

Protokoll i sak 977/2018

for

Boligtvistnemnda

08.03.2018

Saken gjelder: Krav om rassikring og oppsetting av forstøtningsmur.

1. Sakens faktiske sider

Før kjøpekontrakten (kontrakt B) mellom forbrukeren som klager og Eiendomsselskap AS ble inngått den 22. august 2012, hadde entreprenøren den 5. april 2011 inngått «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus» - NS 3425 (kontrakt A) med Eiendomsselskap AS om oppføring av fire hytter.

Kjøpekontrakt B gjelder kjøp av en av de fire hyttene som entreprenøren oppførte og følger bestemmelsene i avhendingslova.

Det er ikke oppgitt når angjeldende hytte ble overlevert fra entreprenøren til Eiendomsselskap AS, men i kontrakt A som er undertegnet den 5. april 2011, er byggetiden oppgitt til 150 dager. Nemnda legger derfor til grunn at denne overtagelsen skjedde ved årsskifte 2011/2012. Hytta sto deretter ubebodd og ble overlevert fra Eiendomsselskap AS til forbrukeren ved overtagelsesforretning den 1. september 2012. Nemnda er ikke forelagt noen protokoll fra denne befaringen.

Forbrukeren opplyser i klagen at da snøen smeltet på vårrparten 2013 la han merke til at løsmasser/jord bak hytta hele tiden rant ned mot hytteveggen. Han ville se det an for å se om utglidningen stoppet, men registrerte ingen bedring.

Det avholdes ettårsbefaring den 23. september 2013. Forbrukeren opplyser at entreprenøren som også er tilstede på befaringen, og representanten fra eiendomsselskapet var enige om at noe burde gjøres, men at de var usikre på hva som måtte gjøres. De uttrykte begge at de skulle finne en ordning seg imellom. I protokollen som er undertegnet av begge parter, fremkommer det at «Terreng oppside hytte, utglidning» er notert som en mangel. Protokollen er skrevet på entreprenørens skjema merket med hans firmanavn og logo.

Det fortsetter å rase løsmasser ned mot hytteveggen og forbrukeren registrerer at det ikke blir foretatt noen utbedring. Han får heller ingen tilbakemelding fra noen av deltagerne på ettårsbefaringen.

Den 12. mai 2014 sender han derfor en e-post til Eiendomsselskap AS hvor han viser til ettårsbefaring der det ble avtalt at terrenget på oppsiden av hytta skulle sikres mot utglidning. Han etterlyser en tilbakemelding.

Svar kommer den 11. juni 2014, men nå er det entreprenøren som svarer. Han viser til kjøpekontraktens (kontrakt B) §§ 7 og 8 og avviser reklamasjonen fordi det reklamerte forholdet ikke er en skjult feil eller mangel.

Dagen etter svarer forbrukeren i en e-post til entreprenøren at han opprettholder kravet om at forholdet skal utbedres slik som det fremkommer av protokollen fra ettårsbefaringen.

Entreprenøren svarer den 18. juni 2014 at reklamasjonen avvises.

Forbrukeren opplyser i klagen at han svarer entreprenøren den 20. juni 2014 at han vil ta opp igjen tråden senere (denne korrespondansen er ikke fremlagt for nemnda).

I tiden etter dette har det ikke vært kontakt mellom partene før forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 21. juli 2017. Forbrukeren opplyser at han selv har forsøkt å ordne problemet ved å ta bort løsmasser som til stadighet renner ned mot hytteveggen, samt at han har sådd frø i skråningen for at det kan gro gress og busker der. Han håpet at løsmassene ville sette seg, men opplever etter to år at problemet bare har blitt verre. Det har tidvis falt store steiner med diametere på 30-40 cm nedover skråningen og dundret i hytteveggen. Forbrukeren påpeker at dette er farlig fordi det også er små barn som bor og leker i området. Forbrukeren fastholder at eiendomsselskapet (entreprenøren) har ansvar for å rydde opp og rassikre området langs hele hytteveggen ved å ta bort løsmasser og å sette opp en mur som sikring.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 21. juli 2017 med krav om rassikring av løsmasser bak hytteveggen ved at det settes opp en forstøtningsmur.

Entreprenøren gir tilsvaer 12. september 2017. Innholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaer 26. oktober 2017. Innholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir et siste tilsvaer 8. november 2017. Innholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Før kjøpekontrakten (kontrakt B) mellom forbrukeren som klager og Eiendomsselskap AS ble inngått den 22. august 2012, hadde entreprenøren den 5. april 2011 inngått «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus» - NS 3425 (kontrakt A) med Eiendomsselskap AS om oppføring av fire hytter.

Kjøpekontrakt B gjelder kjøp av en av de fire hyttene som entreprenøren oppførte og følger bestemmelsene i avhendingslova.

Det er ikke oppgitt når hytta ble overlevert fra entreprenøren til Eiendomsselskap AS, men basert på opplysninger i kontrakt A, legger nemnda til grunn at overtagelsen skjedde ved årsskifte 2011/2012.

Hytta sto deretter ubebodd og ble overlevert fra Eiendomsselskap AS til forbrukeren den 1. september 2012.

Forbrukeren opplyser i klagen at han første gang la merke til at løsmasser i skråningen bak hytta rant ned mot hytteveggen da snøen smeltet på vårparten 2013, men at han ikke reklamerte før ved ettårsbefaring den 23. september 2013.

På ettårsbefaringen var både forbrukeren, en representant fra eiendomsselskapet og entreprenøren tilstede. De to sistnevnte var enige om at noe burde gjøres med utglidningen av løsmasser, men de var usikre hva som måtte gjøres. Entreprenøren og representanten fra eiendomsselskapet uttrykte begge at de skulle finne en ordning seg imellom. I protokollen som er skrevet på entreprenørens skjema merket med hans firmanavn og logo, er mangelen notert.

Forbrukeren registrerer ingen utbedring og purrer den 12. mai 2014 på svar fra Eiendomsselskap AS.

Svar kommer den 11. juni 2014, men nå er det entreprenøren som svarer. Han avviser reklamasjonen med henvisning til kjøpekontraktens (kontrakt B) §§ 7 og 8.

I løpet av juni måned 2014 opprettholder forbrukeren kravet om at forholdet skal utbedres, mens entreprenøren fastholder at reklamasjonen skal avvises.

I tiden etter dette er det ikke kontakt mellom partene før forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 21. juli 2017 med krav om rassikring av løsmasser bak hytteveggen ved at det settes opp en forstøtningsmur.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren kjøpte hytta av Eiendomsselskap AS som først hadde kjøpt den av entreprenøren. Han overtok hytta den 1. september 2012 og la på vårparten 2013 merke til at løsmasse bak hytta hele tiden rant ned mot hytteveggen. Han ville imidlertid se det an for å se om utglidningen stoppet, men registrerte ingen bedring.

I forbindelse med ettårsbefaring den 23. september 2013 hvor også entreprenøren var tilstede reklamerer han på forholdet. Forbrukeren påpeker at representanten fra eiendomsselskapet og entreprenøren var enige om at noe burde gjøres. Selv om de var usikre hva som måtte til, uttrykte begge at de skulle finne en løsning som sikret videre utglidning av skråningen bak hytta.

Etter at entreprenøren har avvist reklamasjonen den 11. juni 2014 fastholder forbrukeren samme dag kravet om utbedring og viser til protokollen fra ettårsbefaringen.

I tiden fra juni 2014 til klagen sendes nemnda den 21. juli 2017 forsøker forbrukeren selv å ordne problemet ved å ta bort løsmasser som til stadighet renner ned mot hytteveggen, samt at han har sådd frø i skråningen for at det kan gro gress og busker der, men opplever at problemet bare blir verre. Forbrukeren fastholder i klagen at eiendomsselskapet (entreprenøren) har ansvar for å rydde opp i dette og rassikre området langs hele hytteveggen ved å ta bort løsmasser slik at det ikke lenger raser ned mot hytteveggen samt sette opp en mur som sikring.

I tilsvaret den 26. oktober 2017 fastholder forbrukeren at entreprenøren er rett mottaker av klagen. Han var tilstede på ettårsbefaringen, protokollen er skrevet på hans brevpapir og det han som har besvart alle forbrukerens henvendelser.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 11. juni 2016 fordi det etter hans oppfatning ikke dreier seg om en skjult feil eller mangel.

Han viser til kjøpekontraktens § 7 «*Forbehold om eiendommens tilstand*» hvor det står:

«Kjøper har besiktiget eiendommen. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9. Kjøper er innforstått med at eiendommen overtas slik den står. Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfelle:

- *Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.*
- *Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selger en. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virk et inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide.*
- *Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.*
- *Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren».*

og til kjøpekontraktens § 8 «*Kjøpers undersøkelsesplikt*» hvor det står:

«Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper kjente eller måtte kjenne til da handelen ble inngått. Har kjøper før handelen ble inngått undersøkt fritidsboligen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selger om undersøkelse, kan kjøper heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe som kjøper burde vært kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selger har vært grovt uaktsom, uærlig, eller for øvrig handlet i strid med god tro. Denne bestemmelsen utgjør ingen begrensning i avhendingslovens § 3-7 om selgers manglende opplysning om fritidsboligen».

Entreprenøren opprettholder i en e-post til forbrukeren den 18. juni 2014 at reklamasjonen skal avvises.

I tilsvaret den 12. september 2017 påpeker entreprenøren nå at han ikke rett mottaker av klagen. Kjøpekontrakt (kontrakt B) er inngått mellom Eiendomsselskap AS og forbrukeren. Entreprenøren hadde kontrakt med Eiendomsselskap AS (kontrakt A) om oppføring av fire hytter over ferdig støpt plate, men ingen avtale om å utføre grunnarbeidet.

Det er riktig at protokollen fra ettårsbefaring er signert av Entreprenør AS, men han påpeker at det er fordi det skulle skrives en protokoll for hele prosjekt som gjelder hans arbeider. Entreprenør AS fikk ingen kommentarer i protokollen på sin del av hverken leveransen eller utførelsen. Nemnda legger til grunn at entreprenøren med dette mener arbeider over svill.

Entreprenøren anmoder derfor forbrukeren om at han sender til sin kontraktspart som er Eiendomsselskap AS.

I det siste tilsvaret den 8. november understreker entreprenøren at han ikke er part saken, men bare har bistått Eiendomsselskap AS med å svare forbrukeren. Han fastholder derfor at Eiendomsselskap AS er forbrukerens rette kontraktspart og at kravet må rettes dit slik forbrukeren først gjorde.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først vise til at forbrukeren kjøpte hytta av Eiendomsselskap AS som var eier nr. 1 (i mindre enn et år), i hht. avhendingsloven (avhl), og at han således kan gjøre eventuelle krav som følge av påståtte mangler gjeldende direkte mot entreprenøren i medhold av avhl § 4-16 tredje ledd, som har følgende ordlyd:

«Ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, gjeld bustadoppføringslova § 37 tilsvarande».

Dermed kommer reglene i buofl til anvendelse.

En forutsetning for at forbrukeren kan rette krav mot entreprenøren er at Eiendomsselskap AS har et tilsvarende krav mot entreprenøren. Det er imidlertid på det rene at denne avtalen ikke omfatter arbeider som gjelder tvistepunktet. Dermed kan det heller ikke rettes noe krav mot entreprenøren.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får ikke medhold.