

## Protokoll i sak 507/2009

for

Boligtvistnemnda

04.02.10

**Saken gjelder:** Foreldelse. Reklamasjon på skjevhet i stue/kjøkkengulv.  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 21. januar 2003 "Avtale om kjøp av bolig som ikke er fullført".

Det avholdes overtakelsesforretning 30. juni 2004. I protokollen som signeres av begge parter angis; "Ingen merknader".

Det avholdes ett-årsbefaring 29. november 2005. I protokollen listes det opp 3 forhold, men ingen av disse omhandler det nemnda skal behandle.

Forbrukerens bolig inngår i et sameie, og sameiets styre engasjerer en takstmann som befarer de enkelte boligene. Forbrukerens bolig befares 30. mai 2006, og rapporten for denne foreligger 6. juli samme år. Det angis en rekke forhold som hevdes å utgjøre mangler. I et punkt om "stue og kjøkken" angis det bl.a. at:

Parkettgolvet har retning / helningsavvik mot kjøkkenbenken ved oppvaskmaskinen og kumsiden på 8,0 mm, til spisebordet er det 11,0 mm. Videre helt bort til vinduet er det 8,0 mm og 5,5 mm frem forbi skjenken. Generelt i stuen er det 5,5 mm på retning / helningsavvik som sees på parkettskjøter som glipper

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 2 700 for rapporten.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 9. oktober 2006. Han viser bl.a. til ovennevnte rapport fra takstmannen, datert 6. juli. For de fleste punktene i rapporten, samt punktet om gulvet i stue / kjøkken 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 reklamasjonene ut over ovenstående del som vi først ønsker å befare.

(Ønsket om befaring gjelder andre forhold enn det nemnda skal behandle)

Det avholdes møte mellom bl.a. entreprenør, forbruker og takstmann 10. november 2006. Entreprenøren skriver referatet. I stue / kjøkken angis det at en benkeplate skal skiftes, men de tidligere påståtte skjevhetene i gulvet nevnes ikke.

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 *"enighet og ny status pr 26.09.2007"*. Vedrørende parkettgulvet i *"stue og kjøkken"* angis; *"Gjenstående / avvist / uenighet!"*.

Forbrukeren skriver brev til entreprenøren 27. mai 2008, der han gir en annen person fullmakt til å ivareta hans reklamasjonsinteresser. Vedkommende skriver til entreprenøren 3. juni 2008 og fremsetter diverse reklamasjoner. Ett punkt er nytt, mens de andre er om forhold tidligere påpekt av takstmannen. Nemnda skal *kun* uttale seg om tidligere påstått skjevhet i gulv stue / kjøkken, men dette forholdet nevnes ikke.

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

Entreprenøren skriver til forbrukeren 18. august 2008 etter en befaring 13. august, angivelig som svar på et brev fra 30. juni 2008. (Åpenbart brevet fra 3. juni 2008) De enkelte reklamasjonspunktene kommenteres. En del forhold skal utbedres, mens resten avvises. Tidligere påstått skjevhet i gulv stue / kjøkken nevnes ikke.

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 *"hoveddør, vinduer og takluke"*, 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 uttetteter tettes først. Han foreslår også at overflateavvikene utbedres. Forbrukeren faktureres kr 1 000 for arbeidet.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda. Klageskjemaet er datert 8. mars 2009, men klagen mottas først 16. april. I eget vedlegg redegjøres det for saken. Forbrukeren hevder at han allerede ved ett-årsbefaringen *"hadde merket at det var noe som ikke stemte med gulvet i stue / kjøkken"*, og at han da tok dette opp med byggelederen. Han erkjenner imidlertid at det ikke ble tatt med noe om dette i protokollen. Forbrukeren hevder også at han tok forholdet opp igjen ved befaringen 13. august 2008, men at entreprenøren også da avviste reklamasjonen. Det samme skjedde angivelig også ved "et besøk" i oktober 2008, selv om entreprenørens representant *da* angivelig ga uttrykk for at han ikke selv ville akseptert gulvet.

Det fremsettes krav om at entreprenøren skal rette opp gulvene, og betale de konsulentutgifter som har påløpt, i alt kr 3 700.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 5. august 2009. Han anfører at forbrukerens *"krav i forbindelse med eventuelle feil eller mangler uansett er foreldet"*. Når det gjelder skjevheten, vises det til at denne første gang ble påpekt av sameiets takstmann i rapport fra

6. juli 2006, men at kravet ble avvist i brev fra 9. oktober 2006. (Ikke fremlagt for nemnda) Det vises også til takstmannsrapporten 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.

Advokaten anfører at klagen til nemnda er datert 8. mars 2009, (mottatt i nemnda 16. april), dvs mer enn 4½ år etter overleveringstidspunktet 30.06.04. Det vises også til at klagen på skjevt gulv i stue og kjøkken ble fremsatt nær 2 år etter overtakelsestidspunktet, og nær 2½ år før klagen ble fremmet for nemnda. Det anføres videre at forbrukeren oppdaget skjevhetene mer enn 1 år før klagen ble fremmet.

Advokaten viser 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"*. Han 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 30. juni 2007. Dersom forbrukeren vil hevde at det her dreier seg om en skjult feil og mangel, 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"*. Advokaten hevder at forbrukeren hadde tilstrekkelig grunnlag for å kunne skaffe seg *"kunnskap om grunnlaget for fremsatte reklamasjoner"* ved takstmannens rapport fra 6. juli 2006, men at klagen for nemnda er datert 8. mars 2009, dvs mer enn 1 år senere. 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 kravet om oppretting av gulv i stue / kjøkken, og kravet om dekning av utgifter til takstmenn, slik forbrukeren anmoder om i sin klage.

### *1. Skjevheter i gulv*

Forbrukeren hevder at forholdet med skjevt gulv i stue / kjøkken ble tatt opp allerede ved ett-årsbefaringen 29. november 2005, men at entreprenøren avviste reklamasjonen, og dermed ikke tok med noe om dette i protokollen. Han viser til at takstmannen angir skjevhetene i sin rapport fra 7. juli 2006, at reklamasjonsfristen i hht buofl § 30 er 5 år, og at det således ikke er tvilsomt at det er reklamert innenfor fristen. Utbedring kreves.

Entreprenøren hevder, ubestridt av forbruker, at han konsekvent har avvist reklamasjonen. 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. Kunnskapen hevdes å foreligge med takstmannens rapport fra 6. juli 2006, mens klagen for nemnda først er datert 8. mars 2009.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren hele tiden har avvist kravet, og at kravet første gang ble fremmet skriftlig etter takstmannens rapport datert 6. juli 2006, vel 2 år etter overtakelsen og ca 7 måneder etter ett-årsbefaringen.

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 30. 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 30. 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 29. november 2005 har ikke med noe punkt om gulvet, men nemnda finner det utvilsomt at forbrukeren fikk konkret kjennskap til gulvets skjevhet ved takstrappporten fra 6. juli 2006, og at han etter *det* eventuelt kunne skaffet seg ytterligere kunnskap. Dermed løp tilleggsfristen ut allerede 6. juli 2007 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 8. mars 2009, men kom først til nemnda den 16. april 2009. Da foreldelsesfristen løp ut allerede i juli 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. Krav om dekning utgifter takstmenn*

Forbrukeren krever å få dekket sine utgifter til 2 takstmenn, angitt til kr 3 700.

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