

## Protokoll i sak 1592/2025

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 10. desember 2025

**Saken gjelder:** Mangler ved garasjeport til felles garasjeanlegg.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren som klager (heretter kalt "Sameiet") overtok fellesarealene herunder del av garasjeanlegget med 890 biloppstillingsplasser for tre forskjellige sameier på utbyggingsområdet, fra entreprenøren i desember 2021. Sameiet disponerer 109 av biloppstillingsplassene. Garasjeanlegget har en felles garasjeport som betjener ut- og innkjøring til alle de 890 biloppstillingsplassene. Sameiet anfører at garasjeporten er underdimensjonert i forhold til antall ut- og innpasseringer. Dette har resultert i store utgifter til reparasjoner og vedlikehold som de krever at entreprenøren betaler. Sameiet krever også at entreprenøren monterer en ny garasjeport (leddport) samt en hurtigport med tilstrekkelig kapasitet.

Før overtagelsen i desember 2021 inngikk entreprenøren på vegne av Sameiet, en serviceavtale med portleverandøren. Avtalen som bla. omfatter en årlig serviceforpliktelse, ble oversendt til daværende styreleder i Sameie, men entreprenøren returnerte ikke serviceavtalen til portleverandøren som derfor ikke aktiverte avtalen. Avtalen var av den grunn ukjent for portleverandøren inntil et nytt styre i Sameiet i forbindelse med reklamasjoner og utbedringer etter flere påkjørsler ca. fire år senere, oppdaget at avtalen ikke var sendt til portleverandøren. Det bekreftes av portleverandøren som i en e-post til styret i Sameiet den 6. oktober 2025 bla. skriver:

*"[.....] vi kan bekrefte at denne (avtalen) dessverre ikke har blitt korrekt registrert hos oss, og det ser ut til at avtalen ikke har blitt fulgt opp internt som den skulle. Vi beklager dette på det sterkeste. [...] Noe slitasje må påregnes når det er snakk om en port som daglig håndterer et stort antall kjøretøy. [...] Dette er en naturlig konsekvens av hyppig bruk og ikke nødvendigvis et tegn på feil eller manglende dimensjonering"*

Sameie påpeker at garasjeporten etter hver påkjørsel er reparert tilbake til opprinnelig stand og at nødvendige servicer er utført i den forbindelse. Videre anføres det at dersom serviceavtalen hadde vært kjent og aktivert, ville jevnlige og hyppigere servicer blitt utført og kostnadene til reparasjon og vedlikehold av (den underdimensjonerte) porten ville blitt betydelig mindre. Dette bekreftes i en arbeidsrapport der portalleverandørens servicetekniker i september 2023 skriver: "Port går mye, og dette er slitasje. Anbefaler service 3-4 ganger årlig på denne, da det åpnes for kjøring fra nytt sameie". Sameiet anfører at serviceteknikerens observasjon bekrefter at portens slitasje og feil skyldes manglende kapasitet og ikke unormal bruk.

Ved innsendelse av klagen krever Sameiet at entreprenøren betaler kr 446 525 for (unødvendige) servicekostnader de har hatt. Beløpet er senere hevet til kr 619 747 som også omfatter kostnader i forbindelse med reparasjoner etter påkjørsler. For å unngå ytterligere

skader og kostnader på garasjeporten i vinterhalvåret, har Sameiet varslet entreprenøren om de har bestilt en ny garasjeport (leddport). Hurtigport vil bli bestilt senere.

Entreprenøren avviser kravet om ny garasjeport fordi portleverandøren bekrefter at porten ikke er underdimensjonert. Entreprenøren avviser også kravet om dekning av utgifter til service og reparasjoner fordi Sameiet ikke har sørget for gjennomføring av nødvendige servicer i tråd med leverandørens anbefalinger (serviceavtalen) for å opprettholde garantien. Utgiftene skyldes også at porten er påført gjentatte skader på grunn av påkjørsler gjennom flere år. Disse kostnadene vil ikke entreprenøren dekke.

I og med at partene ikke kommer til enighet, sender Sameiet klage til Boligtvistnemnda den 29. september 2025 med krav om montering av ny garasjeport (leddport) med tilstrekkelig kapasitet og en ny hurtigport. Videre krever Sameiet at entreprenøren betaler erstatning på kr 619 747 til dekning av (unødvendige) service- og reparasjonskostnader de har hatt på grunn av manglende serviceavtale.

Entreprenøren gir tilsvaret 21. oktober 2025. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Sameiet gir tilsvaret 22. oktober 2025. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir et siste tilsvaret 30. oktober 2025. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Avtalen som partene har inngått er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder.

Forbrukeren (heretter kalt "Sameiet") overtok i desember 2021 109 av totalt 890 biloppstillingsplasser i et felles garasjeanlegg for tre forskjellige sameier på utbyggingsområdet. Garasjeanlegget har en felles garasjeport som betjener ut- og innkjøring til alle de 890 biloppstillingsplassene. På grunn av at entreprenøren ikke har montert nødvendige "*måleinstrumenter*", er alle kostnader (ikke bare 109/890) knyttet til drift av hele garasjeanlegget belaste Sameiet som klager. Sameiet krever at entreprenøren retter dette forholdet.

Twisten dreier seg om garasjeporten har tilstrekkelig kapasitet til å betjene ut- og innkjøring fra 890 biloppstillingsplasser og hvorvidt kostnader til vedlikehold hadde vært betydelig mindre dersom serviceavtalen hadde vært aktivert av entreprenøren rett etter overtagelsen i desember 2021.

### *2.2 Reklamert for sent og foreldelse*

#### *2.2.1 Partenes anførsler*

I tilsvaret den 21. oktober 2025 anfører entreprenøren at Sameiets krav er for sent reklamert og foreldet. Sameiet har ikke kommentert anførselen.

#### *2.2.2 Nemndas synspunkter – reklamert for sent*

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at kravet ikke er reklamert rettidig.

Sameiet reklamerte først i juni 2025 etter at de ble oppmerksom på at serviceavtalen ikke var blitt aktivert, over at garasjeporten ikke hadde tilstrekkelig kapasitet til å betjene hele garasjeanlegget med 890 biloppstillingsplasser.

Etter nemndas syn kan det ikke forventes at sameiet oppdager og forstår at det er en sammenheng mellom driftskostnadene og evt. manglende kapasitet før etter at porten har vært i bruk i en periode etter overtakelsen i desember 2021. Nemnda kommer etter en samlet vurdering, til at forholdet er rettidig reklamert.

Konklusjon: Forholdet er reklamert rettidig.

### 2.2.3 Foreldelse

Selv om det ikke er anført, vil nemnda også ta stilling til om forholdet er foreldet. 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. Overtakelse av garasjeanlegget inkludert porten, fant sted i desember 2021, og nemnda legger til grunn at entreprenøren på det tidspunktet ikke hadde aktivert avtalen. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut i desember 2024.

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». Nemnda legger til grunn at manglende aktivering av serviceavtalen ble oppdaget og reklamert over da nytt styre i Sameiet oppdaget dette i 2025. Etter nemndas syn kan det ikke forventes at sameiet oppdaget denne mangelen på et tidligere tidspunkt da aktivering av avtalen var en naturlig del av entreprenørens ansvar i forbindelse med etablering av sameiene. Dermed får sameiet en tilleggsfrist på ett år fra desember 2024. Da sameiet sendte klage til Boligtvistnemnda den 29. september 2025, er det innenfor fristen og forholdet er derfor ikke foreldet.

Konklusjon: Forholdet er ikke foreldet.

## 2.3 Aktivering av serviceavtalen - krav om erstatning

### 2.3.1 Partenes anførsler

Sameiet krever at entreprenøren betaler erstatning kr 446 525 for (unødvendige) servicekostnader de har hatt på grunn av at entreprenøren ikke aktiverte inngått serviceavtale og ikke montert måleinstrumenter som har gjort det mulig å fordele driftskostnadene på de tre sameiene. Sameiet krever også kr 173 222 i forbindelse med reparasjoner etter påkjørsler. Totalt kr 619 747.

Entreprenøren har avvist kravet fordi avtalen om en årlig service ikke ville ha redusert utgiftene til vedlikehold av garasjeporten. Entreprenøren begrunner dette med at porten ved flere anledninger er skadet på grunn av påkjørsler og at det da i tillegg til reparasjoner, også ble utført nødvendig service av porten. Kostnadene til service og portens levetid har naturligvis også klar sammenheng med alle påkjørsler som porten har vært utsatt for.

### 2.3.2 Nemndas synspunkter

Sameiet krever kr 619 747 i erstatning for (unødvendige) servicekostnader og kr 173 222 i forbindelse med reparasjoner etter påkjørsler. Totalt kr 619 747. Entreprenøren har avvist kravet.

Slik nemnda forstår det ble den signerte serviceavtalen oversendt til leverandøren og til det første styret i sameiet i forbindelse med overtagelsen i desember 2021. Ved en forglemmelse aktiverte ikke leverandøren avtalen, noe han har bekreftet og beklaget ovenfor Styret. Dette fremkommer av en e-post fra garasjeportleverandøren den 6. oktober 2025 der det bla. står:

*"[.....] vi kan bekrefte at denne (avtalen) dessverre ikke har blitt korrekt registrert hos oss, og det ser ut til at avtalen ikke har blitt fulgt opp internt som den skulle. Vi beklager dette på det sterkeste. [...] Skadene vi har registret og fakturert for, har i all hovedsak vært knytte til ytre påvirkninger – som påkjørsler - og ikke slitasje som følge av normal bruk. [...] Noe slitasje må påregnes når det er snakk om en port som daglig håndterer et stort antall kjøretøy. [...]"*

Nemnda kan på denne bakgrunn fastslå at den manglende aktivering av serviceavtalen utgjør et mislighold. Sameiet har derfor krav på erstatning etter buofl § 35 dersom han kan påvise et tap.

Det neste spørsmålet som nemnda må ta stilling til er om sameiet er påført tap som følge av misligholdet. I så fall må det foreligge en årsakssammenheng mellom misligholdet og det som sameiet krever dekket.

Sameiet har lagt frem en oversikt over alle fakturaer som han har mottatt fra portleverandøren i perioden mai 2022 til juli 2025. Kostnader som skyldes påkjørsler av porten, utgjør kr 258 489. Disse kostnadene har sameiet ikke krav på å få dekket fordi kostnadene ikke er forårsaket av manglende vedlikeholdsavtale.

Kr 370 973 er kostnader som skyldes andre forhold enn påkjørsler av porten, men nemnda finner det ikke dokumentert at hele dette beløpet er forårsaket av manglende serviceavtale. For å kunne ta stilling til dette spørsmålet må sameiet for hver enkelt faktura vise at den er forårsaket av manglende serviceavtale.

Dersom Sameiet faktisk har betalt for utført service i henhold til avtalen, skal dette samordnes og avregnes.

Når det gjelder manglende mulighet for kostnadsfordeling mellom de tre borettslagene på grunn av manglende "måleinstrumenter" (nemnda forstår at dette må være separate strømmålere) vil nemnda kort bemerke at det ikke er krav om separate strømmålere for hvert enkelt borettslag. Så vidt nemnda kan se følger det heller ikke av avtalen mellom partene at slike "måleinstrumenter" skal monteres.

Konklusjon:

- Sameiet får medhold i at manglende aktivering av serviceavtalen er et mislighold. Nå det gjelder erstatningskravet kan ikke nemnda ta stilling til dette før sameiet kan fremlegge dokumentasjon som for hver enkelt faktura viser hvor stor andel av kostnadene som er forårsaket av manglende serviceavtale.
- Separate strømmålere ("måleinstrumenter") utgjør ingen mangel.

## 2.4 Garasjeportens kapasitet.

### 2.4.1 Partenes anførsler

Sameie påpeker at den eneste garasjeporten i garasjeanlegget ikke har kapasitet til å håndtere ut- og innkjøring fra 890 biloppstillingsplasser og krever at entreprenøren leverer og monterer en ny garasjeport (leddport) og en hurtigport med tilstrekkelig kapasitet.

Sameiet anfører bla. at "[...] hovedproblemet er at porten er underdimensjonert for faktisk bruk. Porten ble levert med spesifisering på 100 000 sykluser, noe som kunne vært tilstrekkelig for våre 109 plasser .[...]" .

Sameiet fremhever at manglende kapasitet bekreftes i en arbeidsrapport der portleverandørens servicetekniker i september 2023 skriver: "Port går mye , og dette er slitasje. Anbefaler service 3-4 ganger årlig på denne, da det åpnes for kjøring fra nytt sameie".

Entreprenøren har avvist kravet da garasjeporten har tilstrekkelig kapasitet. Dette er bekreftet av portleverandøren og forholdet utgjør derfor ingen mangel. Porten er en industriport av typen Condoor S40 som benyttes i bolig- og næringsprosjekter med tilsvarende bruksmønster og omfang som i angjeldende prosjekt. Porten er tilpasset bruken med bla. forsterkede fjærer. Motoren har det etter flere års bruk, vist seg at har tilstrekkelig kapasitet.

#### 2.4.2 Nemndas synspunkter

Sameiet krever at garasjeporten må byttes ut da den ikke har tilstrekkelig kapasitet. Entreprenøren har avvist kravet.

Det avgjørende er etter nemndas syn, ikke om porten er riktig dimensjonert, men at serviceavtalen oppgir kun en årlig service som tilstrekkelig. Erfaring viser at det ikke er riktig, og entreprenøren har derfor gitt feil opplysninger (underkommunisert) servicebehovet når denne type port brukes som den eneste porten i et garasjeanlegg med 890 garasjeplasser. Dette har ført til flere servicer og flere utskiftninger av fjærer og wire i året enn det sameiet hadde forventninger om ut i fra serviceavtalen.

For at en uriktig opplysning skal representere en mangel, må den uriktige opplysningen ha innvirket på avtalen, jf. buofl § 27 andre ledd.

Etter nemndas syn er ekstrakostnadene til ytterligere servicer per år så lave at innvirkningskriteriet ikke er oppfylt. Det foreligger derfor ingen mangel.

Konklusjon: Sameiet ikke får medhold i at garasjeporten har for liten kapasitet. Det foreligger derfor ikke en mangel.

### 3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Entreprenøren får ikke medhold i at det er reklamert for sent
- Nemnda kommer til at forholdet ikke er foreldet
- Sameiet får ikke medhold i at manglende aktivering av serviceavtalen har ført til unødvendige kostnader før det kan fremlegges dokumentasjon som for hver enkelt faktura viser hvor stor andel av kostnadene som detteskyldes.
- Sameiet får ikke medhold i at garasjeporten har for liten kapasitet.
- Separate strømmålere ("*måleinstrumenter*") utgjør ingen mangel.