

Protokoll i sak 1149/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. mars 2020

Saken gjelder: Reklamasjon på gulv i carport.

1. Sakens faktiske sider

Basert på entreprenørens tilbud som forbrukerne mottar den 22. februar 2018 og som bla. inneholder en prosjektbeskrivelse inngår partene den 23. februar 2017 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - NS 3427. Avtalen gjelder kjøp av en eierseksjon som er halvparten av en tomannsbolig over to plan med en tilhørende carport i tilknytning til inngangspartiet i 1. etg. Vederlaget for entreprenørens ytelse er kr 3 290 000, jf. avtalens pkt. 5.1.

Vedlegg B til avtale er en leveransebeskrivelse datert den 15. januar 2017, hvor det står at betongfundamentet for boligen ikke inngår i leveransen. Dette har entreprenøren allikevel levert med unntak av «Støpt gulv i carport. Isolert og armert. Ubehandlet» slik han beskriver i sitt tilbudsbrev.

Vedlegg C til avtalen er tegninger og på snittegningen vises det betonggulv/plate på mark i carporten.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 20. april 2018 uten av tvistepunktet er inntatt i protokollen som er undertegnet av begge parter.

Den 5. mai 2018 oppdager forbrukeren at det mangler betonggulv i carporten og han reklamerer den 7. mai 2018.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 10. september 2018 fordi forbrukeren burde ha oppdaget mangelen ved overtagelsen og derfor har reklamert for sent.

Den 10. april 2019 gjennomføres det ettårsbefaring i boligen og forbrukeren opplyser at det manglende betonggulvet i carporten ble tatt opp men ikke akseptert av entreprenøren som en mangel. Forholdet er derfor ikke inntatt i protokollen.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda den 16. mai 2019 med krav om at entreprenøren leverer betonggulv i carporten evt. innrømmer et ikke spesifisert prisavslag.

Entreprenøren inngir tilsvar den 13. juni 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvar den 2. juli 2019. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det fortsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene den 23. februar 2017 inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - NS 3427. Avtalen gjelder kjøp av en eierseksjon som er halvparten av en tomannsbolig over to plan med en tilhørende carport i tilknytning til inngangspartiet i 1. etg. Vedlegg B til avtale er en leveransebeskrivelse, hvor det står at betongfundamentet for boligen ikke inngår i leveransen. Dette har entreprenøren allikevel levert med unntak av «*Støpt gulv i carport. Isolert og armert. Ubehandlet*» slik han beskriver i sitt tilbudsbrev. Av snittegningen som er vedlegg C til avtalen vises det betonggulv/plate på mark i carporten. Boligen overtas den 20. april 2018 uten av tvistepunktet er inntatt i protokollen. Den 5. mai 2018 oppdager forbrukeren at det mangler betonggulv i carporten og han reklamerer den 7. mai 2018. Entreprenøren avviser reklamasjonen den 10. september 2018 fordi forbrukeren burde ha oppdaget mangelen ved overtagelsen og derfor har reklamert for sent. Den 10. april 2019 gjennomføres det ettårsbefaring og forbrukeren opplyser at det manglende betonggulvet i carporten også da ble avvist av entreprenøren som en mangel. Forholdet er derfor ikke inntatt i protokollen. Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda den 16. mai 2019 med krav om at entreprenøren leverer betonggulv i carporten evt. innrømmer et ikke spesifisert prisavslag.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker at entreprenøren ikke har levert «*Støpt gulv i carport. Isolert og armert. Ubehandlet*» til tross for at dette er beskrevet i hans sitt tilbudsbrev som inneholder en prosjektbeskrivelse. Av snittegningen som er vedlegg C til avtalen vises det betonggulv/plate på mark i carporten. Da forbrukeren oppdaget mangelen den 5. mai 2018 reklamerte han allerede etter to dager den 7. mai 2018.

I tilsvaret den 2. juli 2019 påpeker forbrukerne at entreprenøren ga uttrykk for at han ikke hadde tid til en fullstendig gjennomgang ved overtagelsen. Han appellerte til at forbrukerne måtte ha tillit til hans personlige integritet og derfor kunne melde inn feil og mangler i etterkant. Forbrukerne fastholder derfor at de har reklamert i tide og gjentar kravet om at entreprenøren skal levere støpt gulv i carporten alternativt innrømme et ikke spesifisert prisavslag.

Entreprenøren avviste reklamasjonen den 10. september 2018 fordi forbrukeren burde ha oppdaget mangelen ved overtagelsen og derfor har reklamert for sent.

I tilsvaret den 13. juni 2019 gjentar entreprenørens advokat at forbrukerne ikke reklamerte ved overtagelsen den 20. april 2018, men først etter 17 dager den 7. mai 2018. Det manglende betonggulvet i carporten er et helt åpenlyst forhold som burde vært oppdaget under overtagelsesforretningen og reklamert «*så snart råd er*», jf. buofl § 30. Forbrukerne har derfor reklamert for sent og kravet avvises.

2.3 Nemndas synspunkter

(1) *Innledning:* Forbrukerne krever at entreprenøren leverer betonggulv i carporten alternativt innrømme et ikke spesifisert prisavslag. Entreprenøren har avvist kravet både fordi han mener at forbrukerne har reklamert for sent, og for at leveransen er i samsvar med avtalen.

(2) *Reklamasjon:* Nemnda vil innledningsvis påpeke at entreprenøren ved overtagelsen ga uttrykk for at det var satt av liten tid til overtagelsesbefaringen. Forbrukerne fikk derfor

forsikringer om at de måtte ha tillit til entreprenørens personlige integritet og kunne melde inn feil og mangler i etterkant av overtagelsesbefaringen. Entreprenøren har ikke senere motsatt seg dette utsagnet. Selv om mangelen var synlig ved overtagelsen, kommer nemnda etter en konkret vurdering hvor forsikringen fra entreprenøren er avgjørende, til at det er riktig å benytte begrepet «*inne rimelig tid*» og ikke «*så snart råd er*» når det skal tas stilling til om forbrukerne har reklamert i tide ca. to uker etter overtagelsen.

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 bverifisering 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 er på det rene at forbrukeren reklamerte den 7. mai 2018 to dager etter at han den 5. mai 2018 ble klar over at carporten ikke var levert med betonggulv. Dette oppfyller vilkåret om å reklamere «*innen rimelig tid*» som referert ovenfor, og entreprenøren gis ikke medhold i at forbrukerne har reklamert for sent.

(3) Mangel:

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...*». Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hva som senere kan være avtalt. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda vil bemerke at entreprenøren har utført alle betongarbeidene slik som beskrevet i tilbudsbrevet med unntak av støpt gulv i carporten. Nemnda vil påpeke at snittegningen som er vedlegg C til avtalen, også viser at det skal være støpt gulv i carporten. Da nemnda kommer til at forbrukerne har reklamert i tide, får de medhold og entreprenøren skal levere «*Støpt gulv i carport. Isolert og armert. Ubehandlet*» slik det er beskrevet i tilbudsbrevet. Arbeidet skal være utført innen den 1. mai 2020.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis medhold og entreprenøren skal levere «*Støpt gulv i carport. Isolert og armert. Ubehandlet*» slik det fremkommer av tilbudsbrevet og snittegningen som er vedlegg C til avtalen. Arbeidet skal være utført innen den 1. juli 2020.