

## Protokoll i sak 1565/2025

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 30. oktober 2025

**Saken gjelder:** Reklamasjon over diverse feil og mangler.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 17. juni 2016 "*Kontrakt om kjøp av eierseksjon under oppføring*". Forbrukeren kjøpte da en eierseksjon (C301) i sameiet Finketunet som består av 30 enheter.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 3 avtalt til kr 7 090 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. prospekt inkl. salgsoppgave/leveransebeskrivelse.

Leiligheten ble overtatt i juni 2018, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

I perioden 2019-2023 reklamerte forbrukeren over flere forhold som alle ble avvist av entreprenøren. Av kulanshensyn og uten å innrømme ansvar, foretok entreprenøren retting av noen av manglene.

Forbrukeren skriver i klagen for nemnda at entreprenøren har befart reklamasjonene flere ganger, men bare utbedret "*småplukk*". Entreprenøren har avvist de fleste forholdene enten fordi det ikke utgjør en mangel eller på grunn av foreldelse. Dette er dokumentert i e-postkorrespondanse mellom partene i mars 2025.

De forhold som forbrukeren fastholder at entreprenøren skal utbedre er:

1. Støy mellom leiligheter og fra felles gang.
2. Feil helning på terrassegulv.
3. Kondens på innsiden av vinduer.
4. Støy og støv ved avtrekksventiler.
5. Svinnsprekker.
6. Lekkasje i varmfordelingsstokk.
7. Fuktskade på underkant baderomsdør.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 19. april 2025 med krav om retting, subsidiært prisavslag. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren inngir tilsvar den 27. juni 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren svarer den 16. juli 2025. Hennes anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

#### 2. Sakens rettslige sider

## 2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 17. juni 2026 inngikk "Kontrakt om kjøp av eierseksjon under oppføring". Forbrukeren kjøpte da en eierseksjon (C301) i sameiet Finketunet som består med 30 enheter.

Leiligheten ble overtatt i juni 2018, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

I perioden 2019-2023 reklamerte forbrukeren over flere forhold som alle ble avvist av entreprenøren. Av kulanshensyn og uten å innrømme ansvar, har entreprenøren foretatt retting av noen av manglene, men avvist de fleste. Senere fastholder entreprenøren at alle de reklamerte forholdene skal avvises enten fordi det ikke utgjør en mangel eller på grunn av foreldelse. Forbrukeren aksepterer ikke dette og tvisten dreier seg nå om forbrukerens krav om utbedring av:

1. Støy mellom leiligheter og fra felles gang.
2. Feil helning på terrassegulv.
3. Kondens på innsiden av vinduer.
4. Støy og støv ved avtrekksventiler.
5. Svinnsprekker.
6. Lekkasje i varmfordelingsstokk.
7. Fuktskade på underkant baderomsdør.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 19. april 2025 med krav om retting, subsidiært prisavslag. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

### 2.1.1 Generelt om foreldelse:

Nemnda vil først bemerke at fem av de syv reklamert forholdene er foreldet og viser til reglene om foreldelse som vi finner 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. Overtakelse av boligen fant sted i juni 2018, og nemnda legger til grunn at manglene var til stede allerede ved overtakelsen. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut i juni 2021.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr. 1 at fordringshaveren (forbrukeren) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom han var uvitende om kravet. Regelen er slik at foreldelse først inntreffer ett år «etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap». Alle de reklamerte forholdene ble oppdaget og reklamert over i tidsrommet 2018 til 2020. Klagen for Boligtvistnemnda er datert den 19. april 2025 som er lenge etter at tilleggsfristen gikk ut.

### 2.2 Støy mellom leiligheter og fra felles gang.

#### 2.2.1 Partenes anførsler

Etter at entreprenøren i mai 2018 bekreftet at enkelte veggstendere står for tett (kan ha kontakt), reklamerer forbrukeren i oktober 2018 over generende støy fra trappeoppgangen og fra naboleiligheten. Forholdet ble også tatt opp på ettårsbefaringen, men er ikke tydelig inntatt i protokollen. Nemnda vil bemerke at protokollen ikke er fremlagt som dokumentasjon. Entreprenøren har gjort utbedringer av støy mellom forbrukerens leilighet og naboleiligheten i

uke 44/2019. Støy mellom felles gang og forbrukerens leilighet er lovet rettet, men er fortsatt ikke utført. Forbrukeren viser også til en rapport fra OPAK som beskriver "*gjentagende berøring av harde flater i alle trappeoppgangene*". Denne rapporten er ikke fremlagt for nemnda.

#### *2.2.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren oppdaget og reklamerte (hadde kunnskap om) over støy mellom leiligheter og fra felles gang høsten 2018. Det klagen ble sent til Boligtvistnemnda i april 2025 er det etter at tilleggsfristen har gått ut slik som beskrevet i pkt. 2.1.1 og forholdet er derfor foreldet.

Konklusjon: Forholdet er foreldet.

### *2.3 Feil helning på balkonggulv og krysslekting av utvendig kledning.*

#### *2.3.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer den 23. juli 2019 fordi regnvann trenger inn bak ytterkledningen og renner ut på balkonggulvet. På grunn av mangelfullt fall på balkonggulvet samler vannet seg inne ved veggen. Entreprenøren åpner veggen i mai 2021 og forbrukeren påpekte da at det mangler krysslekting av (den stående) kledningen. Det viser seg imidlertid at vannet på balkonggulvet ikke skyldes lekkasje i veggen, men det er vann som renner inn på forbrukerens balkong fra nabobalkongen. Forbrukeren krever at entreprenøren krysslekter utvendig kledning og etablerer tilstrekkelig fall (1:50) på balkonggulvet i tråd med krav i Teknisk Forskrift.

Entreprenøren avviser forbrukerens krav da forholdet er foreldet, men han vil "*som en service*" tette åpninger mot naboens balkong i sydvest (der vannet renner inn på forbrukerens balkong).

#### *2.3.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren oppdaget og reklamerte (hadde kunnskap om) over feil helning på balkonggulv og manglende krysslekting av utvendig kledning i juni 2029. Da klagen ble sent til Boligtvistnemnda i april 2025 er det etter at tilleggsfristen har gått ut slik som beskrevet i pkt. 2.1.1 og forholdet er derfor foreldet.

Konklusjon: Forholdet er foreldet.

### *2.4 Kondens på innsiden av vinduer.*

#### *2.4.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer den 24. november 2018 over kondens og vannansamling i vinduskarmer på innsiden av alle vinduene i leiligheten. Forholdet som også ble reklamert ved ettårsbefaringen, oppstår når det er ca. minus 4 – 5 grader ute og innetemperaturen er ca. pluss 24 grader. Forbrukeren anfører at entreprenøren har vært på befaring flere ganger og lovet utbedring.

Entreprenøren har riktignok vært på befaring, men har ikke lovet utbedring av vinduene som har U-verdi = 1,0. Han avviser derfor reklamasjonen og kravet om retting. For øvrig er også dette forholdet foreldet.

#### *2.4.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren oppdaget og reklamerte (hadde kunnskap om) over kondens på innsiden av vinduer i november 2018. Da klagen ble sent til Boligtvistnemnda i april 2025 er det etter at tilleggsfristen har gått ut slik som beskrevet i pkt. 2.1.1 og forholdet er derfor foreldet.

Konklusjon: Forholdet er foreldet.

## *2.5 Støy og støv ved avtrekksventiler.*

### *2.5.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer den 15. august 2021 over viftestøy fra kjøkkenavtrekk. Senere påpeker hun at det lett samler seg støv i tilluft- og avtrekksventilene. Entreprenøren fremhever at det naturlig danner seg støv rundt ventilene som jevnlig må rengjøres av forbrukeren. Han avviser derfor at forholdet utgjør en mangel og for øvrig er forholdet foreldet.

### *2.5.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren oppdaget og reklamerte (hadde kunnskap om) over støy og støv ved avtrekksventiler i august 2021. Da klagen ble sent til Boligtvistnemnda i april 2025 er det etter at tilleggsfristen har gått ut slik som beskrevet i pkt. 2.1.1 og forholdet er derfor foreldet.

Konklusjon: Forholdet er foreldet.

## *2.6 Svinnsprekker*

### *2.6.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer den 11. september 2020 over langsgående sprekk i betongelementet i himlingen i soverom (med inngang fra entre). Entreprenøren avviser reklamasjonen den 21. januar 2021 da det dreier seg om riss i en støpeskjøt.

Ved ettårsbefaringen i juni 2019 reklamerer forbrukeren over sprekker i overgangen vegg/tak i stort soverom. Forbrukeren anfører at entreprenøren da utbedret sprekkene, men at sprekkene har oppstått på nytt.

Entreprenøren avviser at han har lovet utbedring og viser til kontraktens 13.3 der det er inntatt forbehold med ordlyden: "*Selgers plikt til å utbedre feil og mangler omfatter ikke sprekkdannelse i tapet, maling etc. som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra byggetiden til ettårsbefaringen*". For øvrig anfører entreprenøren at forholdet er foreldet.

### *2.6.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren oppdaget og reklamerte (hadde kunnskap om) over svinnsprekker i september 2022. Da klagen ble sent til Boligtvistnemnda i april 2025 er det etter at tilleggsfristen har gått ut slik som beskrevet i pkt. 2.1.1 og forholdet er derfor foreldet.

Konklusjon: Forholdet er foreldet.

## *2.7 Lekkasje i varmfordelingsstokk.*

### *2.7.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren oppdager mer enn fem år etter overtagelsen, at det lekker fra to av ventilene i varmfordelingsstokken. Selv om den absolutte reklamasjonsfristen er utløpt, monterer entreprenøren i oktober 2024 av kulans hensyn og uten å innrømme ansvar, to nye ventiler. Kort tid deretter (ca. to måneder) svikter en annen ventil og forbrukeren krever at entreprenøren også bytter ut denne ventilen. Entreprenøren avviser kravet da forholdet er reklamert for sent mer enn fem år etter den absolutte reklamasjonsfristen.

### *2.7.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever at entreprenøren bytter en ødelagt ventil i varmfordelingsstokken. Entreprenøren har avvist kravet.

Det følger av buofl § 30 første ledd at *"Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtaking"*. I denne saken er det gått mer enn fem år. Det følger allikevel av § 30 fjerde ledd at denne fristen ikke gjelder dersom entreprenøren har *"fare fram grovt aktlaust"*. Nemnda kommer til at lekkasje i en ventil ikke er å anse som grov uaktsomhet da det ikke foreligger en klar tilsidesettelse av profesjonell adferd hos entreprenøren.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da det er reklamert for sent mer enn fem år etter utløpet av den absolutte foreldelsesfristen.

## *2.8 Fuktskade på underkant baderomsdør.*

### *2.8.1 Partens anførsler*

Forbrukeren reklamerer fordi en baderomsdør har fuktskader i underkant. Av kulans hensyn, men uten å innrømme ansvar, har entreprenøren bekreftet at døra skal byttes.

### *2.8.2 Nemndas synspunkter*

Tvistepunktet er løst ved at entreprenøren kostnadsfritt leverer og monterer ny dør.

Konklusjon: Tvistepunktet er løst.

## **3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Reklamasjonen som gjelder støy mellom leiligheter og fra felles gang, er foreldet.
- Reklamasjonen som gjelder manglende krysslekting av all utvendig stående kledning med plan bakside, er foreldet.
- Reklamasjonen som gjelder kondens på innsiden av vinduer, er foreldet.
- Reklamasjonen som gjelder utbedring av viftestøy og støv som legger seg i tilluft- og avtrekksventilene, er foreldet.
- Reklamasjonen som gjelder svinnsprekker, er foreldet.
- Reklamasjonen som gjelder lekkasje i ventil i varmfordelingssokken, er fremsatt for sent.
- Kravet om utskifting av baderomsdør er løst ved at entreprenøren kostnadsfritt leverer og monterer ny dør.