

Protokoll i sak 1457/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 29. februar 2024

Saken gjelder: Tvist om en vannlekkasje inngår i rettsforlik eller ikke.

1. Sakens faktiske sider

Partene har inngått avtale om kjøp av en ny enebolig som ble overtatt den 4. juli 2019. Hverken kontrakten eller overtagelsesprotokollen er fremlagt for nemnda.

Ved overtagelsen reklamerte forbrukeren over vesentlige mangler ved eneboligen og derfor ble det heller ikke gitt ferdigattest. Etter flere mislykkede forsøk på utbedring endte saken med rettsmekling den 12. april 2023 og partene inngikk deretter forlik den 18. samme måned. Forliket innebar at forbrukeren fikk utbetalt kr 672 000 inkludert merverdiavgift "*som fullt og helt oppgjør for alle tvistepunktene i saken*". Videre var det en forutsetning at ingen ettårsbefaring skulle avholdes og at forbrukeren selv skulle besørge ferdigattest.

Forbrukeren anfører i klagen for nemnda at han oppdaget en vannlekkasje på loftet samme dag som rettsmeklingen fant sted (12. april 2023). Denne vannlekkasjen har derfor aldri vært omhandlet i saksdokumentene knyttet til forliket herunder takst etter en befaring i januar 2020, og er derfor ikke en del av "*alle tvistepunktene i saken*" slik det er inntatt i rettsforliket. Vannlekkasjen må ansees å være en senere fremsatt reklamasjon innenfor reklamasjonsfristen på fem år.

Entreprenøren er av en annen oppfatning og anfører at vannlekkasjen ble oppdaget av forbrukeren på et langt tidligere tidspunkt og senest før rettsforliket. Vannlekkasjen er derfor ett av "*alle tvistepunkter i saken*" og entreprenøren avviser forbrukerens krav.

Forbrukeren har da engasjert egne håndverkere for å rette forholdet. Han krever kostnadene dekket av entreprenøren.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 4. september 2023 med krav om prisavslag på kr 17 000 til utbedring av lekkasjen pluss kr 5 000 i reiseutgifter. Totalt kr 22 000.

Entreprenøren gir tilsvarende 26. september 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvarende 19. oktober 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsvaer 26. oktober 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaer 13. november 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsvaer 21. november 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaer 5. desember 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Avtalen som partene har inngått er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder.

Forbrukeren har kjøpt en ny enebolig som ble overtatt den 4. juli 2019. Hverken kontrakten eller overtagelsesprotokollen er fremlagt for nemnda.

Twisten dreier seg om hvorvidt en vannlekkasje er ett av tvistepunktene som inngår i rettsforliket som partene inngikk 18. april 2023.

Partene kommer ikke til enighet i denne tvisten og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 4. september 2023 med krav om prisavslag på kr 17 000 til utbedring av vannlekkasjen pluss kr 5 000 i reiseutgifter. Totalt kr 22 000.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han oppdaget en vannlekkasje på loftet i eneboligen samme dag som rettsmeklingen fant sted (12. april 2023). Denne vannlekkasjen har derfor aldri vært omhandlet i saksdokumentene knyttet til forliket herunder takst etter en befaring i januar 2020, og er derfor ikke en del av "alle tvistepunktene i saken" slik det er inntatt i rettsforliket. Vannlekkasjen må ansees å være en senere fremsatt reklamasjon innenfor reklamasjonsfristen på fem år. Forbrukeren krever først at entreprenøren retter forholdet. Da entreprenøren avviser kravet, krever forbrukeren prisavslag lik kostnadene han har hatt med å rette forholdet med egne håndverkere.

Entreprenøren er av en annen oppfatning og anfører at vannlekkasjen ble oppdaget av forbrukeren på et langt tidligere tidspunkt og senest ved en befaring samme dag som rettsmeklingen, derfor omfattes vannlekkasjen av rettsforliket. Han avviser forbrukerens krav om retting og prisavslag.

2.3 Nemndas synspunkter

Det dreier seg her om en tvist hvor partene møtes til rettsmegling den 12. april 2023. Her fremsetter entreprenøren et forlikstilbud som har ordlyden:

"Ålvsbyhus Norge AS tilbyr 672 000 kroner inkludert merverdiavgift i prisavslag til Olav Miklqel Eielsen, som fullt og helt oppgjør for alle tvistepunktene i saken. Tilbudet omfatter ettårsbefaring, samt at Eielsen selv besørger ferdigattest. Tilbudet står til mandag 17. april 2023 kl. 1200. Dersom Eielsen ikke aksepterer tilbudet ovenfor, bes Eielsen med samme tidsfrist å ta stilling til om han aksepterer tilbudet om å bringe tvisten inn for Boligtvistnemnda."

Det ble i meklingsmøtet ikke oppnådd forlik da forbrukeren avsto forlikstilbudet. Saken bringes deretter inn for Telemark Tingrett som den 18. april 2023 kom frem til følgende kjennelse:

"Saken kom inn til retten 14.07.2022. Etter rettsmeklingsmøte 12. april 2023 kl. 1000 kom partene fram til en minnelig ordning, og har i dag inngått rettsforlik. Forliket omfatter også sakskostnadene. Partene har begjært saken hevet, og retten tar begjæringen til følge."

Hvorvidt vannlekkasjen på loftet inngår i kjennelsen som ble inngått den 18. april 2023 eller ikke, må avgjøres på bakgrunn av hva som fremkommer av teksten i forlikstilbudet.

Partene har bekreftet at den *"minnelige ordningen"* som Telemark Tingrett refererer til i kjennelsen av 18. april 2023, har samme ordlyd som forlikstilbudet som ble fremsatt i rettsmeklingen den 12. april 2023. Her tilbyr entreprenøren forbrukeren kr 672 000 inkludert merverdiavgift *"som fullt og helt oppgjør for alle tvistepunktene i saken"*. Videre var det en forutsetning at ingen ettårsbefaring skulle avholdes og at forbrukeren selv skulle besørge ferdigattest. Det avgjørende spørsmålet er da hvilke tvistepunkter som var kjent før forliksavtalen ble inngått og derfor inngår i *"alle tvistepunktene i saken"*.

Nemnda viser først til at det ble gjennomført en befaring i boligen samme dag som rettsmeklingen fant sted (12. april 2023). Forbrukeren skriver deretter i en e-post den 21. april 2023: *"som dere selv så, viste det seg nå at det var en lekkasje der vann renner inn fra taket og på gulvet på loftet"*. Nemnda kommer derfor til at lekkasjen var kjent for partene før rettsforliket ble inngått. Det er ikke tatt noe forbehold om at dette tvistepunktet skal utelates fra avtalen. Nemnda finner det heller ikke dokumentert at *"alle tvistepunktene i saken"* er å forstå som de samme manglene som er beskrevet i taksten fra 2020 slik forbrukeren anfører. Etter dette kommer nemnda til at vannlekkasjen på loftet inngår som ett av *"alle tvistepunktene i saken"*. Forbrukeren får derfor ikke medhold i sitt krav.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag.