

## **Gode råd om hus - Boligoppføringsloven, del V**

I forrige artikkel redegjorde jeg kort for hvilke rettigheter byggherren har når det oppstår forsinkelse som entreprenøren er ansvarlig for. Denne gangen skal jeg ta for meg hva som menes med mangel og hvilke plikter du som byggherre har når du oppdager et forhold som kan utgjøre en mangel.

### **Hva er en mangel**

De av dere som har lest artiklene mine fra starten av, husker kanskje at jeg ga en definisjon av mangel ved salg av eiendom. Mangelsbegrepet i medhold av bustadoppføringslova forstås på samme måte. Å ha en korrekt forståelse av hva som menes med en mangel er likevel så viktig at jeg gjentar dette nå.

Mangel er et annet ord for avtalebrudd og ordets innhold ligger mer eller mindre i den språklige forståelse av ordet. Når det foreligger en mangel, er det noe i oppfyllelsen av avtalen som blir uriktig. Huset oppfyller ikke de krav som er nedfelt i avtale eller i lov – det er noe som mangler.

All den tid en mangel anses å foreligge når det er noe i oppfyllelsen av avtalen som mangler, er det også naturlig at det er avtalen som danner grunnlaget for vurderingen. Dersom det i avtalen sies noe om kvaliteten eller utrustningen av huset, vil avvik fra det som er avtalt være en mangel.

Det finnes i hovedsak to grupper av mangler. Den første gruppen kan betegnes som "Innholdsmangler". Det vil si at huset ikke har det innhold eller den kvalitet som var avtalt eller som det i medhold av lov skal ha. Den andre gruppen betegnes gjerne som "opplysningsmangler" og omfatter de tilfeller hvor entreprenøren har gitt uriktige opplysninger eller glemt å gi en opplysning som var av betydning for byggherren. For denne siste gruppen av mangler er det et tilleggskrav at den manglende eller uriktige opplysningen har hatt innvirkning på avtalen. Det vil si at man må legge til grunn at en riktig opplysning ville ha medført at avtalen ikke hadde blitt inngått eller inngått på andre vilkår.

### **Når foreligger det en mangel**

For at et forhold skal anses som en mangel kreves det at forholdet oppstod før byggherre overtar huset. Skader og feil som oppstår etter at byggherre har overtatt huset er normalt ikke entreprenørens ansvar. Dersom det oppstår tvist om når forholdet inntrådte, vil domstolen legge til grunn det som framstår som mest sannsynlig. All den tid det er byggherre som mener det foreligger en mangel, er det også han som må sannsynliggjøre dette. Det får som konsekvens at entreprenøren vil bli frifunnet dersom det ene alternativet framstår som like sannsynlig som det andre.

### **Reklamasjon**

Når byggherren oppdager et forhold som han vet eller mistenker er i strid med

avtale, plikter han å gi beskjed til entreprenøren om dette. Denne beskjeden, som i loven er betegnet som en "reklamasjon", må være gitt en visse frister som jeg skal redegjøre nærmere for.

Loven oppstiller to reklamasjonsfrister. En absolutt og en relativ frist. Den absolutte reklamasjonsfristen er 5 år. Dette misforstår mange dit hen at det er tidsnok å reklamere innen 5-årsfristen. Dette er ikke riktig. Den absolutte reklamasjonsfristen sier ikke annet enn at entreprenøren ikke kan holdes ansvarlig for forhold som oppdages senere enn 5 år etter overtakelsen.

Det er den relative reklamasjonsfristen som du som byggherre må være oppmerksom på. I følge denne fristen kan du tape retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom du ikke "innen rimelig tid" etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet, gir beskjed til entreprenøren om hva problemet er. Hvorvidt reklamasjonen er avgitt "innen rimelig tid" må vurderes ut i fra forholdene i den konkrete saken. Generelt kan det sies at jo større grunn byggherren har til å varsle entreprenøren om det han har oppdaget, desto raskere må han gjøre det. Det finnes således ikke noe bestemt tidsfrist. I så måte er det bare et fornuftig råd å gi i forhold til reklamasjon, nemlig å si i fra til entreprenøren med en gang selv om du er usikker på om du står ovenfor et problem eller ikke.

Det stilles ingen bestemte formkrav til en reklamasjon. Skriftlig reklamasjon er likevel det mest hensiktsmessige og klargjørende både med hensyn til når det er reklamert og hva reklamasjonen gjelder. Ved en tvist om det overhodet er reklamert, vil domstolen legge til grunn det som framstår som mest sannsynlige. Innledningsvis er det tilstrekkelig at byggherren nøyer seg med å angi hvordan mangelen kommer til uttrykk. Etter hvert som han får større innsikt i mangelen må han imidlertid følge opp med videre underretning til entreprenøren for å holde kravet ved like.