

Protokoll i sak 532/2009

for

Boligtvistnemnda

29.04.10

Saken gjelder: Reklamasjon på påstått underdimensjonerte takstoler, og sprekker i grunnmur. Reklamasjon på mangler med varmekabler i kjellergulv

1. Sakens faktiske sider

Partene har ikke fremlagt noe avtaledokument, men i klagen for nemnda opplyser forbrukeren at arbeidene ble påbegynt 5. april 2001 og avsluttet med overtakelsesforretning 24. januar 2002. Det fremgår at det var entreprenøren som i sin tid oppførte grunnmuren med blokker, og forbrukeren hevder at han da oppdaget at det ble benyttet *"pussesement istedenfor vanlig sement"*.

Selv om han angivelig straks sa ifra om dette til entreprenøren, ble det angivelig ikke gjort noe med forholdet.

Forbrukeren opplyser at muren sprakk opp i et hjørne ett år senere, og at entreprenøren da *"borra 2-3 hull og slo i armeringsjern"*, men at det oppstod flere sprekker etter *"noen år"*.

Kjedekontoret til entreprenøren sender e-post til forbrukeren 9. september 2009, etter at man angivelig har mottatt et brev der det reklameres på grunnmuren. Reklamasjonen avvises med henvisning til buofl § 30, og en påstand om at forbrukerens krav er foreldet.

Forbrukeren svarer 5. oktober 2009 at han har vært i kontakt med *"byggjenesten og Forbrukerrådet i Telemark"*, og der fått opplyst at det i det nevnte forholdet dreier seg om *"grove og uaktsomme feil"* som tilsier at buofl § 30 ikke kommer til anvendelse. Han opplyser også at han har avdekket at de benyttede takstolene kun er dimensjonert for 350 kg/m² snølast, mens det angivelig skulle vært 450 kg/m² i den aktuelle kommunen.

Kjedekontoret sender e-post til forbrukeren 5. oktober 2009, med beskjed om at det får være opp til entreprenøren hvorvidt han vil gi ytterligere svar.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 9. oktober 2009. Han viser til at reklamasjonsfristen på 5 år er overskredet. Han kommenterer også et fotografi av muren med sprekker, som åpenbart er fremlagt av forbrukeren, (ikke fremlagt for nemnda) og han hevder at dette gir inntrykk av at det er *"grunnen som gir etter"* og at det ikke er *"muren som er skyld i dette"*. Dersom forbrukeren vil rette sitt krav mot noen, angis det at rette "instans" trolig er *"den som har gravd ut tomt"*.

Når det gjelder takstolene, hevdes disse levert fra *"godkjent leverandør"*. Også for dette forholdet anføres det imidlertid at reklamasjonsfristen har utløpt.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 14. desember 2009. Han redegjør for sprekkene i grunnmuren og de påstått underdimensjonerte takstolene, og krever erstatning stor kr 500 000, da manglene med grunnmuren angivelig vil *"medføre kortere levetid på hele huset"*.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 13. januar 2010. Det bemerkes at det er vanskelig å forholde seg til klagen så lenge den *"ikke er underbygget av sakkyndig rapport"*.

Når det gjelder påstanden om underdimensjonerte takstoler, hevdes det at disse har *"korrekt dimensjon i forhold til datidens standardkrav"*. Når det gjelder grunnmuren hevdes det at opprinnelig ble *"benyttet ferdig blandet murmørtel som var godkjent og egnet til formålet"*. Det bestrides at entreprenøren var inne å foretok noen utbedring av muren ett år etter at huset ble bygget. Advokaten opplyser for øvrig at det var forbrukeren som selv stod for *"utgraving og planering av tomt"*, og anfører at det er usikkert hvorvidt skadene på grunnmuren skyldes setninger i grunnen.

Det vises til at reklamasjonsfristen utløp 24. januar 2007, og at forbrukeren uansett har oversittet den relative fristen i hht buofl § 30. Dessuten anføres det at forbrukerens krav også er foreldet i hht foreldelseslovens §§ 2 og 3.

Det bemerkes at det ikke foreligger noen dokumentasjon for forbrukerens erstatningskrav. Kravet avvises.

Forbrukeren gir tilsvaer 9. februar 2010. Han opplyser at han har innhentet informasjon om kravene til dimensjonerende snølaste i kommunen, og fått opplyst at det kom nye regler i 1997 og 2002. Da overtakelsen fant sted 24. januar 2002, anfører han at entreprenøren skulle ha *"visst om dette"*.

Det bestrides at det ble benyttet en godkjent mørtel da grunnmuren ble murt opp, og hevdes at muren nå *"sprekker på flere forskjellige steder"*. Forbrukeren hevder at huset står på en sprengsteinsfylling, og at det ikke kan medføre riktighet at det er setninger i grunnen som har forårsaket skadene.

Det hevdes igjen at det var entreprenørens murer som var på huset og utbedret muren etter ett år. Videre opplyses det at det oppstod en sprekk for 2 uker siden ved siden av kjellerdøra, og at dette nå har medført at døra har kilt seg fast.

Forbrukeren tar også opp et nytt forhold. Han opplyser at han registrerte at varmekablene i kjellergulvet ikke ble innstøpt på rett måte dette skjedde, og at det har medført at det nå *"nesten ikke er noe varme i gulvet selv når varmekablene står på fullt"*.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 5. mars 2010. Han gjentar tidligere påstander, og bestrider igjen at entreprenøren utførte noen utbedring av muren etter overlevering. Det antydes imidlertid at forbrukeren kan ha gjort en direkte avtale med mureren, selv om han ikke reklamerte overfor entreprenøren.

Vedrørende sprekkene i muren, hevdes det at de angivelig har oppstått i en kuldeperiode, og at de kan skyldes ytre forhold så som at *"huset står på et gårdstun og det ble gravd bort mye jord og sandmasser"*, noe forbrukeren stod for selv. Det anføres at man heller ikke kjenner til hvilken type masse som forbrukeren sørget for ble tilbakefylt mot muren, og i hvilken grad disse kan anses som drenerende.

Vedrørende varmekablene anføres det at det ikke har vært reklamert på disse tidligere, og at det uansett er reklamert for sent, samt at kravet er foreldet.

Forbrukeren gir tilsvaer 5. april 2010. Han opplyser igjen at huset står på sprengstein, at det rundt muren ble inntilfylt med *"stein og grus"*, og at det er nedlagt *"drenering under sålen"*. Ellers intet nytt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for forholdene.

Forbrukeren har over for entreprenøren reklamert på sprekker i grunnmur og underdimensjonerte takstoler. Han hevder at entreprenøren, da grunnmuren ble murt opp med blokker i år 2001, benyttet pusseseement istedenfor vanlig sement. Selv om han straks sa ifra om dette ble det angivelig ikke gjort noe med forholdet. Forbrukeren opplyser også at muren sprakk opp i et hjørne ett år senere, og at entreprenøren da boret ut 2-3 hull og slo i armeringsjern, men at det oppstod flere sprekker etter *"noen år"*, sist i januar 2010 da det oppstod en sprekk ved siden av kjellerdøra som medførte at døra kilte seg fast. Når det gjelder takstolene, hevder forbrukeren at han har avdekket at disse kun er dimensjonert for 350 kg/m² snølast, mens det angivelig skulle vært 450 kg/m² i den aktuelle kommunen. Forbrukeren hevder at det her foreligger så *"grove og uaktsomme feil"* at buofl § 30 ikke kommer til anvendelse.

Forbrukeren har i tilsvaer fra 9. februar 2010 også tatt opp et forhold som ikke er kommentert tidligere. Det gjelder varmekabler i kjellergulvet som hevdes ikke å ha blitt innstøpt på rett måte da dette skjedde i år 2001, og at *det* har medført at det nå nesten ikke er noe varme i gulvet selv når varmekablene står på fullt.

Forbrukeren krever erstatning stor kr 500 000, da manglene med grunnmuren angivelig vil *"medføre kortere levetid på hele huset"*.

Entreprenøren hevder at det opprinnelig *ble* benyttet ferdig blandet murmørtel som var godkjent og egnet til formålet, og bestrider han var inne å foretok noen utbedring av muren ett år etter at huset ble bygget. Han anfører for øvrig at det var forbrukeren som selv stod for utgraving og planering av tomt, og at det er usikkert hvorvidt skadene på grunnmuren skyldes setninger i grunnen eller den typen masser som forbrukeren fylte inntil grunnmuren. Forbrukeren hevder imidlertid at det ikke kan ha oppstått setninger i grunnen, da huset står på en sprengsteinfylling, og grunnmuren er inntilfylt med drenerende masser..

Når det gjelder påstått underdimensjonerte takstoler, hevder entreprenøren at disse *er* korrekt dimensjonert i forhold til datidens standardkrav. Forbrukeren opplyser imidlertid at han har innhentet informasjon om kravene til dimensjonerende snølast i kommunen, og fått opplyst at det kom nye regler i 1997 og 2002. Da overtakelsen fant sted 24.januar 2002, anfører han at entreprenøren skulle ha *"visst om dette"*.

Entreprenøren avviser alle krav ved å vise til at reklamasjonsfristen utløp 24. januar 2007, og at forbrukeren uansett har oversett den relative fristen i hht buofl § 30. Dessuten anføres det at forbrukerens krav også er foreldet i hht foreldelseslovens §§ 2 og 3.

Nemnda vil først få vise til at forbrukeren ikke tilstrekkelig har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel vedrørende takstolene. Selv om det kom regler om nye og høyere dimensjonerende snølaste i år 2002, er det uansett forskriftene på byggetillatelsestidspunktet som blir gjeldende for tiltaket. Da forbrukeren har opplyst at arbeidene startet 5. april 2001, legges det til grunn at byggetillatelsen forlår før dette tidspunktet. Uansett kommer nemnda til forbrukeren har reklamert for sent i hht buofl § 30, første ledd, der det heter at:

Forbrukeren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukeren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Når det gjelder sprekkene i grunnmuren og varmekablene i kjellergulvet, vil nemnda i tillegg til overnevnte bestemmelse fra buofl, vise til reglene om foreldelse som vi finner 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 Rettstidene 2002 side 696 NEBB-dommen at for mangler som forelår 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. januar 2002, og nemnda legger til grunn at en eventuell mangel med grunnmuren, takstolene eller varmekablene i kjellergulvet var til stede allerede på dette tidspunktet. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 24. januar 2005.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av foreldelsesloven § 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"*. Det fremgår av dokumentasjonen at forbrukeren faktisk var kjent med forholdet med påstått feil bruk av mørtel knyttet til grunnmuren, og påstått feilmontering av varmekabler allerede da disse arbeidene ble utført. Dermed kommer "ett-årsregelen" ikke til anvendelse i dette tilfellet.

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 til nemnda datert 14. desember 2009, og innkommet dagen etter. Da foreldelsesfristen løp ut allerede i januar 2005, 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 knyttet til at aktuelle forholdene. Han har heller ikke, etter nemndas vurdering, ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse eller utvist grov uaktsomhet.

Nemnda kommer etter dette til at de anførte forhold er uansett er foreldet etter foreldelsesloven. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold.