

## Protokoll i sak 1212/2020

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 19. november 2020

**Saken gjelder:** Reklamasjon på diverse bygningsmessige feil og mangler.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 11. juni 2015 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da en leilighet som er en eierseksjon i et sameie bestående av flere leiligheter. Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt.

Vederlaget er i flg. kontraktens pkt. 5.1 kr 6 740 000.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 1. desember 2015.

Ettårsbefaring gjennomføres den 31. januar 2017 og i protokollen er det inntatt at forbrukerne reklamerer på en sprukket flis ved toalettet og en sprukket flis i dusjen, begge på badet.

Deretter er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene før forbrukeren den 23. mars 2020 reklamerer på fire forhold, hvorav tre nye:

1. Dør på høyt skap på kjøkkenet henger. Det er boret hull i skapveggen som gjør at skruene ikke kan strammes.
2. Det er (fortsatt) to sprukne fliser på badet.
3. Vindu på stort soverom må justeres da det er vanskelig å lukke.
4. Folien på baderomsinnredningen har løsnet.

Forbrukerne vedlegger foto som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser alle de fire reklamasjonene samme dag. Pkt. 1 og 2 fordi forbrukeren har reklamert for sent. Pkt. 3 og 4 fordi dette skyldes forbrukerens manglende vedlikehold

Da partene etter dette ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 27. mai 2020 med krav om retting av manglene.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 16. juni 2020. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

#### 2. Sakens rettslige sider

##### 2.1 Innledning

Partene inngår den 11. juni 2015 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427.

Forbrukerne kjøper da en eierseksjon i et sameie. Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 1. desember 2015. Ettårsbefaring gjennomføres den 31. januar 2017 og i protokollen reklamerer forbrukerne på at det er to sprukne fliser på badet. Deretter er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene før forbrukerne den 23. mars 2020 reklamerer på fire forhold hvorav tre nye, og vedlegger foto som dokumentasjon:

1. Dør på høyt kjøkkenskap henger. Det er boret hull i skapveggen som gjør at skruene ikke kan strammes.
2. Det er (fortsatt) to sprukne fliser på badet.
3. Vindu på stort soverom må justeres da det er vanskelig å lukke.
4. Folien på baderomsinnredningen har løsnet.

Entreprenøren avviser alle de fire reklamasjonene samme dag. Pkt. 1 og 2 fordi forbrukeren har reklamert for sent. Pkt. 3 og 4 fordi dette skyldes forbrukerens manglende vedlikehold

Da partene etter dette ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 27. mai 2020 med krav om retting av manglene.

## *2.2 Dør på høyt kjøkkenskap henger og må justeres.*

### *2.2.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer den 23. mars 2020 på at døra på høyt kjøkkenskap henger og må justeres. Det er boret hull i skapveggen som gjør at skruene ikke kan strammes.

Entreprenøren avviser reklamasjonen samme dag fordi forbrukeren har reklamert for sent.

I tilsvar den 16. juni 2020 gjentar entreprenøren at reklamasjonen skal avvises fordi det er reklamert for sent, jfr. buofl § 30 (1). For øvrig er forholdet også foreldet fordi det er gått mer enn tre år fra boligen ble overtatt til forbrukeren reklamerte. Jfr. fl. §2, jfr. §3 nr. 2 og § 10 nr. 1.

### *2.2.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda vil ta stilling til om 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 boligen fant sted den 1. desember 2015, og nemnda legger til grunn at en eventuell mangel ved kjøkkenskapet var til stede allerede ved overtakelsen. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 1. desember 2018.

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 kjøkkenskapet først den 23. mars 2020. Etter

nemndas syn må han imidlertid ha hatt kunnskap om forholdet på et langt tidligere tidspunkt. Dermed får han ingen tilleggsfristløper utover den objektive foreldelsesfristen på tre år som utløp i desember 2018.

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 27. mai 2020. Da foreldelsesfristen løp ut allerede i desember 2018, 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 hans leveranse som kan tilskrives problemet med at døra på kjøkkenskapet henger og må justeres. Han har heller ikke ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse til utbedring.

Nemnda kommer etter dette til at forholdet er foreldet etter foreldelsesloven. Forbrukeren gis således ikke medhold.

Nemnda vil avslutningsvis også bemerke at justering av dørene på kjøkkeninnredningen er en del av forbrukerens normale vedlikehold.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold.

### *2.3 Utskifting av to sprukne fliser på badet.*

#### *2.3.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer ved ettårsbefaringen den 31. januar 2017 på to sprukne fliser på badet. Reklamasjonen gjentas den 23. mars 2020.

Entreprenøren utbedrer ikke forholdet i etterkant av ettårsbefaringen men avviser reklamasjonen den 23. mars 2020.

I tilsvar den 16. juni 2020 gjentar entreprenøren at reklamasjonen skal avvises fordi det er reklamert for sent, jfr. buofl § 30 (1). For øvrig er forholdet også foreldet fordi det er gått mer enn tre år fra boligen ble overtatt til forbrukeren reklamerte. Jfr. fl. §2, jfr. §3 nr. 2 og §10 nr. 1.

#### *2.3.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren reklamerer ved ettårsbefaringen og krever at entreprenøren bytter ut to sprukne fliser på badet. Entreprenøren avviser kravet både fordi forbrukeren har reklamert for sent og fordi forholdet er foreldet.

Nemnda viser til pkt. 2.2.2 ovenfor og kommer også her til at forholdet er foreldet.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

### *2.4 Vindu på stort soverom må justeres da det er vanskelig å lukke.*

#### *2.4.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer den 23. mars 2020 på at vinduet på det store soverommet må justeres fordi det er vanskelig å lukke.

Entreprenøren avviser reklamasjonen samme dag fordi forbrukeren har reklamert for sent.

I tilsvar den 16. juni 2020 gjentar entreprenøren at reklamasjonen skal avvises fordi det er reklamert for sent, jfr. buofl § 30 (1). For øvrig er forholdet også foreldet fordi det er gått mer enn tre år fra boligen ble overtatt til forbrukeren reklamerte. Jfr. fl. §2, jfr. §3 nr. 2 og § 10 nr. 1.

#### *2.4.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever at entreprenøren justerer vinduet på soverommet fordi det er vanskelig å lukk. Entreprenøren har avvist kravet.

Nemnda viser til pkt. 2.2.2 og kommer også her til at forholdet er foreldet. For øvrig er justering av vinduene etter fire og tre måneder normalt vedlikehold som forbrukeren selv må utføre.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

#### *2.5 Folien på baderomsinnredningen har løsnet.*

##### *2.5.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer den 23. mars 2020 på at folien på baderomsinnredningen har løsnet.

Entreprenøren avviser reklamasjonen samme dag fordi forbrukeren har reklamert for sent.

I tilsvar den 16. juni 2020 gjentar entreprenøren at reklamasjonen skal avvises fordi det er reklamert for sent, jfr. buofl § 30 (1). For øvrig er forholdet også foreldet fordi det er gått mer enn tre år fra boligen ble overtatt til forbrukeren reklamerte. Jfr. fl. §2, jfr. §3 nr. 2 og §10 nr. 1.

#### *2.5.2. Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer folien på baderomsinnredningen som har løsnet. Entreprenøren har avvist kravet fordi forbrukeren har reklamert for sent og fordi kravet er foreldet.

Etter nemndas syn utgjør den løse folien på baderomsinnredningen en mangel. Kravet er imidlertid fremsatt sent ca. fire år og tre måneder etter overtagelsen. Hvorvidt det betyr at forbrukeren reklamerte enten for sent eller om forholdet er foreldet har ikke nemnda noen opplysninger om.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

### **3. Konklusjoner:**

- De reklamerte forholdene er foreldet og forbrukeren får ikke medhold i kravet om:
  - Justering av dør på høyt kjøkkenskap.
  - Utbedring av to sprukne fliser på badet.
  - Justering av vindu på stort soverom.
  - Utbedring av folien på baderomsinnredningen som har løsnet.