

Protokoll i sak 1470/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 29. februar 2024

Saken gjelder: Reklamasjon på diverse bygningsmessige mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene har inngått avtale om kjøp av en ny leilighet (nr. 0105) i en boligblokk. Leiligheten ble overtatt den 27. mai 2021, men hverken kontrakten eller overtagelsesprotokollen er fremlagt for nemnda.

Etter at entreprenøren sendte innkalling til ettårsbefaring, ble denne gjennomført den 3. august 2022. Forbrukeren anfører at entreprenøren deretter lovte rask utbedring av reklamerte feil og mangler. Til tross for flere purringer, bla. i e-post den 17. april 2023, rettet ikke entreprenøren noen av de reklamerte feil og manglene.

Årsaken til manglende retting viste seg å være at entreprenøren ikke fant protokollen og det måtte derfor gjennomføres en ny befaring den 2. mai 2023. Entreprenøren bekreftet også denne gangen rask utbedring av feil og mangler. Til tross for flere purringer i august, september, oktober og november 2023, skjedde det fortsatt ingen retting.

Den 6. oktober 2023 reklamerte forbrukeren over fluer i tilluftsventilen på soverom/kontor og ødelagt feste til håndduş, som to nye forhold. Han krever prisavslag og har vedlagt foto som dokumentasjon. Entreprenøren har avvist kravet.

Den 15. november 2023 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han påpeker at ingen utbedringer er foretatt to og ett halvt år etter overtagelse. Tålmodighet er slutt, og forbrukeren varsler at han vil kreve prisavslag fordi entreprenøren hadde miste sin utbedringsrett. Deretter kontaktet entreprenøren (en håndverker ringte) forbrukeren og ga uttrykk for at noen av punktene som var inntatt som feil/mangler i protokollen fra ettårsbefaringen, allikevel ikke er reklamasjonsberettigede. Senere har også entreprenøren avvist at svinnsprekker utgjør en mangel selv om dette er inntatt i protokollen. Forbrukeren aksepterte ikke avvissingen og fastholdt kravet om prisavslag fordi entreprenøren har mistet sin utbedringsrett. Forbrukeren foreslo at prisavslaget skulle settes til på kr 21 780. Entreprenøren avviste kravet og fremholdt at han fortsatt har utbedringsrett.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda den 17. november 2023 med krav om prisavslag på kr 21 780. I senere tilsvar er kravet økt til kr 22 780.

Entreprenøren gir tilsvar 8. desember 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

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

Entreprenøren gir ett siste tilsvaret 2. januar 2024. 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 leilighet (nr. 0105) i en boligblokk. Leiligheten ble overtatt den 27. mai 2021, men overtagelsesprotokollen er fremlagt for nemnda.

Ettårsbefaring ble denne gjennomført den 3. august 2022. Da det viste seg at entreprenøren ikke fant protokollen, måtte det gjennomføres en ny befaring den 2. mai 2023. Entreprenøren bekreftet etter begge befaringene rask utbedring av feil og mangler, men det skjedde ikke noe selv om forbrukeren purret entreprenøren gjentatte ganger.

Twisten dreier seg om entreprenøren har miste sin utbedringsrett fordi retting ikke har skjedd innen rimelig tid, jf. buofl § 32 (3). Forbrukeren har derfor fremsatt krav om prisavslag, jf. buofl § 33 (2).

Entreprenøren ber også nemnda ta stilling til om klagen skal avvises fordi forbrukeren ikke har forsøkt å løse saken direkte med entreprenøren før klage er sendt til Boligtvistnemnda og fordi tvistesummen er mindre enn 10 ganger rettsgebyret (kr 12 340).

2.2 Avvisning av klagen.

2.2.1 Partenes anførsler

a) Entreprenøren krever at klagen skal avvises fordi forbrukeren ikke har forsøkt å løse saken direkte med ham før klage er sendt til Boligtvistnemnda. Forbrukeren er uenig i dette og viser til at han flere ganger har purret entreprenøren uten at retting ble foretatt.

b) Entreprenøren krever at klagen skal avvises da tvistesummen er mindre enn 10 ganger rettsgebyret (kr 12 340). Forbrukeren er uenig fordi han har anslått kostnadene til kr 22 780, hvorav kr 15 670 er kostnader knyttet til ettårsbefaringen og kr 7 110 er kostnader knyttet til feil og mangler som ble reklamert den 6. oktober 2023.

2.2.2 Nemndas synspunkter

a) Entreprenøren krever at klagen skal avvises fordi forbrukeren ikke har forsøkt å løse saken direkte med ham før klage ble sendt til Boligtvistnemnda, jf. Boligtvistnemndas vedtekter pkt. 5.1 a).

Partene har fremlagt kopi av e-postkorrespondanse de har hatt i forbindelse med tvistepunktene høsten 2023. Etter nemndas syn dokumenteres det her at forbrukeren ved flere anledninger har purret på manglende retting og faktisk har forsøkt å løse saken direkte med entreprenøren, dog uten å lykkes. Entreprenøren svarer bla. at han skal "*se på dette raskt*", men foretar ingen retting. Han får derfor ikke medhold i at klagen skal avvises på dette grunnlag.

b) Entreprenøren krever at klagen skal avvises da tvistesummen er mindre enn 10 ganger rettsgebyret (kr 12 340). Nemnda vil fremheve at tvistesummens størrelse avgjøres ut ifra påstanden til parene. Forbrukerens påstand er kr 22 780 og det er høyere enn 10 ganger rettsgebyret. Entreprenøren får derfor ikke medhold i at klagen skal avvises på dette grunnlag.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at klagen skal avvises

2.3 Tapt utbedringsrett etter ettårsbefaring og utmåling av riktig prisavslag.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren fremhever at entreprenøren først rotet bort protokollen fra ettårsbefaringen som ble avholdt den 3. august 2022 og derfor ikke foretok utbedring av reklamerte feil og mangler. Entreprenøren har ikke motsatt seg denne forklaringen. Etter gjentatte purringer ble det gjennomført en ny befaring den 2. mai 2023 hvoretter entreprenøren lovte en rask utbedring av feil og mangler. Da det ikke heller ikke nå ble foretatt retting til tross for gjentatte purringer, framholder forbrukeren at entreprenøren har mistet sin utbedringsrett og han krever derfor prisavslag.

Entreprenøren avviser kravet om prisavslag og fastholder at han fortsatt har utbedringsrett fordi forbrukeren har nektet ham tilgang til leiligheten.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever prisavslag fordi det er gått mer enn ett år fra ettårsbefaringen uten at entreprenøren har rettet reklamerte feil og mangler. Han har derfor mistet sin utbedringsrett.

Entreprenøren har avvist kravet fordi forbrukeren har nektet ham rettetilgang og han fremholder at han derfor har utbedringsretten i behold.

Nemnda finner ingen dokumentasjon som underbygger entreprenørens anførsel om at forbrukeren har nektet ham rettetilgang hverken etter ettårsbefaringen i august 2022 eller etter befaringen i mai 2023. I e-postkorrespondanse mellom partene høsten 2023 fremkommer det heller ikke noe som kan tolkes som om entreprenøren er nektet rettetilgang. Det eneste som er dokumentert i denne forbindelse er at entreprenøren den 16. november 2023 spør forbrukeren om det stemmer at tømmerne ikke får tilgang til leiligheten.

Det avgjørende i dette tvistepunktet er at det har gått mer enn ett år fra ettårsbefaringen ble gjennomført den 3. august 2022, til forbrukeren sendte klage til Boligtvistnemnda fordi reklamerte feil og mangler fortsatt ikke er rettet. Dette er klart for langt tid og entreprenøren har derfor mistet sin utbedringsrett. Forbrukeren har da krav på prisavslag, jf. buofl § 33. Det er ikke fremlagt noen takst eller sakkyndig vurdering av utbedringskostnadene og nemnda er derfor henvist til å gjøre en skjønnsmessig vurdering av hva utbedringen vil koste. Forbrukeren krever kr 15 670 som nemnda etter en skjønnsmessig vurdering finner er ett rimelig beløp.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme prisavslag på kr 15 670 knyttet til feil og mangler reklamert ved ettårsbefaringen.

2.4 Feil og mangler reklamert den 6. oktober 2023

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte den 6. oktober 2023 og krever prisavslag på kr 7 110 fordi det kommer fluer ut av tilluftsventilen på soverom/kontor og fordi festet til hånddusjen er ødelagt. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren har avvist kravet da begge de reklamerte forholdene mest sannsynlig skyldes manglende rengjøring og vedlikehold. Entreprenøren fremhever også at forbrukeren har anslått utbedringskostnadene for disse to forholdene til kr 7 110 som er mindre enn 10 ganger rettsgebyret (kr 12 340). Av den grunn skal klagen som gjelder disse to nye forholdene avvises.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever prisavslag på kr 7 110 fordi det kommer fluer ut av tilluftsventilen på soverom/kontor og fordi festet til hånddusjen er ødelagt. Entreprenøren har avvist kravet da forholdene ikke utgjør mangler. For øvrig er tvistesummen mindre enn 10 ganger rettsgebyret.

Nemnda har i pkt. 2.2.2 b) kommet til at klagen ikke skal avvises pga. tvistesummens samlede størrelse. Når det gjelder dette tvistepunktet viser nemnda til Boligtvistnemndas vedtekter kap. 1.3 som har ordlyden "*Boligtvistnemnda behandler ikke tvister hvor tvistesummen samlet er på under 10 ganger rettsgebyret*". Da de to forholdene som ble reklamert den 6. oktober 2023 er en del av den samlede klagen som forbrukeren sendte til Boligtvistnemnda den 17. november 2023, skal heller ikke nemnda avvise behandling av disse to forholdene alene.

Hvorvidt fluer i tilluftsventil og ett ødelagt festet til hånddusjen utgjør mangler 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.

Etter å ha studert den fotodokumentasjon som er fremlagt kommer nemnda til at fjerning av fluene i tilluftsventilen er å anse som en del forbrukerens vedlikehold.

Når det gjelder det ødelagte festet til hånddusjen, kan ikke nemnda a stilling til om dette utgjør en mangel. Forbrukeren skal imidlertid gi entreprenøren tilgang til leiligheten slik at han kan ta stilling til reklamasjonen og deretter om forholdet utgjør en mangel eller om det skyldes naturlig slitasje. Dersom forholdet utgjør en mangel, skal entreprenøren foreta retting innen 1. mai 2024.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag, men skal gi entreprenøren rettetilgang slik at han kan rette håndtaket i dusjen innen 1. mai 2024 dersom forholdet utgjør en mangel og ikke skyldes naturlig slitasje.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Entreprenøren får ikke medhold i at klagen skal avvises fordi forbrukeren ikke har forsøkt å løse saken direkte med ham.
- Entreprenøren får ikke medhold i at saken skal avvises fordi tvistesummen er mindre enn 10 ganger rettsgebyret (kr 12 340).
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme prisavslag på kr 15 670 knyttet til feil og mangler reklamert ved ettårsbefaringen.

- Forbrukeren får ikke medhold i at fluer i tilluftsventilen er på soverom/kontor er en mangel.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag, men skal gi entreprenøren rettetilgang slik at han kan rette håndtaket i dusjen innen 1. mai 2024 dersom forholdet utgjør en mangel og ikke skyldes naturlig slitasje.