

Protokoll i sak 1516/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 27. februar 2025

Saken gjelder: Reklamasjon over durelyd fra tekniske installasjoner.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 21. mars 2018 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en enebolig i kjede (eierseksjon nr. 23).

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 8 100 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg B til kontrakten er en leveransebeskrivelse datert den 20. november 2017. På side 3 står det at entreprenørens leveranse «er i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK10) med siste endringer 15. juli 2016».

Videre står det:

«Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstiller kravene i TEK10. Entreprenøren gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd /støy er individuell, slik at enkelte kan oppfattelyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt. I og med at kontrakten er basert på de objektive kriteriene i NS8175, ansees lyd/støy ikke som en mangel ved leveransen når disse kriteriene er oppfylt»

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 7. juni 2019 uten at det omtvistede forholdet er inntatt i protokollen.

Den 31. juli 2019 sender forbrukerne en e-post til reklamasjon@blockwatne.no der de reklamerer over følgende feil:

1. *Lyd vi hører i stua når det dusjes i 2. etg. (vedlagt lydfil)*
2. *Når kjøkkenkrana brukes, hører man en lyd i stua. Høres ut som kommer fra rørsystemet i vegg mellom teknisk rom og stue.*

Forbrukeren stiller spørsmål ved om årsaken til feilene er dårlig isolering eller feil med rørene.

Forbrukerne har loggført tidspunktene for når de har hørt durelydene i vegg.

Da entreprenøren ikke foretar retting, skriver forbrukerne i en ny e-post til entreprenøren den 18. oktober 2019 at det fortsatt gjenstår [å utbedre] "durelyd når vann benyttes".

På grunn av fortsatt manglende retting, gjentar forbrukerne reklamasjonen ved ettårsbefaringen den 9. juni 2020. I protokollen står det *"vi opplever noe durelyd fra bod og inn i stue"*.

Den 6. mai 2021 bekrefter entreprenøren at han vil åpne veggen ved boden *"dersom det er nødvendig for å løse problemet"*.

Partene utveksler deretter flere e-poster hvor forbrukerne igjen anfører at entreprenøren har forsøkt å foreta retting uten å lykkes fullt ut. Entreprenøren på sin side, avviser kravet om retting da det ikke er påvist en mangel som kan være årsak til durelyden.

Den 1. april 2022 skriver entreprenøren et brev til forbrukerne der han gjentar at det ikke er funnet feil eller mangler som kan være årsak til durelyden. Da det ikke foreligger en mangel, fastholder entreprenøren at kravet om retting skal avvises.

Den 11. april 2022 svarer forbrukerne entreprenøren at de fastholder kravet om retting. De fremhever at rørleggeren helt siden 2019 har vært klar på at han ikke vet hva årsaken til lydproblemet er. Selv om entreprenøren har bekreftet at veggen skal åpnes for å finne mulig årsak til lyden, er dette ikke skjedd ennå.

Entreprenøren svarer den 29. april samme år at han kan *"delta i ett forsøk på å søke å fremskaffe lyden for å gjøre en vurdering om det er unormale lyder eller for høyt lydnivå (Lydnivået er over grenseverdiene satt i NS-EN ISO"*. Entreprenøren understreker imidlertid at *".....gjennomføring av befaring og bistand til å oppklare forholdene ikke er noen erkjennelse av [at det foreligger] feil eller mangel"*.

Forbrukerne svarer den 13. mai 2022 at servicehåndverkere har deltatt på befaring i boligen og kan bekrefte at de har hørt lyden. Forbrukerne krever at durelyden skal bort og veggen må åpnes slik som entreprenøren har tilbudt, for å finne årsaken til lydproblemet.

Den 19. oktober 2022 foretar entreprenøren retting etter å ha åpne veggen på vaskerommet. Rør blir byttet og festet bedre samt at det blir satt en vedkubbe mellom rør. Disse tiltakene førte til betydelig mindre lyd, men durelyden ble ikke helt borte.

I og med at forbrukerne anførte at de fortsatt hørte lyden, ble det bytte vannmåler i mars/april 2023. Dette førte ikke til noen bedring og i april 2024 foretok entreprenøren ytterligere åpning av veggen for å finne årsaken til durelyden. Det ble ikke avdekket noen feil eller mangel som kunne være årsak til durelyden og hullet i veggen står fortsatt åpent i dag.

Den 28. mai 2024 fastholder entreprenøren at forbrukernes krav om retting skal avvises da det ikke er påvist noen mangel.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne sak for Boligtvistnemnda den 15. juli 2024 med krav om retting og kr 50 000 i erstatning på grunn av at entreprenøren har brukt uforholdsmessig lag tid på å forsøke retting uten å lykkes.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 25. oktober 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 11. november 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvarende den 28. november 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvarende den 5. desember 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 – som partene inngår den 21. mars 2018. Forbrukeren kjøper da en enebolig i kjede (eierseksjon nr. 23).

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 7. juni 2019.

Den 31. juli 2019 reklamerer forbrukerne i en e-post til entreprenøren at det fortsatt gjenstår [å utbedre] "*durelyd nå vann benyttes*". Reklamasjonen gjentas ved flere senere anledninger.

Twisten dreier seg om hvorvidt den påståtte durelyden vegg er en mangel. Forbrukeren krever retting og at entreprenøren betaler kr 50 000 i erstatning på grunn av trenering og manglende retting av durelyden.

Entreprenøren har avvist kravet da det ikke er dokumentert at det foreligger en mangel. Uansett er kravet foreldet.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 15. juli 2024 med krav som inntatt ovenfor.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer over lyd fra røranlegget i vegg første gang den 31. juli 2019. Entreprenøren er enig i at lyden tidvis kan høres og forsøker å finne årsaken til problemet bla. ved å bytte overtrykksventil, bytte vannfilter og waterguard. En vegg i teknisk rom blir også åpnet og vannmåleren blir byttet. Entreprenøren presiserer at disse tiltakene blir gjort av kulanshensyn og er ikke en innrømmelse av at det foreligger en mangel. Ingen av de nevnte tiltakene fører til at årsaken avdekkes. Forbrukerne påpeker også at hullet i vegg som entreprenøren tok senest den 12. april 2024, fortsatt står åpent. Foto er fremlagt som dokumentasjon. Reklamasjonen gjentas ved flere senere anledninger, men entreprenøren fastholder at forholdet ikke utgjør en mangel og han foretar derfor ikke retting. Lyden er forsøkt fremprovosert, men det er ikke påvist eller dokumentert noen lyd ved bruk av boligen eller ved bruk av vann som utgjør feil eller mangel ved leveransen i forhold til krav i TEK10 §13-6. Uansett er kravet foreldet. Entreprenøren avviser også forbrukerens krav om erstatning på kr 50 000 da det ikke foreligger noe ansvarsgrunnlag eller noe økonomisk tap. Det er heller ingen årsakssammenheng mellom økonomisk tap og et ansvarsgrunnlag.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren utbedrer durelyd i vegg ved bruk av tappevann kjøkken og utekran, tappevann bad 1. etg., vaskemaskin bad 1. etg., tappevann bad 2. etg., og toalett 2. etg. Forbrukeren krever også at entreprenøren betaler kr 50 000 i erstatning på grunn av alt for sent og manglende oppfølging av reklamasjonen. Entreprenøren har avvist kravet da det ikke er dokumentert at det foreligger en mangel. Uansett er forholdet foreldet.

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at foreldelsesfrister er oversittet. Reglene om foreldelse finner vi i foreldelsesloven (fl) av 18. mai 1979 nr. 18. Den alminnelige foreldelsesfristen (også kalt den objektive foreldelsesfristen) er 3 år, jf. fl § 2. Etter hovedregelen i fl § 3 nr. 1 regnes foreldelsesfristen fra «*den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse*». Det slås klart fast i Rt. 2002 side 696 NEBB-dommen, og Rt. 2006 s. 1705 at for mangler som forelå ved overtakelsen (leveringen), begynner den objektive treårsfristen å løpe fra dette tidspunktet selv om mangelen er skjult for kjøperen.

Overtakelsen fant sted den 7. juni 2019. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 7. juni 2022.

Det avgjørende er om entreprenørens utbedringsforsøk den 19. oktober 2022 avbrøt foreldelsesfristen. Normalt vil det være tilfelle, men entreprenøren tok forbehold om at "*.....gjennomføring av befaring og bistand til å oppklare forholdene ikke er noen erkjennelse av [at det foreligger] feil eller mangel*" (s. 77-78). Entreprenøren presiserer også at disse tiltakene blir gjort av kulanshensyn og er ikke en innrømmelse av at det foreligger en mangel.

Nemnda kommer derfor til at utbedringsforsøket i oktober 2022 ikke avbrøt foreldelsesfristen. Uansett ville en erkjennelse etter at forholdet er foreldet ikke avbryte foreldelsesfristen.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forliksklage, jf. fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr. 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klagen datert 15. juli 2024, det vil si lenge etter fristens utløp.

Konklusjon: Forholdet er foreldet og nemda tar derfor ikke stilling til om forholdet utgjør en mangel. Av samme årsak får heller ikke forbrukeren medhold i kravet om erstatning.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.