

Protokoll i sak 1614/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 18. mars 2026

Saken gjelder: Feil og mangler ved parkettgulv.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 2. oktober 2019 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Kontrakten gjelder kjøp av en ny selveid bolig.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 5 290 000.

Forbrukeren har den 1. januar 2020 inngått en endringskontrakt som gjelder varmemefolie under parkett i entre, soverom og stue/kjøkken. Den 17. mars 2020 er det inngått en endringskontrakt som gjelder 50 m² eikeparkett. Total kontraktsverdi er kr 52 000.

Boligen ble overtatt uten feil og mangler ved overtagelsesforretning den 24. august 2020.

Kort tid etter overtagelsen oppdaget forbrukeren mangler ved parkettgulvet i 1. etg. mellom gang og kjøkken, gang og vaskerom. Parkettgulvet har ujevnheter, det kuver, gliper og sprekker samt at skjøtene "løfter seg". Hun reklamerer over disse manglene den 24. november 2020 og krever retting. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Ved ettårsbefaringen reklamerer forbrukeren over "knirk i gulv 1. etg. ved gang" som entreprenøren anfører at han har utbedret.

Entreprenøren bekrefter at reklamasjonen er mottatt og en representant kommer på befaring ved to anledninger. Retting blir imidlertid ikke foretatt selv om forbrukeren purrer entreprenøren ved flere anledninger i tidsrommet november 2020 til januar 2022. Men den 10. januar 2022 skriver entreprenøren i en SMS til forbrukeren: "Hei, vi har satt av tid til utbedring av deres parkett torsdag 27.01.22 ca. kl. 12:00. Fint om vi får en snarlig tilbakemelding om dette passer". På grunn av Corona epidemien må avtalen utsettes og entreprenøren svarer den 8. mars 2022: "Hei, din sak ligger til oppfølging hos vår formann. Han har en noe travel fremdrift for tiden men tar kontakt når han har mulighet for en befaring [.....]". Etter dette skjer det ingen ting selv om forbrukeren fortsetter å etterlyse tidspunkt for retting av manglene ved parketten.

Først den 3. november 2025 avviser entreprenøren kravet om retting. Etter hans vurdering utgjør ikke de reklamerte forholdene mangler ved parketten. Entreprenøren fremhever at gliper mellom parkettbord målt til 0,40 mm på langsgående skjøter vurderes å være innenfor det som kan forventes ved bruk av trematerialer. Sprekker i 2-3 bord skyldes normalt uttørking på vinterstid og er ikke uvanlig i boliger med gulvvarme. Det samme gjelder for kuving som er målt til ca. 0,25-0,30 mm. Det ble ikke reklamert over feil og mangler ved

ettårsbefaringen, og knirk i undergulvet er utbedret. Entreprenøren påpeker at han ikke på noe tidspunkt har erkjent at det er mangler ved parkettgulvet og kravet er uansett foreldet.

Forbrukeren er ikke enig og har estimert utbedringskostnadene til mellom kr 153 000 og kr 241 000, men krever fortsatt utbedring av parkettgulvet.

I og med at partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 26. november 2025.

Entreprenøren inngir tilsvare 14. januar 2026. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvare 16. januar 2026. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvare 23. januar 2026. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Partene inngår den 2. oktober 2019 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Kontrakten gjelder kjøp av en ny selveid bolig som ble overtatt den 24. august 2020.

Twisten gjelder feil og mangler ved parkettgulvet i 1. etg. som forbrukeren krever at entreprenøren retter. Entreprenøren avviser kravet da forholdet ikke utgjør en mangel. Det avgjørende er imidlertid at kravet er foreldet.

Partene kommer ikke til enighet og den 26. november 2025 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om retting av manglene.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren fremhever at hun kort tid (tre måneder) etter overtagelsen (24. august 2020) reklamerte over mangler ved parkettgulvet og at entreprenøren har bekreftet i en SMS: "Hei, vi har satt av tid til utbedring av deres parkett torsdag 27.01.22 ca. kl. 12:00. Fint om vi får en snarlig tilbakemelding om dette passer".

Etter dette skjer det ingen ting før entreprenøren den 3. november 2025 avviser kravet om retting. Han har vært på befaring og etter hans oppfatninger det ikke mangler ved parkettgulvet. Uansett er kravet om retting foreldet.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Foreldelse

Forbrukeren reklamer fordi det er mangler ved parkettgulvet i 1. etg. Hun krever at entreprenøren utbedrer forholdet. Entreprenøren har avvist kravet fordi det er foreldet. De reklamerte forholdene utgjør heller ingen mangel.

Nemnda vil først ta stilling til om forholdet er foreldet og viser til at reklamasjonsreglene i bustadoppføringslova gjelder ved siden av reglene i foreldelsesloven. 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 24. august 2020, og nemnda legger til grunn at en eventuell mangel ved parkettgulvet var til stede allerede ved overtakelsen. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 24. august 2023.

Foreldelsesfristen kan også avbrytes på et tidligere tidspunkt dersom skyldneren (entreprenøren) enten uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner ansvar, jf. fl § 14. Nemnda viser til entreprenørens SMS til forbrukeren den 22. januar 2022 der han skriver: "Hei, vi har satt av tid til utbedring av deres parkett torsdag 27.01.22 ca. kl. 12:00. Fint om vi får en snarlig tilbakemelding om dette passer". Selv om dette skulle forstås som en erkjennelse så begynner en ny foreldelse å løpe fra den 22. januar 2022. Etter dette systemet utløpt treårsfristen den 22. januar 2025.

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». I denne saken dreier det seg om synlige forhold som ble reklamer tover kort tid etter overtakelsen. Forbrukeren får derfor ingen tilleggsfrist utover den objektive foreldelsesfristen på tre år som utløp i august 2023, alternativt i januar 2025.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forlikklage, jf. fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr. 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klage datert 26. november 2025. Da foreldelsesfristen løp ut allerede i august 2023, alternativt januar 2025 er dette for sent til å avbryte foreldelsen.

Da forholdet er foreldet behøver ikke nemnda ta stilling til mangelsspørsmålet.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

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