

Protokoll i sak 1415/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 29. februar 2024

Saken gjelder: Krav om retting av sprekk i betonggulv og lekkasje ved garasjedør.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne inngikk i februar 2018 avtale med entreprenøren om kjøp av tomt og oppføring av en ny enebolig på denne tomten.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 20. februar 2019

Partene har tidligere hatt en sak til behandling i tingretten hvor tvister knyttet til flere feil og mangler ved boligen ble behandlet. Det er imidlertid to tvistepunkter som tingretten ikke behandlet og som partene fortsatt ikke kommer til enighet om. Forbrukerne har derfor i klage til Boligtvistnemnda den 1. september 2023 bedt nemnda ta stilling til om sprekk i garasjegulvet og utettheter ved dør til garasjen utgjør mangler ved entreprenørens leveranse. Forbrukerne krever retting subsidiært prisavslag på kr 25 000. Entreprenøren har avvist kravet da forholdene ikke utgjør mangler. For øvrig er det reklamert for sent.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene i februar 2019 inngår avtale om kjøp av tomt og oppføring av en ny enebolig på tomten.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 20. februar 2019.

Tvistene dreier seg om hvorvidt sprekk/riss i garasjegulvet og utettheter ved ytterdør inn til garasjen utgjør mangler ved entreprenørens leveranse.

2.2 Sprekk i betonggulvet i garasjen

2.2.1 Partens anførsler

Forbrukerne reklamerer den 20. februar 2023 som en ny feil/mangel, over "*riss i maskinpolert betongplate som har utviklet seg til en sprekk*". Forbrukerne påpeker at denne utviklingen kan føre til vanninntrengning og deretter korrodering av armeringen. Sprekken som utgår fra ett hjørne og trolig skyldes setninger i underlaget, må utbedres. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser kravet om utbedring da forholdet ikke utgjør en mangel. For øvrig har forbrukerne reklamert for sent. Entreprenøren vil allikevel foreta en uforpliktende befarings

2.2.2 Nemndas synspunkter

a) Reklamert for sent

Nemnda vil først se på om forbrukerne har reklamert for sent. Utgangspunktet i bustadoppføringslova § 30(1) er at en forbruker må reklamere «innen rimelig tid» etter at forholdet ble eller burde vært oppdaget. I rettspraksis er dette anslått til ca. 2-3 måneder.

Forbrukerne har anført at forholdet først oppsto som ett riss som senere har utviklet seg til en sprekk. Da de registrerte denne utviklingen, reklamerte de første gang den 20. februar 2023.

Tiden det tar fra et riss utvikler seg til en sprekk kan variere betydelig og det kan ikke forventes at en forbruker registrerer at noe er "galt" før han opplever at endringen er vesentlig. Nemnda kommer derfor til at forbrukerne reklamerte innen rimelig tid etter at de oppdaget det de mente var unormal utvikling.

Konklusjon: Forbrukeren har ikke reklamert for sent.

b) Mangelsvurderingen

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«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. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Nemnda finner ingen relevante henvisninger eller krav i teknisk forskrift, og det er derfor naturlig å søke veiledning i alminnelige normer som er utviklet i samfunnet. Det mest nærliggende er da å ta utgangspunkt i Sintef Byggforsks Byggdetaljblader. I Byggdetaljblad 522.111 står det bla. at tykkelsen på betonggulvet bør være minimum 50 mm. Forbrukerne har oppgitt tykkelsen til 50-100 mm som er i henhold til denne anbefalingen. Entreprenøren er av samme oppfatning.

I Byggdetaljblad 720.425 omtales riss og sprekker som et samlebegrep da det ikke fins noen entydige definisjoner av begrepene. Imidlertid er riss definert som rissvidde mindre enn eller lik 1 mm. Sprekker er definert som rissvidder større enn 1 mm.

I pkt. 11 står det:

"Riss og sprekker oppstår når betongen utsettes for en strekkbelastning som er større enn strekkapasiteten. Skadene kan være forårsaket av flere forhold for eksempel svinn, belastninger, setninger, temperaturvariasjoner og nedbrytningsmekanismer".

Forbrukerne opplyser at sprekken nå er 1-2 mm og fortsatt utvider seg. Foto av sprekken i betonggulvet bekrefter dette. Nemnda går ikke på befaring, men har på bakgrunn av fotodokumentasjonen kommet til at risset/sprekken på 1-2 mm er større enn det som kan betraktes som naturlig svinn. Selv om det ikke foreligger spesifikke opplysninger om årsaken til sprekken, finner nemnda at det er mest sannsynlig gjelder forhold som entreprenøren har risikoen for. Det foreligger derfor en mangel.

Da entreprenøren har avvist kravet om retting, har forbrukerne krav på prisavslag jf. buofl § 33 andre ledd andre punktum, og det finnes to ulike alternativer å bestemme dette på:

- a. Forbrukerne kan få taksert hva som er gjengs pris for arbeidet og få dekket dette beløpet.

- b. Forbrukerne kan få arbeidet utført av en tredje person og deretter kreve de faktiske kostnadene dekket.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal betale prisavslag som forbrukerne må dokumenterer innen 1. april 2024.

2.3 *Vannlekkasje ved inngangsdør til garasjen.*

2.3.1 *Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer den 20. februar 2023 som en ny feil/mangel, over vannlekkasje ved inngangsdør til garasjen. Forbrukerne fremhever at det de først trodde var lekkasje via garasjeporten viste seg å være lekkasje under inngangsdøra til garasjen. De krever at entreprenøren utbedrer forholdet. Forbrukerne har vedlagt foto som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser kravet om utbedring da forholdet kan skyldes forbrukernes arbeid og derfor ikke utgjør en mangel. For øvrig har forbrukerne reklamert for sent. Entreprenøren vil allikevel foreta en uforpliktende befaring.

2.3.2 *Nemndas synspunkter*

a) Reklamert for sent

Nemnda viser til pkt. 2.2.2 ovenfor og kommer også her til at forbrukerne reklamerte innen rimelig tid den 20. februar 2023. Årsaken til lekkasjen ble da oppdaget i forbindelse med at forbrukerne i februar 2023 fjernet terrasse og trapp inntil inngangsdøren til garasjen.

Konklusjon: Forbrukeren har ikke reklamert for sent.

b) mangelsvurderingen

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må også her avgjøres etter buofl § 25 første ledd som referert i pkt. 2.2.2 b) ovenfor.

Nemnda går ikke på befaring og har derfor bare vurdert den fotodokumentasjonen som er fremlagt. Basert på denne dokumentasjonen kommer nemnda til at vannlekkasjen mest sannsynlig skyldes en utett støpeskjøt i betongfundamentet under inngangsdøra til garasjen. Etter nemndas syn utgjør forholdet en mangel da arbeidet ikke er utført på "*fagleg godt vis*", jf. buofl § 7.

Da entreprenøren har avvist kravet om retting, har forbrukerne krav på prisavslag jf. buofl § 33 andre ledd andre punktum, og det finnes to ulike alternativer å bestemme dette på:

- a. Forbrukerne kan få taksert hva som er gjengs pris for arbeidet og få dekket dette beløpet.
- b. Forbrukerne kan få arbeidet utført av en tredje person og deretter kreve de faktiske kostnadene dekket.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal betale prisavslag som forbrukerne må dokumenterer innen 1. april 2024.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukerne får medhold i begge tvistepunkter og entreprenøren skal betale prisavslag som forbrukerne må dokumenterer innen 1. april 2024.