

Protokoll i sak 508/2009

for

Boligtvistnemnda

31.08.10

Saken gjelder: Reklamasjoner på felleseiet i sameie

1. Sakens faktiske sider

Saken fremmes av styret i et sameie, men sameiet har i utgangspunktet ikke anledning til å fremme en slik sak for nemnda, da det kun er den enkelte sameier som har et kontraktsforhold til entreprenøren.

På den annen side har entreprenøren i dette tilfellet gått med på at saken behandles. Da nemndas vedtak kun er rådgivende for partene, har nemnda i dette tilfellet, og på grunn av den lange tiden som har medgått til bl.a. avklaring av overnevnte spørsmål, kommet til at saken skal behandles.

En av sameierne skriver "Avtale om kjøp av bolig som ikke er fullført" med entreprenøren 14. august 2003. Det opplyses i pkt 2.2 at forbrukerens leilighet er en del av et prosjekt med 12 leiligheter, slik dette angivelig fremgår av "prosjektbeskrivelse av 24.05.02". (Ikke fremlagt for nemnda)

En takstmann besiktiger en av leilighetene i sameiet 15. mars 2004. Han er åpenbart engasjert av huseieren, og skal angivelig foreta "oppfølging av utførte arbeider". I en e-post til entreprenørens byggeleder påpekes en rekke mangler som anbefales utbedret. Det faktureres for kr 4 990 for utført oppdrag.

Alle leilighetene overleveres med overtakelsesforretning i slutten av juni 2004.

Det foretas "overtakelsesbefaring av utenomhusanlegg, parkeringshall og heishus m/heis" 30. september 2004. Entreprenøren skriver møtereferatet som er datert 1. oktober, der det listes opp enkelte forhold som skal utbedres og hvem av de involverte entreprenørene som har ansvaret for at så skjer. Det angis ingen tidsfrister for utbedring, men det opplyses at "garantitiden starter fra 30.09.04".

En av sameierne skriver til entreprenøren 7. oktober 2004. Han krever bl.a. at entreprenøren omgående foretar ny befaring for å "se på lekkasje av regnvann som kommer gjennom fra terrassen over og ned til etasjen under", spesielt mellom 2 angitte leiligheter, men det uttrykkes frykt for at det kan foreligge "tilsvarende feil" andre steder. (Dreier seg åpenbart om utvendig fuktig/vann som renner inn ved, og ned langs fasaden ved et betongdekke)

Entreprenøren befærer overnevnte forhold samme dag, og angir hvordan han vil løse problemet. Detaljtegning vedlegges. Han hevder at angitt løsning vil medføre at dagens synlige fuktighet forsvinner, og at det ikke foreligger fare for at vann eller fuktighet vil trenge inn i trekonstruksjonen. Utbedring skal skje så snart været tillater det.

Det foretas ett-års "*garantibefaring*" av uteområdet 25. januar 2006. I referatet, ført i pennen av entreprenøren, angis 3 forhold fra tidligere som erkjennes enda ikke utbedret., samtidig som det listes opp 20 nye forhold som det angivelig "*må gjøres noe med*", med angivelse av hvem av de involverte entreprenørene som har ansvaret. I pkt 5 angis det at:

Kledning skjæres slik at all kledning er min 1 cm over betong, beslag, asfalt, slik at maling av stusser kan bli gjort og i pkt 17 at:

Fugemassen på beslag på svalganger og på terrasser har sluppet en del steder. I tillegg er det en del steder hvor vann renner inn mellom terrasse og bygningskropp, under rist/beslag. Vannsig her stoppes, og fugging på beslag gås over og fikses

Utbedring av alle forhold skal skje innen mars måned. Referatet sendes til sameiet 2. februar 2006, med anmodning om eventuelle kommentarer.

Den samme sameieren som benyttet takstmann sist, som nevnt overfor, engasjerer ny takstmann til "*kontrollmåling av fukt og kontroll av toleranse*". Det er ikke for nemnda fremlagt noen rapport etter dette, men takstmannen fakturerer forbrukeren 9. mars 2006 med kr 1 800 for sitt arbeid.

Sameiet skriver til entreprenøren 18. mars 2006. Det reklameres på at utvendig stående trepanel ikke er skråskjært ned i enden i hht angitt løsning i NS 3420, kapittel Q31 ledd C5, og det hevdes at det forekommer "*fuktsig fra 2. etasje ned til 1. etasje*" mellom "*bærende konstruksjon og utvendige paneler*". Det vises samtidig til at overnevnte anvisning angir at avstanden ned til betong minst bør være 50 mm, men sameiet er villig til å godta 30 mm, da de antar at 50 mm vil virke "*skjemmende på fasadens utseende*".

Når det gjelder tidligere påpekt fuktighet som trengte ned ved terrassene påpekes det at entreprenøren i sitt referat etter befaringen 7. oktober kun omtaler *faren* for fukt inn i bærende konstruksjoner, mens sameiet frykter fuktskader i sjiktet *bak* kledningen, *utenfor* bærekonstruksjonen. Det hevdes at det nå er benyttet mye fugemasse, og stilles spørsmålsteget ved varighet og holdbarhet med dette. Entreprenøren anmodes om å angi hvordan han vil følge opp dette forholdet.

Sameiet sender e-post til entreprenøren 24. april 2006 og purrer på svar vedrørende overnevnte. Det opplyses at man nå er i "*startgropa*" for oppstart utvendig malingsarbeid.

Entreprenøren svarer 26. april 2006. Han hevder at han har sørget for at det nå er 1 cm klaring mellom endeavslutning kledning og betong som avtalt i referatet fra 25. januar. Når det gjelder angitt avstand i NS 3420 anføres det at denne kun er å anse som et "*forslag*", og at det ikke dreier seg om noe forskriftskrav. Entreprenøren avviser å foreta ytterligere utbedring.

Når det gjelder fuktinntrengningen bak kledningen ned til bakkeplanet, hevdes det igjen at det ikke foreligger fare for at denne kan trenge inn i selve bygningskonstruksjonen. Det hevdes

også at fuktigheten vil tørke ut ved at kledningen er luftet, men det opplyses at det vil bli foretatt ny befaring av beslag for å sikre at disse i størst mulig grad hindrer inntrengning. Befaringen skal skje innen 2 uker.

Når de gjelder de andre utbedringspunktene angitt i referatet fra 25. januar 2006, opplyses det at disse vil bli ferdigstilt i løpet av mai måned. Forsinkelsen skyldes angivelig uvanlig *"tele i hele mars og deler av april"*.

Takstmannen foretar en omfattende *"ett-årsbefaring"* av felleseiet i sameiet, og skriver rapport datert 6. juli 2006 med oppstilling av en lang rekke påståtte mangler. I klagen for nemnda har sameiets advokat listet opp de konkrete forholdene nemnda anmodes om å behandle. Noen er knyttet til overnevnte rapport, men for de fleste forhold vises det til 2 senere takstrapporter, begge fra 8. oktober 2007. I den siste av disse han takstmannen angivelig fjernet alle punkter det er oppnådd enighet om. De konkrete opplistede punktene i klagen for nemnda er fra de 2 første rapportene, mens det *"generelt"* vises til samtlige punkter i den tredje rapporten. Den omtaler i alt 59 forhold. Mange av punktene er helt eller delvis *"koblet"* til de som er omtalt i de 2 første rapportene, men det er også nye forhold som tas opp. I nedenstående tabell er det inntatt stikkord fra klagen for nemnda, knyttet til de 3 rapportene.

Entreprenøren bekrefter 12. juli 2006 mottak av den første takstrapporten fra 6. juli, vedrørende *"1. årsbefaring"*.

I et brev fra entreprenørens jurist, datert 8. september 2006, understrekes det at man ikke har noe *egget* kontraktsforhold til sameiet, og at man derfor kun behøver å forholde seg til den enkelte sameier. Han er imidlertid villig til, overfor sameiet, å besvare alle reklamasjoner vedrørende utvendige forhold, men forbeholder seg retten til for fremtiden kun å forholde seg til kontraktspartene. Svar vil angivelig bli gitt i løpet av 1 uke, men det bemerkes allerede nå at reklamasjonene *"i stor grad ikke synes å være reklamasjonsberettiget"* i hht kontrakter og bustadoppføringslova.

Entreprenøren svarer på reklamasjonene i brev datert 29. september 2006. Han poengterer at han ved en eventuell senere tvistebehandling vil kreve kun å forholde seg til den enkelte kontraktspart, og ikke sameiet. Brevet inneholder svar basert på den første takstrapporten, da de 2 andre kom senere. I klagen for nemnda har sameiets advokat vist til alle 3 rapporter. Nemnda har etter beste evne forsøkt å *"sile"* i de forhold som nevnes i takstrapportene, og de forhold det konkret er vist til i klagen. Nedenstående stikkord inntatt i tabellen er et resultat av silingen, men tabellen gir ikke et fullstendig og nøyaktig bilde av *alle* forhold som er påpekt, og de konkrete svarene entreprenøren gir. For å få et totalt bilde, må alt leses.

	Reklamasjonsforhold og fremsatte krav i klage for nemnda – nummerert ihht klagen	Reklamasjonsdatoer/ref angitt i klagen	Fra entreprenørens svar 29.09.06
1	Lekkasjer fra terrasser inn og ned bak trekledning. Hevdes at beslag og fugemasse ikke er tilstrekkelig for hindre nedfuktig og råteskader i kledning og bakenforliggende gipsplater. Krevde arbeid med videre fugging stoppet.	06.07.06.	Hevdes <i>ikke</i> avtalt at utvendige svalganger og terrasser skal være 100 % tette. Hevder at det uansett er reklamert for sent. Aksepterer å utbedre noe i hht pkt 17 i referatet fra ett-årsbefaringen.
2	Lekkasjer fra svalganger og inn i tak over disse. Samme problem som for terrasser.	06.07.06.	Se overfor
3	Krav om dekning utgifter sakkyndige, kr 231 338		Avviser å betale
4	For kort avstand mellom kledning og terreng	06.07.06.	Tar ikke stilling. Reklamert for sent

5	Mangelfull innfesting takpanner. Sameiet utbedret selv, med ufaglært arbeidskraft	06.07.06.	Ikke kommentert
6	Garasjeporter ruster		Avvises. Manglende vedlikehold. Uansett reklamert for sent
7	Ikke utbedret kledning og "merker" etter utbedring takrenner og nedløp. Ikke festet vannbord. Hull i terrasser.		Avvises. Uansett reklamert for sent
8	Merker etter forskalingsbord under balkonger/terrasser	06.07.06.	Ikke kommentert
9	Skade kledningsbord og vannbord v/leilighet 12	08.10.07	Ikke konkret kommentert. Alle forhold av samme "type" avvises som for sent reklamert.
10	Noe kledning glipper i skjøtene v/leilighet 4	08.10.07	Som pkt 9
11	Sprekk i kledningsbord v/leilighet 6 mot leilighet 4	08.10.07	Som pkt 9
12	Sprekk hjørnebord v/leilighet 12	08.10.07	Som pkt 9
13	Stor glippe kledningsskjøt under vindu v/leilighet 16	08.10.07	Som pkt 9
14	Glipper i kledning over vindu, samt flere glipper i overganger v/leilighet 18	08.10.07	Som pkt 9
15	Glipper vindusbord svalgangside v/leilighet 10	08.10.07	Som pkt 9
16	Utfallen kvist i kledningsbord. Sprekk kledning v/leilighet 18	08.10.07	Som pkt 9
17	Løs og utfallen kvist i kledningsbord. Skjevt kledningsbord v/leilighet 24	08.10.07	Som pkt 9
18	Gjenstår malingsflikking etter flytting av rekkverk v/innvendig trapp i trapperom	08.10.07	Som pkt 9
19	Slått av betongstykke bunn blomsterkasser v/leilighet 2 og 4	08.10.07	Som pkt 9
20	Må pusse i hull blomsterkasse v/leilighet 6, samt rufsete betongoverflate v/betonghelleterrasse	08.10.07	Som pkt 9
21	Må pusse i hull blomsterkasse v/leilighet 8	08.10.07	Som pkt 9
22	Må pusse i hull blomsterkasse v/leilighet 10	08.10.07	Som pkt 9
23	Fjerne skum og pusse i etter fjerning v/leilighet 10	08.10.07	Som pkt 9
24	Rust hengsler ståldører, balkong- og terrassedører, særlig leilighet 14 og 20	08.10.07	Avvises. Manglende vedlikehold
25	Balkongdørblad subber i betongdekket v/leilighet 22	08.10.07	Avvises. Manglende vedlikehold
26	Ikke sjekket at kabler sikringskap er ordentlig til trukket	08.10.07	Avvises. Manglende vedlikehold
27	Hjørnebord må skiftes v/leilighet 12	08.10.07	Som pkt 9
28	Fugemasse på beslag sluppet på svalganger og terrasser. Vann renner inn mellom terrasse og bygningskropp. Må sjekke beslag og fuging	25.01.06 08.10.07	Se pkt 1
29	For korte beslag i mønet v/heishuset.	08.10.07	Som pkt 9
30	For lite fall ved piper	08.10.07	Som pkt 9
31	Mangler pipehatt	08.10.07	Som pkt 9
32	Pipe ikke fuktbeskyttes	08.10.07	Som pkt 9
33	Mangler løvrist taknedløp	08.10.07	Som pkt 9
34	Mangler med tetting rundt pipe, kan føre til vanninntrengning	08.10.07	Som pkt 9
35	Skadede takpanner	08.10.07	Som pkt 9
36	Mangler fugemasse/tetting i topp brannseksjoneringsvegg	08.10.07	(Også medtatt i første takstrappreport) Hevdes at konstruksjonen er i hht forskrift
37	Ikke kledd med gipsplater i sutaket på sidene av brannseksjoneringsvegger	08.10.07	Se pkt 36
38	Manglende lufting bak kledning v/leilighet 2,4 6,8	08.10.07	Hevdes etablert ok
39	Tette feilboret hull eternitplater	08.10.07	Som pkt 9
40	Mangler fluenetting i takutstikk mot trapperom.	08.10.07	Avvises. Reklamert for sent
41	Slark alle ytterdører. Må justeres	08.10.07	Se pkt 25
42	Mangler døråpner til ståldører. Livsløpsstandard	08.10.07	Avvises. Reklamert for sent

43	Mangler topplist grunnmursplast	08.10.07	Se pkt 9
44	Mangler løvrist ved garasjeinngang	08.10.07	Avvises. Reklamert for sent
45	Mangler beskyttelse for inndriv snø og regn ved vifte garasjedør	08.10.07	Avvises. Reklamert for sent
46	Ikke utlektet kledning på søppelhus	08.10.07	Avvises. Reklamert for sent, men vil befare
47	I leilighet 20, mus på kaldt loft	08.10.07	Ikke kommentert. Først medtatt i takstrappreport fra 15.10.07

I brevet fra 29. september 2006 opplyser entreprenøren at han aksepterer å foreta befarings og utbedring av en rekke forhold påvist i den første takstrappreporten, og angir at han vil kontakte sameiet om dette.

Sameiet foretar en "vanntest" 4. juli 2007, der de angivelig ved hjelp av en vanlig hageslange lar vann "renne utover terrassene og svalgangene i 2. etasje". Etter det ventet de 15 minutter for så å sjekke "tilsig nedover fra oven", åpenbart bak kledningen. I en e-post til takstmannen, men kopi til bl.a. entreprenøren, redegjøres det for hvor man registrerte fuktighet, og hvor resultatet var "OK". (Det er for nemnda vedlagt en rekke fotografier, men disse er av særdeles dårlig kvalitet, og viser ikke det de åpenbart var ment å vise) Sameiet bemerker også at "det ser ut til at beslagene over/rundt vinduene har feil kvalitet på skruene brukt til festing av disse", da man ser rustutslag.

Entreprenøren foretar reklamasjonsbefaring 26. september 2007, og angir i rapport fra 3. oktober hva han registrerte av mangler, og en rekke forhold som han vil utbedre. Overskriften på referatet lyder:

Gjenstående arbeider som det er enighet om er reklamasjoner som BW har akseptert og skal gjøre tiltak på jfr tidligere referat sist datert 5. mars 07. Status pr 26.9.07

Det fremgår at sameiets takstmann også deltok ved befaringsen.

Sameiets takstmann skriver 2 egne, forholdsvis omfattende og detaljerte rapporter etter befaringsen, begge datert 8. oktober 2007, der han har med vesentlig flere punkter enn de entreprenøren listet opp som nevnt overfor. (En rekke forhold er som tidligere angitt inntatt i overstående tabell, i hht klagen for nemnda) Den siste rapporten opplyses å være basert på den første, etter at alle forhold som det angivelig er oppnådd enighet om er fjernet. Takstmannen fakturerer sameiet kr 27 000 for sitt arbeid.

I et notat fra 21. oktober 2007, forfattet av kassereren i sameiet, opplyses det at entreprenøren "nå er omtrent ferdig med å utbedre feil og mangler i Brotet 2-24, etter vår reklamasjon". Det vises til at man har benyttet takstmann til å "gå over bygget både utvendig og innvendig", og man også har hatt advokatbistand. I tillegg angis det at enkelte av sameierne selv har utført egeninnsats, og deltatt ved befaringsen. Oppsettet angir kostnadene til totalt kr 231 338, der kr 31 800 er knyttet til forhold inne i den enkeltes leilighet, kr 53 200 (45200 + 8 000) kommer fra anført utført egeninnsats. Det fremgår at entreprenøren kreves for kr 231 338.

Sameiets advokat skriver til entreprenøren 5. desember 2007. Han vedlegger takstrappreportene fra 6. juli 2006, og den første av rapportene fra 8. oktober 2007, i det han hevder at disse viser hva som gjenstår å utføre for entreprenøren, selv om del er gjort. Han vedlegger også overnevnte oppsett over utgifter, forfattet av sameiet. Det kreves at entreprenøren innen 14 dager erkjenner ansvar for utbedring av gjenstående forhold, at disse utbedres innen rimelig tid, og at det erkjennes plikt til å betale overnevnte beløp, stort kr 231 338.

Det anføres videre at entreprenøren gjennom sine allerede utførte utbedringsarbeider ”har erkjent ansvar”, og at han snarest ”tilkjennegir hvilke feil og mangler han eventuelt ikke vil utbedre i den grad det skulle være slike”. Om så er, bebudes det at saken vil havne i tingretten.

Sameiets advokat skriver igjen til entreprenøren 22. januar 2008, da entreprenøren angivelig ikke har svart på overnevnte brev. Det opplyses at det nå blir iverksatt rettslige skritt.

Entreprenørens svarer 20. februar 2008. Han poengterer at han gjentatte ganger har gjort oppmerksom på at han ikke har noe kontraktsforhold til sameiet, bl.a. i et brev fra 6. november 2006. (Ikke fremlagt for nemnda) Dermed hevdes det at sameiet ikke har søksmålskompetanse. Av samme grunn avvises kravene fremsatt i brevet fra 5. desember 2007. I den grad kravene eventuelt vil bli forfulgt av den enkelte sameier, vises det spesielt til overskriften på referatet etter befaringen 26. september 2007, der det heter at.

Gjenstående arbeider som det er enighet om er reklamasjoner som BW har akseptert og skal gjøre tiltak på jfr tidligere referat sist datert 5. mars 07. Status pr 26.9.07

(Referatet fra 5. mars 2007 er ikke fremlagt for nemnda)

Entreprenøren viser til at referatet angir 17 punkter som ble akseptert å skulle utbedres, og anfører at de øvrige punktene i takstrappportene er avvist i hht tidligere korrespondanse. Han hevder at han har gjennomført en grundig gjennomgang av alle fremsatte klagepunkter, og gitt tilbakemeldinger på det hele. Dersom dette ikke aksepteres, anmodes det om at det opplyses om ”grunnlaget for påstandene for det enkelte punkt”, med henvisning til ”relevant punkt i kontrakt eller underliggende dokumenter for den enkelte seksjonseier”. I tillegg kreves opplyst når mangelen eventuelt ble reklamert på.

Entreprenøren avviser å dekke noen del av de kostnader sameiet anfører at de har hatt, da disse betegnes som ”unødige og fordyrende”. Dersom slike krav fortsatt fremsettes, anmodes det om at ”grunnlag, økonomisk tap og årsakssammenheng” angis for hvert delbeløp, knyttet til det enkelte forhold.

Formannen i sameiet sender e-post til entreprenøren 20. juni 2008, og viser til brev fra den enkelte sameier, angivelig oversendt entreprenøren 3. juni. (Ikke fremlagt for nemnda) Entreprenøren svarer 23. juni at brevene vil bli besvar etter gjennomgang. Når det gjelder ”ytre forhold” og tetting av terrasser og svalganger i 2. etasje opplyses det at det fortsatt utføres utbedringsarbeider, men at man ikke har fått beskjed om at dette er fullført slik at ”vanntesten” kan utføres. Entreprenøren svarer 23. juni at han er ferdig med de tettearbeidene som skulle gjøres.

En av sameierne sender e-post til entreprenøren 19. januar 2009, der han igjen klager på at det ikke er tettet tilstrekkelig ”under svalganger”, slik at vann kommer ”ned utenfor inngangspartiene i leilighetene i første etasje”. Gjelder spesielt ved 4 leiligheter. Det anmodes om snarlig befaring og utbedring.

Entreprenøren svarer 20. januar at han har ”vært og sett på dette”, og at han vil ”ta tak” i problemet på vårparten. Vil ta kontakt for befaring ”når det regner og vinden står på dei sidene det gjelder”, slik at lekkasjene kan sees og fotograferes som grunnlag for avgjørelse om utbedringstiltak.

Samme sameier kontakter entreprenøren 27. mars 2009, der han opplyser at han har oppdaget rust på balkonger, der armeringsjern angivelig *"slår igjennom"*. (Også påpekt i takstrappportene) Det er også glipper ved inngangsdør i en leilighet. Videre påpekes det at det ikke er foretatt noen utbedring av garasjeport som hevdes å ruste.

Entreprenøren svarer 27. mars at han *"arbeider med saken"* vedrørende garasjeporten, og at han vil *"komme nærmere tilbake angående rust på balkonger og eventuelt en ny befaring"*.

Sameiets advokat fremmer 8. april 2009 sak for Boligtvistnemnda på vegne av sameiet. Kravene angis i eget vedlegg. Stikkord fra disse er inntatt i tabellen ovenfor. I ett avsnitt opplyses det at sameiet fikk beskjed fra entreprenøren i juni 2008 om at han anså sine arbeider som ferdigstilt.

Entreprenørens jurist gir tilsvaer 5. august 2009. Han viser til at det gjennom takstrappportene er fremsatt en lang rekke reklamasjoner, men anfører at mange av disse ikke var berettigede, og har blitt avvist. Erkjente reklamasjonsarbeider hevdes utført, og det hevdes at de enkelte sameierne har blitt informert om dette. Med henvisning til en påstand fremsatt i klagen for nemnda om at man i et møte 20. desember 2006 avdekket at entreprenøren ikke hadde *"avsatt midler til reklamasjoner"*, bemerkes det at man har fulgt bestemmelsene i buofl § 12 om nødvendig garantistillelse, og at det ikke er krav om ytterligere *"tiltak"*. Det vises også til at det i klagen erkjennes at sameiet fikk *"beskjed i juni 2008 om at BW anså arbeidet som ferdigstillet"*, og at det ikke er noe krav om *"noen særskilt ferdigstillelsesrapport"* som etterlyst i klagen.

Entreprenøren gjentar påstanden om at sameiet ikke har partsevne, og at eventuelle klager derfor må *"individualiseres"*. Dersom så skjer, anmodes det om at klagen systematiseres, med angivelse av *når* den enkelte mangel ble oppdaget, og *når* det ble reklamert første gang.

Entreprenøren krever at saken, fremmet av sameiet, avvises bl.a. med henvisning til en høyesterettsfortolkning av eierseksjonsloven § 43 inntatt i Rt-2005-1046.

Sameierne fremlegger en samlet signert *"erklæring"* datert 3. september 2009, der de tilkjennegir at de alle stiller seg bak klagen for nemnda av 08.04.2009.

Sameiets advokat gir tilsvaer 8. september 2009, der han vedlegger overnevnte erklæring. Han bestrider at sameiet ikke har søksmålskompetanse for *"de ytre bygningsdeler/fellesarealer"* da sameiet utgjør et eget rettsobjekt med eget organisasjonsnummer i Brønnøysundregisteret. Dessuten stilles det spørsmålstegn ved om man overfor Boligtvistnemnda må følge de samme reglene som for rettsapparatet. Det anmodes om at nemnda foretar en *"forent behandling"*, da alle sameierne står bak klagen, og advokaten anfører at han representerer alle.

Det anføres at det *"ville være nær sagt umulig å henføre de mangler som er påberopt til den enkelte seksjon"*, unntatt for enkelte forhold inntatt i klagen.

Nemndas sekretær konfererer med nemndas formann og entreprenøren, og tilskriver sameiets advokat 17. desember 2009 med beskjed om at nemnda er villig til å behandle saken vedrørende felleseiet.

Entreprenørens jurist gir tilsvaer 12. februar 2010. Han opplyser at han ønsker og samtykker i at nemnda behandler saken som en *"forenet klage"* fra sameiene, men at han ved en eventuell videre behandling i domstoler vil kreve individuell behandling.

Entreprenøren hevder primært at *"krav i forbindelse med eventuelle feil og mangler uansett er foreldet"*, men dersom klager ønsker å opprettholde krav anmodes det om at *"krav, grunnlag og anførsler tydeliggjøres"*. Det vises til at boligene ble overlevert og tatt i bruk i slutten av juni 2004, og overtakelsesprotokollene vedlegges. Det anføres at overleveringene således fant sted mer enn 4 år før det ble fremmet sak for Boligtvistnemnda 8. april 2008. Videre vises det til at klager erkjenner at han fikk beskjed om at utbedringsarbeidene for aksepterte reklamasjonen var fullført i juni 2008, og at man konsekvent har avvist øvrige reklamasjoner. Entreprenøren anfører at de forhold det reklameres på i klagen for nemnda *"ble oppdaget mer enn ett år før klagen ble tatt ut"*, og dermed hevdes det at disse uansett er foreldet med henvisning til foreldelseslovens bestemmelser. Det vises videre til at loven i tilfeller som dette pålegger klager *"et særlig ansvar for aktivt å søke klarlagt eventuelle mangler og påfølgende krav"*, og entreprenøren hevder at klager *"hadde eller burde ha skaffet seg kunnskap om mangel og krav senest ved befaring i forbindelse med takstmannens rapport fra 06.07.2006, og eventuelt de senere rapportene 08.10.2007"*. Da det hevdes at alle krav er foreldet, opplyses det at man ikke vil gå nærmere inn på de enkelte klageforholdene.

Når det gjelder fremsatte krav om erstatning for utgifter til takstmann, juridisk bistand og for egeninnsats, anføres det at det ikke foreligger grunnlag for dette. Dersom kravene opprettholdes, *"provoseres"* grunnlaget oppgitt. Det samme gjelder for eventuelle påstander om gjenstående reklamasjonsarbeider. Det vises i den anledning til at det ble svart inngående på krav i brev fra 29. september 2006.

2. Sakens rettslige sider

Kontraktene med den enkelte sameier er basert på bustadoppføringslovas bestemmelser.

1. Foreldelse

Felleseiet i form av utenomhusanlegg, parkeringshall og heishus med heis ble overlevert med overtakelsesforretning 30. september 2004. Det ble avholdt ett-årsbefaring 25. januar 2006 der 3 tidligere forhold som ikke var utbedret ble angitt, mens 20 nye punkter ble listet opp som forhold det skulle gjøres noe med. Sameiet engasjerte en takstmann som foretok befaring av felleseiet, og skrev rapport 6. juli 2006, der det fremmes en lang rekke påstander om feil og mangler. Entreprenøren svarer 29. september 2006, der han erkjenner at det foreligger en del mangler som skal utbedres, mens andre forhold blir avvist, hovedsakelig begrunnet med at reklamasjonene var for sent fremsatt.

Ny befaring ble avholdt 26. september 2007 der også sameiets takstmann var med, og der referatet, forfattet av entreprenøren, innledes med at dette lister opp:

Gjenstående arbeider som det er enighet om er reklamasjoner som BW har akseptert og skal gjøre tiltak på jfr tidligere referat sist datert 5. mars 07. Status pr 26.9.07

(Referatet fra 5. mars 2007 er ikke fremlagt for nemnda)

Til tross for overnevnte tekst, kommer takstmannen med 2 rapporter datert 8. oktober 2007 der han har medtatt en rekke punkter som ikke nevnes i entreprenørens referat. Den siste av de 2 er en oppsummering av hva som hevdes å gjenstå av uenighet og utbedringsarbeider.

I et notat fra 21. oktober 2007, forfattet av kassereren i sameiet, opplyses det at entreprenøren "nå er omtrent ferdig med å utbedre feil og mangler i Brotet 2-24, etter vår reklamasjon", og i klagen for nemnda opplyser sameiets advokat at sameiet i juni 2008 fikk beskjed fra entreprenøren om at han anså seg ferdig med sine utbedringsarbeider.

Nemnda vil 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 manglene er skjult for kjøperne. Overtakelse av felleseiet fant sted med egen overtakelsesbefaring den 30. september 2004, og nemnda legger til grunn at eventuelle mangler var til stede allerede på dette tidspunktet. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 30. september 2007.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr 1 at fordringshaverne (forbrukerne) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom de 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. januar 2006 har med 3 punkter om forhold som var avtalt og skulle vært utbedret *tidligere*, samt 20 "nye" forhold som det angivelig ble avtalt å skulle "*gjøres noe med*". Takstmannsrapportene er datert 6. juli 2006 og 8. oktober 2007. Nemnda legger følgelig til grunn at sameierne i alle fall 8. oktober 2007 hadde konkret kjennskap til de påståtte manglene, og at de da eventuelt kunne skaffet seg ytterligere kunnskap om de ønsket det. Dermed løp den eventuelle tilleggsfristen ut 8. oktober 2008.

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. april 2009, med innregistrering 16. april. Da foreldelsesfristen løp ut allerede i oktober 2008, 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 ut over de han har erkjent som reklamert på innen fristen i buofl § 30, første ledd. Han har heller ikke, etter nemndas vurdering, ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse til ytterligere utbedring, *unntatt* for forholdet med "vannlekkasjer" som kommer til syne under svalgangene. Se neste punkt.

Nemnda kommer etter dette til at alle forhold er foreldet etter foreldelsesloven, unntatt for vannlekkasjer under svalganger. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2. Vannlekkasjer under svalganger

Sameierne har gjentatte ganger reklamert på at de lekker vann ned langs vegg slik at dette kommer til syne under svalgangene.

Entreprenøren svarer 29. september 2006 at det i avtalene *ikke* ble avtalt at utvendige svalganger og terrasser skal være 100 % tette, og at det uansett er reklamert for sent. Tross *det* gjøres det gjentatte forsøk på tetting, og entreprenøren opplyser i e-post fra 22. januar 2009 at han fortsatt er innstilt på å finne en løsning, og angi *"hva slags tiltak vi gjør"*.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren med dette har erkjent ansvar, og at foreldelse således ikke har inntrådt. Han skal følgelig sørge for at de aktuelle overgangene blir tettet.

3. Krav om dekning for utgifter og egeninnsats

Angitt i et notat fra 21. oktober 2007, forfattet av kassereren i sameiet, opplyses det at entreprenøren *"nå er omtrent ferdig med å utbedre feil og mangler i Brotet 2-24, etter vår reklamasjon"*. Det vises til at man har benyttet takstmann til å *"gå over bygget både utvendig og innvendig"*, og man også har hatt advokatbistand. I tillegg angis det at enkelte av sameierne selv har utført egeninnsats, og deltatt ved befaringer. I klagen for nemnda kreves dekket kr 231 338, selv om kr 31 800 åpenbart er knyttet til forhold *inne* i den enkeltes leilighet. Kr 53 200 (45200 + 8 000) kommer fra anført utført egeninnsats.

Entreprenøren avviser, bl.a. i brev fra 22. januar 2008 å dekke noen del av de kostnader sameiet anfører at de har hatt, da disse betegnes som *"unødige og fordyrende"*. Dersom slike krav fortsatt fremsettes, anmodes det om at *"grunnlag, økonomisk tap og årsakssammenheng"* angis for hvert delbeløp, knyttet til det enkelte forhold.

Nemnda kan ikke se at det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å kreve at entreprenøren skal dekke sameiernes utgifter til konsulenter, juridisk bistand og egeninnsats. De gis således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal tette overganger slik at vann ikke får trenge ned fra svalganger, langs vegg.
- Forbrukerne gis ikke medhold i kravet om å få dekket sine utgifter til konsulenter og juridisk bistand, samt for egeninnsats
- Øvrige forhold er foreldet, og sameierne gis ikke medhold