har derfor opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. Som den profesjonelle part burde entreprenøren ha utbedret forholdene i forbindelse med første overtagelse eller opplyst kjøper nr. 2 om manglene da han overtok leiligheten.

Entreprenøren har avvist reklamasjonene fordi de er for sent fremsatt. Hverken ved overtagelsen den 30. mars 2016 eller ved ettårsbefaringen den 26. april 2017 og innen rimelig tid etter dette, ble forholdene reklamert av første eier, jf. buofl § 30. Forbrukeren som nå klager har etter entreprenørens syn, ikke noen utvidet rett eller frist i forhold til å reklamere inne rimelig tid. Dette skal uansett knyttes opp imot den opprinnelige overtagelsesdatoen den 30. mars 2016, jf. avhl § 4-16.

I senere tilsvar gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises.

I et siste tilsvar den 15. januar 2019 fremhever entreprenøren at det ikke er nødvendig for nemnda å gå inn i selve mangelsspørsmålet, da saken kan avgjøres med grunnlag av for sen reklamasjon, jf. buofl § 30. Forbrukerens krav bygger på avhendingsloven § 4-16, ved at han overtar de eventuelle krav tidligere eier hadde. Det fremgår uttrykkelig av annet ledd at reklamasjonsfristene ikke forlenges som følge av eierskifte. Forbrukeren får ikke en bedre posisjon enn det opprinnelig eier ville hatt dersom han fortsatt eide boligen. Alle omtvistede forhold har vært synbare helt siden boligen ble overtatt første gang 30. mars 2016, og det oppfatter entreprenøren at forbrukeren heller ikke bestrider. Det er ikke reklamert på forholdene verken ved forbefaring, overtakelsesforretning eller ettårsbefaring. En reklamasjon over to år etter overtagelse, er langt etter fristen på «*så snart råd er*» etter overtakelse ev. innen rimelig tid deretter (av rettspraksis angitt til ca. 3 måneder). Forbrukerens eventuelle krav er følgelig bortfalt som følge av for sen reklamasjon. Bustadoppføringslova § 30 fjerde ledd vedr. grov uaktsomhet kommer klart ikke til anvendelse. Grov uaktsomhet er etter rettspraksis en svært streng norm, og entreprenøren understreker at han ikke er i nærheten av dette i denne saken. For øvrig bestrider han under enhver omstendighet at overgangslist mellom materialer utgjør en mangel. Det oppstår lett sprekker og riss i materialoverganger som følge av ulike materialeegenskaper. En hensiktsmessig måte å løse dette på er overgangslist. Det er for øvrig også tatt forbehold mot oppsprekking i prosjektbeskrivelsen, som utgjorde vedlegg til opprinnelige kontrakt. At tidligere eier ikke har reklamert på disse tre synbare forholdene, er for øvrig et tegn på at han ikke anså dette som en mangel. Entreprenøren fastholder at kravet skal avvises som tidligere anført.

2.4 Nemndas synspunkter

I angjeldende sak blir det først og fremst spørsmål om de tre tvistepunktene 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.

Nemnda viser til buofl § 30 som har følgende ordlyd:

«Forbrukaren 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 forbrukaren 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 forbrukaren 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».

Etter nemndas syn er de tre tvistepunktene av en slik karakter at første eier i det minste burde ha oppdaget disse etter en viss brukstid, og deretter reklamert innen rimelig tid, jf buofl § 30.

Reklamasjonen skjedde imidlertid først da forbrukeren/eier nr. 2 reklamerte ca. to år etter at eier nr. 1 overtok leiligheten den 14. mai 2018.

Det er dermed reklamert for sent, jfr overnevnte § 30 i buofl. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold da det er reklamert for sent.