

Protokoll i sak 1159/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. mars 2020

Saken gjelder: Reklamasjon på manglende fall og feil plassert sluk på badegulv.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 12. desember 2016 kjøpekontrakt på en eierseksjon etter avhendingslova. Leiligheten som er ny ble ferdigstilt i 2016, og forbrukeren er første eier. Nemnda vil bemerke at selv om kontrakten er inngått etter avhendingslova, har forbrukeren de samme rettigheter som om avtalen var inngått etter Bustadoppføringslova.

Vederlaget avtales i kontraktens § 1 til kr 3 100 000.

Vedlegg 1 til kontrakten er en salgsoppgave hvor det bla. fremkommer på side 7 at bygget er oppført i henhold til TEK10 og «*produsert i henhold til gjeldende kontrakt NS 3427 og tilhørende kontraktsdokumenter*». Videre står det på side 13 i salgsoppgaven at leilighetene «*selges i henhold til avhendingsloven § 3-9, som innebærer at den selges i den stand den er under visning*».

Den 20. januar 2017 avholdes det overtagelsesforretning. Det er i overtagelsesprotokollen som er signert av begge parter, ikke anført noen mangler vedrørende tvistepunktene.

Ettårsbefaring gjennomføres den 24. november 2017 og det ble heller ikke her reklamert over tvistepunktene.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at hun først i januar 2019 da hun hadde besøk av en murmester, ble gjort oppmerksom på at badegulvet hadde manglende og/eller feil fall samt at sluket var feilplassert. Senere samme måned kontaktet hun underentreprenøren som hadde utført flisarbeidet for entreprenøren. Underentreprenøren så på gulvet den 1. februar 2019 og forbrukeren anfører at han bekreftet de påpekte manglene ved badegulvet og skulle ta dette opp med entreprenøren. Underentreprenøren ville ikke starte utbedringsarbeidene før han fikk en bestilling fra entreprenøren.

Da forbrukeren ikke hører noe, tar hun den 16. april 2019 kontakt med entreprenøren pr. telefon og reklamerer på manglene. Entreprenøren bekrefter i en e-post den 24. april 2019 at han vil komme på en befaring av badegulvet den 29. april 2019. Etter befaringen avviser entreprenøren reklamasjonen i en e-post til forbrukeren den 14. mai 2019. Han viser til buofl

§ 30 og påpeker at forbrukeren har reklamert for sent. Reklamasjonen ble ikke fremsatt hverken ved overtagelsen eller i forbindelse med ettårsbefaringen.

Forbrukeren svarer i en e-post samme dag at hun reklamerte innen rimelig tid etter at hun oppdaget manglene i januar 2019 og derfor fastholder kravet om utbedring. Det kan ikke forventes at hun som forbruker oppdaget avvikene hverken ved overtagelsen eller i forbindelse med ettårsbefaringen. Hun stolte fullt og helt på entreprenøren som den profesjonelle part.

I en e-post den 20. mai 2019 fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises.

I juni 2019 foretar murmesteren som var på besøk hos forbrukeren og oppdaget avviket i januar samme år, en kontrollmåling av badegulvet. Han har målt fallet i dusjsone til 2-3 mm fra vasken samt at det er motfall på 2 mm fra dusjdør på høyre side av dusjen. Hele gulvet har et fall på kun 1,3 cm mot kravet som er 2,5 cm. Etter murmesterens oppfatning tilfredsstillende ikke badegulvet kravene i TEK10. Han vedlegger foto som dokumentasjon.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at det renner vann utover gulvet mot inngangsdøra når dusjen brukes. Vannet blir liggende på gulvet og fordamper. Dette fører til misfarging av fliser og fuger.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 1. august 2019 med krav om utbedring av fall og feil plassert sluk på baderomsgulvet.

Entreprenøren inngir tilsvarende den 23. august 2019. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Partene inngår 12. desember 2016 kontrakt som gjelder kjøp av en eierseksjon etter avhendingslova. Leiligheten som er ny ble ferdigstilt i 2016, og forbrukeren er første eier. Nemnda legger derfor til grunn at forbrukeren har de samme rettigheter som om avtalen var inngått etter Bustadoppføringslova og kan derfor behandle klagen.

Vedlegg 1 til kontrakten er en salgsoppgave hvor det på side 7 står at bygget er oppført i henhold til TEK10. Leiligheten overtas den 20. januar 2017 og det ble gjennomført ettårsbefaring den 24. november 2017 uten at forbrukeren ved noen av disse befaringene reklamerte over tvistepunktene. Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at hun først i januar 2019 ble gjort oppmerksom på at badegulvet hadde manglende og/eller feil fall samt at sluket var feilplassert. Etter at underentreprenøren som hadde utført flisarbeidet for entreprenøren, bekreftet de påpekte manglene i februar 2019 tok han dette opp med entreprenøren. Da forbrukeren ikke hører noe, tar hun den 16. april 2019 kontakt med entreprenøren pr. telefon og reklamerer på manglene. Entreprenøren foretar så en befaring av badegulvet den 29. april 2019 og avviser deretter reklamasjonen den 14. mai 2019 fordi forbrukeren har reklamert for sent, jf. buofl § 30. Samme dag fastholder forbrukeren kravet om utbedring fordi hun reklamerte innen rimelig tid etter at hun oppdaget manglene i januar 2019. I en e-post den 20. mai 2019 fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises. I juni 2019 foretar murmesteren som oppdaget avviket i januar samme år, en kontrollmåling av badegulvet og konkluderer i en e-post til forbrukeren med at badegulvet ikke tilfredsstillende ikke badegulvet kravene i TEK10. Han vedlegger foto som dokumentasjon.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 1. august 2019 med krav om utbedring av fall og feil plassert sluk på baderomsgulvet.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren blir i januar 2019 gjort oppmerksom på at badegulvet har feil og/eller mangelfullt fall og at sluket er feilplassert. Senere samme måned kontaktet hun underentreprenøren som hadde utført flisarbeidet for entreprenøren. Underentreprenøren så på gulvet den 1. februar 2019 og forbrukeren anfører at han bekreftet de påpekte manglene ved badegulvet og skulle ta dette opp med entreprenøren. Underentreprenøren ville ikke starte utbedringsarbeidene før han fikk en bestilling fra entreprenøren.

Den 16. april 2019 tar forbrukeren kontakt med entreprenøren pr. telefon og reklamerer på manglene. Etter at entreprenøren har avvist reklamasjonen framholder forbrukeren at hun reklamerte innen rimelig tid etter at hun oppdaget manglene i januar 2019 og derfor gjentar hun kravet om utbedring. Det kan ikke forventes at hun som forbruker oppdaget avvikene hverken ved overtagelsen eller i forbindelse med ettårsbefaringen. Hun stolte den gang fullt og helt på entreprenøren som den profesjonelle part.

I juni 2019 foretar murmesteren som oppdaget avviket i januar samme år, en kontrollmåling av badegulvet. Han har målt fallet i dusjsone til 2-3 mm fra vasken samt at det er motfall på 2 mm fra dusjdør på høyre side av dusjen. Hele gulvet har et fall på kun 1,3 cm mot kravet som er 2,5 cm. Etter murmesterens oppfatning tilfredsstiller ikke badegulvet kravene i TEK10. Han vedlegger foto som dokumentasjon.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at det renner vann utover gulvet mot inngangsdøra når dusjen brukes. Vannet blir liggende på gulvet og fordamper. Dette fører til misfarging av fliser og fuger.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 1. august 2019 med krav om utbedring av fall og feil plassert sluk på baderomsgulvet. Entreprenøren påpeker i en e-post til forbrukeren den 14. mai 2019 at hun ikke reklamerte hverken ved overtagelsen eller i forbindelse med ettårsbefaringen. Han viser til buofl § 30 og påpeker at forbrukeren derfor har reklamert for sent.

I en e-post den 20. mai 2019 fastholder entreprenøren at forbrukeren har reklamert for sent og at kravet om utbedring skal avvises.

I tilsvar den 23. august 2019 gjentar entreprenøren tidligere anførsler og fastholder at kravet om utbedring skal avvises.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har reklamert på at badegulvet har manglende/feil fall samt at sluket er plassert feil, og at disse forholdene utgjør en mangel. Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren ikke har reklamert i tide (for sent).

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. Dersom forbrukeren var av den oppfatning at manglende/feil fall og feil plassert sluk på badegulvet utgjorde en mangel, burde hun etter å ha benytte badet i mer enn to år ha oppdaget og deretter reklamert på et mye tidligere tidspunkt enn da hun reklamerte i april 2019. Dette er etter nemndas syn 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 tvistepunktet.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får ikke medhold da hun har reklamert for sent.