

Protokoll i sak 506/2009

for

Boligtvistnemnda

04.02.10

Saken gjelder: Foreldelse. Reklamasjon på utført løsning for utlufting av tak og på skjevhet i badegulv og kjøkkengulv mm.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 20. november 2003 "Avtale om kjøp av bolig som ikke er fullført".

Det avholdes overtakelsesforretning 25. juni 2004. I protokollen som signeres av begge parter angis; "Ingen merknader".

Entreprenøren kaller 14. november 2005 inn til ett-årsbefaring 25. november.

Denne avholdes som planlagt. I protokollen listes det opp diverse forhold som skal utbedres.

Bak hver av disse er det for "Frist" påført teksten "OK", unntatt for ett punkt med tekst "Gulv kjøkken skjevt?".

Forbrukerens bolig inngår i et sameie, og sameiets styre engasjerer en takstmann som befærer de enkelte boligene. Forbrukerens bolig beføres 19. mai 2006, og rapporten for denne foreligger 6. juli samme år. I et punkt om "stue og kjøkken" angis det bl.a. at:

Parketten har retning / helningsavvik i kjøkken med 6,5 mm mot sokkel ved skufferekke og 10 mm ved ytterkant kjøkkeninnredning. Videre er det 4 mm ved uthukket i stuen og fra 6 – 10 mm frem forbi veggseksjonen i stuen.

I et punkt om "kaldt loft" angis:

Det er ikke min. 5 cm lufting over isolasjonen i skråen til stueuthukket.
Rest isolering / dytting rundt loftsluken

Det foreslås et møte mellom entreprenøren, sameiets representant og den enkelte sameier slik at man "kan få dette ut av verden på en konstruktiv og grei måte". Forbrukeren betaler kr 2 475 for rapporten.

Entreprenøren skriver til sameiestyret 8. september 2006, og orienterer om at han for reklamasjoner vedrørende "innvendige forhold" i den enkelte bolig vil forholde seg til den enkelte sameier. Han har åpenbart fått tilgang til diverse reklamasjonsrapporter, men uttaler foreløpig at de angitte forholdene "i stor grad ikke synes å være reklamasjonsberettiget". Han lover imidlertid å komme med en nærmere redegjørelse så snart han har fått gjennomgått rapportene.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 10. oktober 2006. Han viser bl.a. til ovennevnte rapport fra takstmannen, datert 6. juli. For begge de 2 ovennevnte reklamasjonspunktene, samt for de fleste andre punktene i rapporten, uttaler entreprenøren:

Vi tar for punktet ikke stilling til reklamasjonenes reelle innhold da de for ethvert tilfelle er fremsatt for sent i ht. de alminnelige reklamasjonsbestemmelser. Vi avviser således reklamasjonen.

Takstmannen engasjeres av sameiet til å følge opp utbedringsarbeider som skulle utføres i de enkelte boligene. Han skriver rapport vedrørende forbrukerens bolig, datert 13. oktober 2007. Det vises til diverse møter og befaringer med entreprenøren avholdt i 2006, samt *"ny status pr 26.09.2007"*. Vedrørende parkettgulvet i *"stue og kjøkken"* og den påståtte manglende *"minimumsåpningen"* på 5 cm for lufting av taket angis; *"Gjenstående / avvist / uenighet!"*. For sistnevnte forhold refereres det til at *"BW mener at slik som utført er i henhold til Byggforsk sin anvisning"*, mens takstmannen skriver at:

Pappskuff slår bue opp mot sutaksplaten. Avstandsklips / kloss anbefales montert

Sameiet søker åpenbart juridisk assistanse, og entreprenøren skriver til advokaten 20. februar 2008, der han viser til tidligere korrespondanse fra 05.12.2007 og 22.01.2008. (Ikke fremlagt for nemnda) Forbrukerens bolig, og reklamasjonene for denne fremsatt i takstmannsrapporten, nevnes ikke konkret, men entreprenøren viser til et referat datert 3. oktober 2007 fra et møte avholdt 26. september, (ikke fremlagt for nemnda) og at han der aksepterer å rette opp 17 forhold som det angivelig er reklamert på i sameiet. Sameiets advokat har angivelig gitt uttrykk for at han vil fremme sak direkte for Tingretten, men entreprenøren anbefaler at han i så fall først "går til" Forlikrådet, både for å redusere kostnadene, og fordi han ikke kan se at sameiets krav kan føre frem.

Forbrukeren skriver brev til entreprenøren 28. mai 2008, der han gir en annen person fullmakt til å ivareta hans reklamasjonsinteresser. (s. 33) Vedkommende skriver til entreprenøren 3. juni 2008 og fremsetter følgende reklamasjoner:

1. Bad: Det er knirk /bevegelse i dørterskelen inn til badet
2. Kjøkken: Gulv er skjevt 1,4 cm på 1,8 m lengde. Forholdet ble første gang reklamert på befaringsv/BLOCK WATNE 25.11.2008.....Situasjonen har forverret seg siden den gang
3. Stue: Gulv er skjevt, 2,0 cm på 2,0 m lengde. Forholdet ble første gang reklamert etter befaringsv / Ivar Mæland (takstmannen) 19.05.2006. Situasjonen har forverret seg siden den gang

For øvrig fastholdes alle tidligere reklamasjoner fremsatt i takstrapporten fra 13. oktober 2007, med unntak for et par mindre forhold. Det kreves svar innen 17. juni 2008.

Sameiets formann og entreprenøren utveksler e-poster 20. juni og 23. juni 2008. Forbrukerens bolig nevnes ikke konkret.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 30. juni 2008, med henvisning til ovennevnte brev fra 3. juni. Han aksepterer å *"se nærmere på følgende punkter i august mnd 08"*:

- a. Knirk i dørterskel til bad
- b. Forverret situasjon på skjevt gulv kjøkken
- c. Forverret situasjon på skjevt gulv stue

mens *"øvrige reklamasjoner avvises som tidligere"*. Forbrukeren oppfordres imidlertid til å fremlegge *"informasjon eller dokumentasjon som skulle kunne lede til et annet resultat"*, så fremt slik finnes.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 7. august 2008. Han viser til ovennevnte brev og anmoder om å få foreta befaring 14. august.

Nytt brev følger 18. august 2008, etter befaringsen. Vedrørende terskelen til badet opplyses det at denne skal *"fikses"*, mens det for de 2 andre forholdene angis:

Ingen tiltak da det ikke kan dokumenteres eller ser ut til å være endring i forhold til tidligere målinger.

Sameiets takstmann skriver "rapport" 30. oktober 2008 vedrørende ett-årsbefaringen i forbrukerens leilighet. Han kommenterer ovennevnte brev fra entreprenøren, og anfører at de aktuelle skjevhetene i kjøkken- og stuegulv ble omtalt i hans rapporter fra 06.07.06 og 13.10.07. Han viser også til at kjøkkengulvet ble omtalt i protokollen fra ett-årsbefaringen 25.11.05. Dermed anføres det at det *ikke* dreier seg om en eventuell forverring av situasjonen, da denne angivelig har vært som nå lenge. Takstmannen viser til at forbrukeren har reklamert innenfor lovens 5-års frist, og at det dermed ikke er tvilsomt om han har reklamert i tide.

Forbrukeren engasjerer egen takstmann som foretar termografi- og tetthetsmålinger i boligen 13. februar 2009, etter at denne er påført et undertrykk. Det opplyses at det ble konstatert luftlekkasjer rundt *"takluke og hoveddør"*, og enkelte konkret angitte *"nedkjølte områder"*. Takstmannen måler også overflateavvik på gulv i kjøkken og stue, der dette hevdes å være *"mer enn 2 cm på 2 m lengde"*. I badet måler han høydeforskjellen mellom sluk og terskel til *"mer enn 2,5 cm"*, og hevder at dette ikke tilfredsstillers forskriftskravet. (Åpenbart feil. TEK har ikke noe slikt krav, heller ikke veiledningen til TEK, men Våtromsnormen har en anbefaling om dette. Det er imidlertid ikke dokumentert at leveransen skulle skje i hht til denne)

Takstmannen foreslår at det foretas en "full" trykktest av boligen for å kontrollere at tettheten tilfredsstillers forskriftskravet, men at påviste uttettheter tettes først. Han foreslår også at overflateavvikene utbedres. Forbrukeren faktureres kr 1 000 for arbeidet.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda. Klageskjemaet er datert 20. februar 2009, men klagen mottas først 16. april. I eget vedlegg redegjøres det for saken. Forbrukeren opplyser at han allerede 8. mars 2004, dvs *før* overtakelsen, engasjerte en bygningsingeniør som inspiserte takkonstruksjonen, og at *han* påpekte at *"pappskuffene på loft slår bue, og at vannbrettet over inngangsdøren var skadet"*. Forbrukeren hevder at entreprenøren 15. mars 2004 lovet *"å sjekke og utbedre dette"*, uten at så har skjedd. Det vises til at de buede pappskuffene også ble omtalt i takstmannsrapporten fra 13. oktober 2007, uten at utbedring er foretatt. Forbrukeren viser til at det skjeve kjøkkengulvet ble påpekt ved ett-årsbefaringen, mens skjevheten i stuegulvet ble påpekt av takstmannen ved hans befaring 19. mai 2006.

Det fremsettes krav om at entreprenøren skal rette opp gulvene, og betale de konsulentutgifter som har påløpt, i alt kr 13 490.

Entreprenørens advokat gir tilsvar 5. august 2009. Han anfører at forbrukerens *"krav i forbindelse med eventuelle feil eller mangler uansett er foreldet, ikke foreligger, eller at slike feil eller mangler uansett er fremsatt for sent i forhold til reklamasjonsregler i kontrakt"*. Med henvisning til teksten i protokollen fra ett-årsbefaringen 25. november 2005 om *"Gulv kjøkken skjevt?"*, hevdes det at entreprenøren avviste dette som en reklamasjon, og at han konsekvent også har gjort det senere. Når det gjelder skjevheten i stuegulvet, vises det til at denne første gang ble påpekt av sameiets takstmann i rapport fra

6. juli 2006, etter hans befaring 19. mai, men at kravet ble avvist i brev fra 10. oktober. Det vises også til takstmansrapporten fra 13. oktober 2007, og at det der klart fremgår at entreprenøren har avvist reklamasjonene vedrørende skjevheter. Dermed hevdes det at også forbrukeren må ha vært innforstått med dette på dette tidspunktet.

Når det gjelder pappskuffene i taket, også disse omtalt i takstmansrapporten fra 13. oktober, hevdes det at rapporten ble mottatt fra sameiets advokat 5. desember 2007, sammen med rapporter for øvrige leiligheter i sameiet. Også krav knyttet til pappskuffene hevdes avvist, og det anføres at dette fremgår av brevet fra 20. februar 2008.

Advokaten anfører at klagen til nemnda er datert 20. februar 2009, men at den først ble mottatt i nemnda 16. april, dvs mer enn 4½ år etter overleveringstidspunktet 25.06.04. Det vises også til at klagene på skjeve gulv i stue og kjøkken, samt buede pappskuffer, ble fremsatt mer enn 1 år før klagen ble fremmet for nemnda. Når det gjelder en rekke andre forhold som omtales i takstmansrapportene anføres det at disse enten har blitt behandlet eller avvist mer enn ett år før klagen for nemnda ble tatt ut, eller at de burde ha vært oppdaget mer enn ett år før klagen ble fremmet. Disse forholdene hevdes dermed uansett å være foreldet, og/eller at de i alle fall er fremsatt for sent etter buofl § 30, første ledd, som angir at reklamasjoner må fremmes *"innan rimeleg tid etter at forbrukeren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen"*.

Når det gjelder skjevheter og pappskuffer, vises det til foreldelseslovens § 3 nr 2, der den alminnelige foreldelsesfristen er satt til 3 år fra *"den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse"*. Advokaten hevder at fristen løper fra det tidspunktet manglene forelå, selv om de da var skjult for kjøperen. Dermed anføres det at den *"objektive foreldelsesfristen"* utløp allerede 25. juni 2007. Dersom forbrukeren vil hevde at det her dreier seg om skjulte feil og mangler, anføres det at foreldelsesfristen i hht foreldelseslovens § 10 utløper *"tidligst 1 år etter den dag da fordringshaver fikk eller burde skaffet seg kunnskap om mangelen"*. Dermed hevdes det at forbrukerens krav uansett er foreldet.

Kravet om dekning av utgifter til takstmenn avvises.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Nemnda legger i grunn at den kun skal behandle de forhold forbrukeren åpenbart krever skal behandles i sin klage for nemnda, selv om diverse takstmansrapporter også omhandler andre forhold.

1. Skjevt gulv i kjøkken

Forbrukeren anfører at dette forholdet ble tatt opp allerede ved ett-årsbefaringen 25. november 2005, og at det senere har blitt påpekt av takstmenn uten at utbedring er foretatt. Forbrukerens takstmann anfører for øvrig at forbrukeren fremmet sak for nemnda før det var gått 5 år, og at han således er innenfor reklamasjonsfristen i buofl § 30 på 5 år. Utbedring kreves.

Entreprenøren erkjenner at forholdet ble tatt opp ved ett-årsbefaringen, men hevder det ble avvist, både da og senere. Han hevder dessuten at forholdet uansett er foreldet i hht foreldelseslovens § 3, som angir den alminnelige foreldelsesfristen til 3 år etter at en eventuell mangel forelå, selv om denne var usynlig for forbrukeren. Dersom det dreier seg om en såkalt

skjult mangel, anføres det at foreldelsesfristen for denne utløp 1 år etter den dag da forbrukeren fikk eller burde skaffet seg kunnskap om mangelen.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren hele tiden har avvist kravet. Selv om protokollen fra ett-årsbefaringen omtaler skjevheten, er *det* kun gjort i form av et spørsmål.

Når det gjelder spørsmålet om foreldelse, vil nemnda peke på 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 av 18. mai 1979 nr 18. Den alminnelige foreldelsesfristen (også kalt den objektive foreldelsesfristen) er 3 år, jf fl § 2. Etter hovedregelen i foreldelsesloven § 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 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 25. juni 2004, og nemnda legger til grunn at en eventuell mangel med gulvet var til stede allerede ved overtakelsen, selv om overtakelsesprotokollen ikke har med noe om dette. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 25. juni 2007.

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"*. Protokollen fra ett-årsbefaringen 25. november 2005 må tolkes dit hen at forbrukeren på dette tidspunktet i alle fall stilte spørsmålsteget ved om gulvet hadde rett kvalitet, og at han da faktisk hadde, eller i alle fall kunne ha skaffet seg kunnskap om dette. Dermed løp tilleggsfristen ut allerede 25. november 2006 og har ikke ført til noen forlengelse av den alminnelige foreldelsesfristen på tre år.

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 klagen datert 20. februar 2009, men den kom først til nemnda den 16. april 2009. Da foreldelsesfristen løp ut allerede i juni 2007, 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 noen mangel ved hans leveranse som kan tilskrives problemet med skjevt gulv. 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.

2. Skjevt gulv i stue

Forbrukeren viser til at dette forholdet først ble påpekt av sameiets takstmann, i hans rapport fra 6. juli 2006. Han krever utbedring.

Entreprenøren viser til at han hele tiden har avvist kravet, både ved å hevde at det er for sent fremsatt i hht buofl § 30, og ved å hevde at kravet er foreldet i hht foreldelsesloven.

Nemnda viser til ovenstående redegjørelse, og kommer til at også *dette* forholdet ble foreldet i juli 2007. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Buede pappskuffer

Forbrukeren hevder han tok dette forholdet opp allerede før overtakelsen, og at entreprenøren da lovet å foreta utbedring uten at så skjedde. Det vises også til at forholdet påpekes i takstmansrapporten fra 6. juli 2006.

Entreprenøren viser til at det ikke er gjort noen anmerkning om dette verken ved overtakelsen eller ved ett-årsbefaringen, og at han hele tiden har avvist kravet med at det ikke foreligger noen mangel. Han hevder at forbrukerens krav uansett er foreldet i hht foreldelsesloven.

Nemnda viser til ovenstående redegjørelse, og kommer til at også *dette* forholdet ble foreldet i juli 2007. Forbrukeren gis således ikke medhold.

4. Krav om dekning utgifter takstmenn

Forbrukeren krever å få dekket sine utgifter til 3 takstmenn, angitt til kr 13 490.

Entreprenøren avviser kravet.

Forbrukeren har ovenfor ikke fått medhold. Nemnda kan ikke se at forbrukeren har vært avhengig av takstmenn for å kunne dokumentere og fremme sine krav. Nemnda kommer således til at forbrukeren ikke gis medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold