

Protokoll i sak 1284/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 28. juni 2021

Saken gjelder: Krav om retting av bygningsmessige feil og mangler.

1. Sakens faktiske sider

Det er ikke fremlagt noen avtale mellom partene, men det fremgår av klagen for nemnda at det dreier seg om forhold i to boligblokker som entreprenøren oppførte i tidsrommet 2015-2016. I klagen opplyses det at leilighetene ble overtatt i 2016, men overtagelsesprotokoller er heller ikke fremlagt for nemnda. Styret i sameiet, heretter benevnt forbrukeren, påpeker at de i flere år har arbeidet med å få avsluttet arbeidet med gjenstående feil og mangler uten å lykkes. Dette er dokumentert i rapporter og mangellister fra befaringer. Noe er rettet opp, men det gjenstår fortsatt forhold som ikke er rettet og som er inntatt i en ny rapport datert den 27. januar 2021. Sameiet krever retting og ber om at Boligtvistnemnda tar stilling til følgende gjenstående feil og mangler:

1. Glatt overflate på svalganger.
2. Mangler renne for overflatevann på svalganger i blokk 2.
3. Manglende avløp og nedløp fra terrasser.
4. Løse betong heller på fellesterrasse.
5. Utvendige sprinklerhoder irrer (eirer).
6. Sprekker i utvendige søyler.
7. Fuge vindu i leilighet nr. 15.
8. Justere inngangsdør i leilighet nr. 31.
9. Utbedre glipe mellom tak/vegg på svalgang i blokk 2.

Entreprenøren har tidligere avvist flere av disse manglene, men bekrefter i en e-post den 12. februar 2021 at han skal fortsette arbeidet med å utbedre sprekker i utvendige betongsøyler selv om forholdet er foreldet.

Da partene ikke kommer til enighet om de øvrige gjenstående reklamerte forhold, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 19. februar 2021 med krav om retting, subsidiært prisavslag på kr 99 013 som i takstrappen.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 25. mars 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren bekrefter den 2. mai 2021 at saken er fult ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

Det er ikke fremlagt noen avtale mellom partene, men det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder.

Av klagen for nemnda fremgår det at det dreier seg om forhold i to boligblokker som entreprenøren oppførte i tidsrommet 2015-2016. Det opplyses at leilighetene ble overtatt i 2016, men overtagelsesprotokoller er heller ikke fremlagt for nemnda. Styret i sameiet, heretter benevnt forbrukeren, påpeker at de i flere år har arbeidet med å få avsluttet arbeidet med gjenstående feil og mangler uten å lykkes. Noe er rettet opp, men det gjenstår fortsatt forhold som ikke er rettet og som er inntatt i en ny rapport datert den 27. januar 2021. Sameiet krever retting, subsidiært prisavslag på kr 99 013 som i takstrapporten og ber om at Boligtvistnemnda tar stilling til kravet.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne krever retting av gjenstående feil og mangler, subsidiært prisavslag på kr 99 013 som i takstrapporten.

Entreprenøren har avvist de fleste av de ni forholdene enten på grunn av foreldelse eller fordi forholdet ikke utgjør noen mangel. Imidlertid bekrefter entreprenøren i en e-post den 12. februar 2021 at han skal fortsette arbeidet med å utbedre sprekker i utvendige betongsøyler selv om forholdet er foreldet.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Glatt overflate på svalganger.

Forbrukeren reklamerer den 20. september 2017 på glatte svalganger i 2. etg. i blokk 1 og i 2. og 3. etg. i blokk 2. Reklamasjonen fastholdes ved flere senere anledninger og senest etter at forholdet påpekes som en mangel i en rapport fra takstmann den 27. januar 2021.

Entreprenøren avviser kravet første gang den 4. mai 2018, men vil allikevel «*få utført en uavhengig vurdering av forholdet*». Den 13. mars 2019 skriver entreprenøren at forholdet er utredet i forbindelse med kommunens tilsyn og at «*Valgt løsning opprettholdes*». Entreprenøren fastholder avvisningen i tilsvaret den 25. mars 2021. Her påpeker han også at forholdet er foreldet, jf. foreldelsesloven (fl) § 3 nr. 2, jf. § 2. Bygget ble ferdigstilt (overlevert) i 2016 og kravet ble derfor foreldet i 2019.

Nemnda vil først ta stilling til forholdet er foreldet og viser til at foreldelsesreglene gjelder ved siden av reglene i bustadoppføringslova om reklamasjon. Det vil si at et krav mot entreprenøren kan være foreldet selv om man er innenfor reklamasjonsperioden på 5 år.

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 leilighetene fant sted i 2016, og nemnda legger til grunn at en eventuell mangel ved overflaten på svalgangene var til stede allerede ved overtakelsen. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut i 2019.

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*». Framlagt dokumentasjon for nemnda viser at forbrukeren reklamerte på glatte overflater på svalgangene først den 20. september 2017. Nå vil ikke en slik reklamasjon automatisk utløse etterårsfristen etter fl § 10 nr. 1. Det følger av Rt-2007-1479 at kravshaveren må ha tilstrekkelig kunnskap til å kunne anlegge en sak, for at fristen skal starte. På den andre siden kan ikke vedkommende forholde seg passiv etter at det er reklamert. Kravshaveren må ta nødvendige skritt for å skaffe seg tilstrekkelig kunnskap til å kunne reise sak. I foreliggende tilfelle er ikke dette gjort. Manglene påpekes først i takstmannens rapport fra 2021. Når forbrukerne ikke har handlet med tilbørlig hurtighet, må fristutgangspunktet settes til det tidspunktet hvor forbrukeren ville fått nødvendig kunnskap til å ta ut søksmål hvis han hadde gått fram på en forsvarlig måte. For nemnda er det ikke nødvendig å fastlegge dette tidspunktet nøyaktig da ettårsfristen åpenbart er utløpt.

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 klage datert 19. februar 2021. Da foreldelsesfristen løp ut allerede i desember 2019, er dette for sent til å avbryte foreldelsen.

Foreldelsesfristen kan også avbrytes på et tidligere tidspunkt dersom skyldneren (entreprenøren) enten uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner ansvar, jf. fl § 14. Entreprenøren har imidlertid ikke erkjent at det foreligger mangler ved overflaten på svalgangene. Han har heller ikke ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse til utbedring.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet. Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til mangelsspørsmålet

2.3.2 Manglende renne for overflatevann på svalganger i blokk 2.

2.3.3 Manglende avløp og nedløp fra terrasser

2.3.4 Løse betongheller på fellesterrasse

Nemnda finner at kravene i disse tvistepunktene er foreldet likt tvistepunkt 2.3.1 og viser til drøftelsen i dette punktet.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdene er foreldet. Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til mangelsspørsmålet.

2.3.5 Utvendige sprinklerhoder irer (eirer).

Forbrukeren reklamerer i forbindelse med at han sender klage til Boligtvistnemnda den 19. februar 2021 på at utvendige sprinklerhoder irer (eirer). Forholdet påpekes som en mangel i en rapport fra takstmann den 27. januar 2021.

Entreprenøren avviser kravet i tilsvar den 25. mars 2021 da iringen skyldes værmessige forhold og ikke utgjør noen feil/mangel ved leveransen. Det er under enhver omstendighet reklamert for sent og dessuten er forholdet foreldet, jf. foreldelsesloven (fl) § 3 nr. 2, jf. § 2.

Nemnda har ingen informasjon om forholdet ble reklamert innen rimelig tid etter at det ble oppdaget og kan heller ikke ta stilling til forholdet er foreldet.

Nemnda vil påpeke at mangler ved sprinklerhodene er en vesentlig mangel fordi det kan hindre slukking av brann. Ut i fra den dokumentasjon som er fremlagt i form av bilder og en

rapport fra takstmann, kommer nemnda til at forholdet utgjør en mangel. Forbrukeren får derfor medhold og entreprenøren skal bytte alle sprinklerhoder som irrer.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal inne 1. september 2021 bytte ut alle sprinklerhoder som irrer.

2.3.6 Sprekker i utvendige søyler.

Forbrukerne reklamerer den 3. desember 2018 over skader på utvendige betongsøyler. Reklamasjonen fastholdes etter at forholdet påpekes som en mangel i en rapport fra takstmann den 27. januar 2021.

Entreprenøren bekrefter den 13. mars 2019 og den 10. september 2019 at forholdet vil bli utbedret.

I tilsvaret den 25. mars 2020 fremhever entreprenøren at utbedring av betongsøylene pågår.

Nemnda viser til at entreprenøren har bekreftet at han skal utbedre de skadede betongsøylene og nemnda kan ikke se at han har gått bort fra denne bekreftelsen. Med dette utsagnet må forbrukeren kunne forvente at entreprenøren vil avslutte utbedringsarbeidene innen rimelig tid. Nemnda kommer derfor til at entreprenøren skal avslutte utbedringsarbeidet med betongsøylene innen den 1. august 2021.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal avslutte utbedringsarbeidet med betongsøylene innen den 1. september 2021.

2.3.7 Fuge vindu i leilighet nr. 15.

Forbrukeren reklamerer i forbindelse med at han sender klage til Boligtvistnemnda den 19. februar 2021 på at det trekker fra vinduene i leilighet 15 i blokk 1. Forholdet påpekes som en mangel i en rapport fra takstmann den 27. januar 2021. Kostnadene ved utbedring er anslått til kr 825.

I tilsvaret den 25. mars 2021 aksepterer entreprenøren kravet om prisavslag på kr 825 av prosessøkonomiske grunner.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 825.

2.3.8 Utbedre glippe mellom tak/vegg på svalgang i blokk nr. 2.

Forbrukeren reklamerer i forbindelse med at han sender klage til Boligtvistnemnda den 19. februar 2021 på at utvendig kledning har en stor glippe mellom tak og vegg på svalgangen i blokk 2. Forholdet påpekes som en mangel i en rapport fra takstmann den 27. januar 2021. Han foreslår at det monteres en list eller ett slisset kledningsbord som er bedre tilpasset. Kostnadene ved utbedring er anslått til kr 3 915.

I tilsvaret den 25. mars 2021 avviser entreprenøren kravet da forholdet ikke utgjør en mangel. Dessuten er forholdet foreldet, jf. foreldelsesloven (fl) § 3 nr. 2, jf. § 2.

Nemnda har vurderer den dokumentasjon som er fremlagt og kommer til at forholdet ikke utgjør en mangel. Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til om forholdet er foreldet.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet ikke utgjør en mangel.

2.3.9

Justere inngangsdør i leilighet nr. 31.

Forbrukeren reklamerer i forbindelse med at han sender klage til Boligtvistnemnda den 19. februar 2021 på at inngangsdøra til leilighet nr. 31 må justeres. Forholdet påpekes som en mangel i en rapport fra takstmann den 27. januar 2021. Kostnadene ved utbedring er anslått til kr 3 915.

I tilsvaret den 25. mars 2021 aksepterer entreprenøren kravet om prisavslag på kr 1 350 av prosessøkonomiske grunner.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 1 350.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får ikke medhold da forholdene som gjelder glatt overflate på svalganger, mangler renne for overflatevann på svalganger i blokk 2, manglende avløp og nedløp fra terrasser og løse betongheller på fellesterrasse er foreldet.
- Forbrukeren får ikke medhold i at glipe mellom tak/vegg på svalgang i blokk nr. 2 er en mangel.
- Forbrukeren får medhold i at iring (eiring) på utvendige sprinklerhoder utgjør en mangel som entreprenøren skal utbedre innen den 1. september 2021
- Forbrukeren får medhold i at sprekker i utvendige søyler utgjør en mangel. Utbedringsarbeidet skal avsluttes innen 1. september 2021.
- Forbrukeren får medhold i at manglende fuge vindu i leilighet nr. 15 og justering av inngangsdør i leilighet nr. 31 utgjør mangler. Entreprenøren har erkjent forholdene og forbrukeren skal derfor ha utbetalt kr $(825 + 1\,350) = \text{kr } 2\,175$ innen den 1. september 2021.