

## Protokoll i sak 8712017

for

### Boligtvistnemnda

02.02.2017

Utbedring av mangler og krav om dekning av utgifter i tilknytning til manglene.

---

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 12. september 2012 «Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført - Vederlag over 2G». Byggblankett 3426 B.

Kontrakten som er forelagt nemnda er ikke signert av partene, men nemnda legger til grunn at dette er den omforente kontrakten.

Forbrukeren kjøper en hytte hvor han skal utføre noe egeninnsats og hvor sideentreprenører skal utføre arbeider for forbrukerens regning.

Vederlaget er i pkt. 8.1 oppgitt til kr 2 230 000.

I avtalens pkt. 22 vises det til Vedlegg B/1 – 3, Leveransebeskrivelse, Tegninger datert den 7. august 2012 og Vedlegg 1 – 2, Særlige bestemmelser.

Nemnda er ikke forelagt noen protokoll fra overtagelsen, men forbrukeren opplyser i klagen at hytta ble overtatt den 20. mars 2013.

Nemnda er heller ikke forelagt noen protokoll fra ettårsbefaringen.

Det opplyses i klagen at forbrukeren den 3. august 2013 reklamerer på følgende fire forhold som beskrives på denne måten:

1. *Det er ikke lufting bak utvendig panel. Det mangler drenert åpning i bunn og topp. Dette gjør at luften bak utvendig panel ikke blir skiftet ut. Bildene 1a, 1b og 1c viser at museklosser er uten luftespalte.*
2. *Verandadøra er vanskelig å lukke. Dersom den står lenge åpen kan den kun lukkes fra utsiden ved å presse dørbladet inn nederst. Måling viser at sidekarmen på venstre side ikke er i lodd, men høyre side er i lodd. Dette fremkommer av bilde 2a og 2b. Sidekarmen er 0,5 cm lengre inn i rommet på venstre side i forhold til høyre siden.*
3. *Det er en 1,5 cm lang ripe mellom to glass i vindu slik det vises på bilde.*
4. *Ytterdøra lar seg vanskelig lukke og låse.*

Den 3. august 2013 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren med overskriften «Reklamasjon verandadør» hvor han skriver at døra ikke lar seg lukke innenfra og at dette bare har blitt verre og verre.

Han stiller samtidig spørsmål om det ikke skal være lufting bak kledningen på yttervegg. For ham virker det som om det ikke er lufting bak kledningen.

Entreprenøren svarer samme dag at han skal stikke innom hytta og se på verandadøra. Han bekrefter også at det er forskriftsmessig lufting bak kledningen med 11 mm sløyfer og 36x48 mm lekter.

Den 3. mars 2014 sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren med overskriften «*Toalettproblemer + div.*».

Han skriver at rørsystemet til toalettet ikke fungerer og at hytta derfor ikke kan brukes. Forbrukeren skriver at han selv har forsøkt å kontakte rørleggeren gjentatte ganger uten å lykkes.

Varmekablene på vaskerommet skriver han at fortsatt ikke virker.

Videre skriver forbrukeren at det fortsatt er problem med verandadøra som ikke lar seg lukke innenfra og at han nå har fått det samme problemet med hoveddøra.

Den 8. april 2014 svarer entreprenøren forbrukeren i en e-posten at ytterdøra nå går fint, men det kan se ut som om den ikke er behandlet. Han ber derfor forbrukeren om snarest å behandle døra på alle sider og kanter.

Terrassedøra skriver han at ikke har slått seg og at den nå går perfekt etter at han har justert den.

Avslutningsvis spør han hvordan det går med avløpsanlegget.

Forbrukeren opplever at entreprenøren ikke utbedrer manglene og han får heller ikke svar på sine henvendelser, derfor sender han klage til Boligtvistnemnda den 14. mars 2016.

Entreprenøren inngir tilsvaret i saken den 8. april 2016. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under sakens rettslige sider.

## **2. Sakens rettslige sider**

Det legges det til grunn at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder.

### *2.1 Innledning*

Partene inngår 12. september 2012 «*Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført - Vederlag over 2G*». Byggblankett 3426 B.

Kontrakten som er forelagt nemnda er ikke signert av partene, men nemnda legger til grunn at dette er den omforente kontrakten.

Forbrukeren kjøper en hytte hvor han skal utføre noe egeninnsats og hvor sideentreprenører skal utføre arbeider for forbrukerens regning.

Vederlaget er i pkt. 8.1 oppgitt til kr 2 230 000.

I avtalens pkt. 22 vises det til Vedlegg B/1 – 3, Leveransebeskrivelse, Tegninger datert den 7. august 2012 og Vedlegg 1 – 2, Særlige bestemmelser.

Nemnda er ikke forelagt noen protokoll fra overtagelsen, men forbrukeren opplyser i klagen at hytta ble overtatt den 20. mars 2013.

Nemnda er heller ikke forelagt noen protokoll fra ettårsbefaringen.

Det opplyses i klagen at forbrukeren reklamerer på følgende fire forhold:

1. *Det er ikke lufting bak utvendig panel.*
2. *Verandadøra er vanskelig å lukke.*
3. *Det er en 1,5 cm lang ripe mellom to glass i vindu.*
4. *Ytterdøra lar seg vanskelig lukke og låse.*

Den 3. august 2013 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren med overskriften «*Reklamasjon verandadør*».

Han stiller samtidig spørsmål om det ikke skal være lufting bak kledningen på yttervegg. For ham virker det som om det ikke er lufting bak kledningen.

Entreprenøren svarer samme dag at det er forskriftsmessig lufting bak kledningen med 11 mm sløyfer og 36x48 mm lekter.

Den 3. mars 2014 sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren med overskriften «*Toalettproblemer + div.*».

Han skriver at rørsystemet til toalettet ikke fungerer og at hytta derfor ikke kan brukes. Varmekablene på vaskerommet skriver han at fortsatt ikke virker.

Videre skriver forbrukeren at det fortsatt er problem med verandadøra som ikke lar seg lukke innenfra og at han nå har det samme problemet med hoveddøra.

Den 8. april 2014 svarer entreprenøren forbrukeren i en e-posten at ytterdøra nå går fint, men det kan se ut som om den ikke er behandlet. Han ber derfor forbrukeren om å gjøre det snarest på alle sider og kanter.

Terrassedøra skriver han at ikke har slått seg og at den nå går perfekt etter at han har justert den.

Avslutningsvis spør han hvordan det går med avløpsanlegget.

Entreprenøren utbedrer ikke manglene og forbrukeren får ikke svar på sine henvendelser. Han sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 14. mars 2016.

## *2.2 Lufting bak utvendig panel*

### *2.2.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren sender den 3. august 2013 en e-post til entreprenøren hvor han stiller spørsmål ved om det ikke skal være lufting bak kledningen på yttervegg. For ham virker det som om det ikke er lufting bak kledningen.

I klagen for nemnda (klageskjemaets side 2) skriver forbrukeren at han gjentok denne reklamasjonen den 3. mars 2014.

Entreprenøren påpeker at han den 3. august 2013 bekrefter ovenfor forbrukeren at det er forskriftsmessig lufting bak kledningen med 11 mm sløyfer og 36x48 mm lekter.

Videre fastholder entreprenøren i tilsvaret datert den 8. april 2016, at han har forklart forbrukeren at det er forskriftsmessig lufting bak panelet på ytterveggene. Siden han deretter ikke har hørt noe fra forbrukeren regnet han med at alt var i orden og at forbrukeren var innforstått med at løsningen var forskriftsmessig.

### *2.2.2 Nemndas synspunkter*

Tvisten i denne saken gjelder spørsmålet om det er etablert forskriftsmessig lufting bak ytterkledningen. Denne problemstillingen må avgjøres på ved en tolkning av kontrakten med bilag og aktuelle byggdetaljer (NBI).

Nemnda viser til NBIs byggdetaljblad 542.101 Stående trekledning, hvor det i pkt. 11 Funksjon, fremkommer:

*«Hovedfunksjonen til kledningen er å beskytte veggkjernen mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Man bør bruke en utlektet, luftet og drenert kledning som gir totrinnstetning. I en vegg med totrinnstetning fungerer kledningen som en regnskjerm, mens det bakenforliggende tettesjiktet fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen, blir drenert ned og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Kledningen gir også UV-beskyttelse av vindsperra».*

I byggdetaljbladets pkt. 74 Musesperre, fremkommer det:

*«Mus som kommer inn bak kledningen, kan være et problem. For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen, se fig. 52 og 53. Det er viktig at slike tiltak ikke hindrer lufting og drenering. Gjenværende åpning bør derfor være minst ca. 5 mm, se fig. 52».*

Nemnda har ikke bestridt at den løsningen som entreprenøren beskriver i sin e-post datert den 3. august 2013 tilfredsstillers forskriftskrav. Det er forbrukeren som har bevisbyrden, og nemnda finner at entreprenørens løsning tilfredsstillers forskriftskrav.

Forbrukeren får derfor ikke medhold i at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting bak ytterkledningen.

### 2.3 Verandadør og terrassedør vanskelig å lukke. Ripe i glass

#### 2.3.1 Partenes anførsler

##### a) Verandadør

Forbrukeren sender den 3. august 2013 en e-post til entreprenøren med overskriften «Reklamasjon verandadør». Han skriver at dersom døra står lenge åpen kan den kun lukkes fra utsiden ved å presse dørbladet inn nederst. Måling som han har foretatt viser at sidekarmen på venstre side ikke er i lodd, mens høyre side er i lodd. Sidekarmen er 0,5 cm lengre inn i rommet på venstre side i forhold til høyre siden. Dette fremkommer av bilde 2a og 2b.

Entreprenøren svarer forbrukeren samme dag (3. august) at han skal stikke innom hytta og se på verandadøra.

Entreprenøren skriver deretter i en e-post til forbrukeren den 8. april 2014 at døra ikke har ikke slått seg. Han har justert døra på nytt og den går nå perfekt.

I klagen for nemnda datert den 14. mars 2016 fastholder forbrukeren at verandadøra ikke er justert.

##### b) Inngangsdør

Forbrukeren reklamerer i en e-post datert den 3. mars 2014 på at inngangsdøra er vanskelig å lukke/åpne.

Entreprenøren skriver i en e-post datert den 8. april at han har justert inngangsdøra og at den nå går fint. Han opplyser samtidig forbrukeren om at døra må behandles for at den ikke skal trekke til seg fuktighet og slå seg.

c) Ripe i glass

Forbrukeren påpeker at han i forbindelse med innsendelse av klagen til Boligtvistnemnda den 14. mars 2016, reklamerer på en 1,5 cm lang ripe mellom to glass i et vindu.

### 2.3.2 Nemndas synspunkter

Problemstillingen i dette tvistepunktet er om verandadøra (a) og inngangsdøra (b) er riktig montert og lar seg åpne og lukke som de skal. Dessuten er det spørsmål om det foreligger ripe mellom to glass (c) i et vindu som forbrukeren derfor krever skal byttes.

a) Verandadør.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har fortatt flere forsøk på utbedring og derfor erkjent mangelen. Siste gang entreprenøren justerte verandadøra opplyses å ha vært den 7. april 2014.

Når det gjelder spørsmålet om forbrukeren har overholdt reklamasjonsfristen på 5 år, jf buofl § 30 første ledd andre setning, står i dag avgjørelsen i Rt-2013-865 Rustskadedommen sentralt. Riktig nok gjaldt denne saken en tvist som falt inn under forbrukerkjøpsloven, men synspunktene Høyesterett gir til kjenne har bærekraft også for andre rettsområder.

I den nevnte saken uttalte Høyesterett at når forbruker først har avbrutt femårsfristen etter loven, er dette gjort en gang for alle for så vidt gjelder den aktuelle mangelen, se avsnitt 32 samt den etterfølgende drøftelsen.

At entreprenøren har forsøkt å utbedre mangelen i tidsrommet 2013 til 2014, men ifølge forbrukeren mislyktes siden han tar dette opp i klagen for nemnda den 14. mars i 2016, endrer ikke dette rettssituasjonen. Fremdeles dreier det seg om samme mangel.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren i senere tilsvaer ikke har bestridt at det dreier seg om samme mangel som i 2014, det vil da si at entreprenørens retting ifølge forbrukeren viste seg å være mislykket eller ufullstendig. Dermed har forbrukeren avbrutt reklamasjonsfristen for dette forholdet ved sin reklamasjon, senest fra 3. mars 2014.

Kravet om at en mangel må reklameres innen rimelig tid, gjelder imidlertid også for den siste reklamasjonen, se Rt-2013-865 avsnitt 54. I foreliggende sak har ikke entreprenøren anført at denne fristen er oversittet. 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.

I tillegg er det spørsmål om kravet er foreldet. Den objektive fristen på tre år startet å løpe da bolig opprinnelig ble overtatt 20. mars 2013, og er derfor ikke utløpt, jfr foreldelsesloven (fl) § 2. Nemnda kommer til at det er sannsynlighetsovervekt for at forbrukeren reklamerte innen rimelig tid etter at han oppdaget at verandadøra ikke var justert og at entreprenøren ikke i tilstrekkelig

grad har sannsynliggjort at forbrukeren skulle eller burde ha oppdaget skadene tidligere. Entreprenøren har ikke bestridt at justering av verandadøra er den samme reklamasjonen som i 2013 og i 2014. Forbrukeren har således reklamert rettidig, og forholdet er ikke foreldet.

Forbrukeren får derfor medhold i at entreprenøren skal justere verandadøra. Fristen settes til 1. mars 2017.

b) Inngangsdør.

Det har gått ca. 11 måneder fra overtagelsen til forbrukeren reklamerte på at inngangsdøra må justeres (20. mars 2013 – 3. mars 2014). Normalt er dette en type reklamasjon som kan tas på ettårsbefalingen og forbrukeren har derfor reklamert i tide.

Nemnda legger til grunn at entreprenørens opplysninger til forbrukeren om at døra leveres ubehandlet og må behandles for ikke å slå seg, er riktige. Mottak av denne informasjonen er ikke bestridt av forbrukeren.

Nemnda finner det ikke dokumentert at forbrukeren har behandlet døra som beskrevet og han får derfor ikke medhold.

c) Ripe i glass.

Nemnda velger først å se på om det er reklamert 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.

Det har gått tre år etter overtagelsen (20. mars 2013 – 14. mars 2016) før han reklamerer på ripe i glass første gang.

Dette er for lang tid sett på bakgrunn av de retningslinjer for skjønnet som er gitt av Høyesterett. Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren reklamerte for sent. Han gis dermed ikke medhold.

### 3. Konklusjoner

- Forbrukeren får ikke medhold i at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting bak ytterkledningen.
- Forbrukeren får medhold i at verandadøra skal justeres. Frist 1. mars 2017.
- Forbrukeren får ikke medhold i at inngangsdøra skal justeres.
- Forbrukeren gis ikke medhold i at glass med ripe skal byttes ut.