

Protokoll i sak 546/2010

for

Boligtvistnemnda

31.08.10

Saken gjelder:

Direktekrav etter avhl § 4-16 første og andre ledd.
Reklamasjon på tak over ytterdør, terskel, badersdør og
listverk rundt denne, terrassedør og dør til utvendig bod.

1. Sakens faktiske sider

En forbruker (første eier) kjøper bolig av entreprenøren 14. september 2004, og det avholdes overtakelsesforretning 25. november samme år. I protokollen angis; "*Ingen merknader*".

Entreprenøren kaller 18. januar 2006 inn til ett-årsbefaring 30. januar, men i tilsvaret til nemnda fra 16. april 2010 opplyser entreprenøren at denne ikke ble avholdt, angivelig fordi kjøperen ikke ønsket det.

Styret i sameiet sender ut et udatert informasjonsskriv til sameierne, der det bl.a. opplyses at flere har opplevd at malingen på innerdørene har sprukket, og at dørleverandøren har innrømmet at det var en produksjonsfeil på disse den gang boligene ble oppført. Dermed hevdes det å foreligge muligheter for å få nye dører dersom forholdet fremdeles er aktuelt, og man oppfordres til å fremme reklamasjon overfor entreprenøren om dette og eventuelle andre forhold snarest.

I hht til innhentet opplysning fra forbrukeren 30. august 2010, ble leiligheten kjøpt og overtatt fra første eier 1. desember 2007.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 17. juni 2009 der hun reklamerer på følgende:

1. Tak over ytterdør

Det hevdes at avrenningen er bygd feil vei slik at det vannet som skulle havnet i takrenna nå renner nedover yttervegg og dør, og tilgriser overflatene på disse.

2. Terskel mellom gang og stue/kjøkken

Det opplyses at terskelen har blitt utbedret av entreprenøren tidligere, bl.a. ved at det er slått en spiker gjennom overflaten, noe som angivelig førte til ulempe med flisdannelse rundt innslaget. Spikeren hevdes forsøkt slipt ned, men det påstås at terskelen mangler

understøttelse, og at den knirker ved belastning

3. Baderomsdør og listverk rundt denne

Det hevdes at det er fuktskader på dør og listverk, forårsaket at vann/fuktighet fra en dusj som angivelig er plassert for nær døra.

4. Terrassedør

Det hevdes å være fuktskader på terrassedør, og at den er vanskelig å åpne/lukke, angivelig fordi den er skjevt montert, og ikke tåler norsk klima

5. Dør utvendig bod

Dør til utvendig bod hevdes å være vanskelig å åpne/lukke, og at det til tider ikke er mulig å få dette til.

Det anmodes om at entreprenøren befarer forholdene, og snarest iverksetter utbedringer.

I en e-post til entreprenøren 1. desember 2009, opplyser forbrukeren at hun har vært i kontakt med entreprenøren, og at *han* lovt å foreta befaring uten at så har skjedd. Hun anmoder igjen om at entreprenøren stiller opp, og vedlegger diverse fotografier som åpenbart skal underbygge reklamasjonspunktene. I tillegg til overnevnte forhold, opplyses det at det er sprekker i alle innerdørene. Det pures på svar 12. januar 2010.

Entreprenøren svarer 13. januar 2010. Han viser til at overtakelsesforretningen ble avholdt 25. november 2004, med ett-årsbefaring 30. januar 2006. (opplyser senere at befaringen ikke ble avholdt) Det hevdes at reklamasjonene er for sent fremsatt, og dermed foreldet i hht bustadoppføringslova og kontrakt/beskrivelse.

Forbrukeren svarer 16. februar 2010, med å vise til sin første e-post om reklamasjonene fra 17. juni 2009. Hun viser også til informasjonsskrivet fra sameiestyret om "*reklamasjonsfristen*", og at hun purret på svar i e-posten fra 1. desember 2009. Dermed hevder hun at entreprenøren ikke har noen grunn til å avvise reklamasjonene.

Entreprenøren svarer 17. februar 2010. Standpunktet er det samme som angitt i brevet fra 13. januar.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 18. mars 2010, og ber nemnda ta standpunkt til de 5 overnevnte forhold, pluss et forhold om at innerdørene nå angivelig begynner å sprekke opp "*i lakken*".

Entreprenøren gir tilsvaer 16. april 2010.

1. Tak over ytterdør

Hevder at reklamasjonen er for sent fremsatt, og den er foreldet da forholdet angivelig ikke ble tatt opp ved overtakelsen.

2. Terskel mellom gang og kjøkken/stue

Vil utbedre dette forholdet, angivelig bl.a. av kulansehensyn.

3. Baderomsdør og listverk rundt denne

Skaden hevdes oppstått på grunn av vannsøl og mangelfull bruk av ventilasjonsanlegget. Reklamasjonen avvises som for sent fremsatt i hht buofl da den ikke ble fremmet innen "rimelig tid". Det hevdes dessuten at reklamasjonen er foreldet.

4. Terrassedør

Det anføres at døra trenger normalt vedlikehold av eier. Reklamasjonen avvises som for sent fremsatt i hht buofl da den ikke ble fremmet innen "rimelig tid" etter overtakelsen. Det hevdes dessuten at reklamasjonen er foreldet.

5. Dør utvendig bod

Det anføres at forholdet berører normalt vedlikehold som skulle vært utført av eier. Reklamasjonen avvises som for sent fremsatt i hht buofl da den ikke ble fremmet innen "rimelig tid" etter overtakelsen. Det hevdes dessuten at reklamasjonen er foreldet.

6. Resterende innerdører

Det anføres at reklamasjonen er for sent fremsatt i forhold til den relative reklamasjonsretten og den totale fristen på 5 år i hht buofl.

På direkte forespørsel fra nemndas sekretær, opplyser forbrukeren at hun kjøpte og overtok boligen fra første eier 1. desember 2007.

2. Sakens rettslige sider

I utgangspunktet gjelder saken overdragelse av fast eiendom slik at lov nr 93/1992 om avhending av fast eiendom (avhl) kommer til anvendelse. Det følger imidlertid av avhl § 4-16 at en kjøper kan rette krav som følge av mangler, direkte mot det bakenforliggende ledd, det vil si entreprenøren. Dermed vil bustadoppføringslovas regler komme til anvendelse, se nærmere om dette nedenfor.

Forbrukeren fremmer en rekke reklamasjoner overfor entreprenøren i en e-post fra 17. juni 2009 vedrørende tak over ytterdør som hevdes å ha feil fall slik at takvann ikke treffer takrenne, en dørterskel som hevdes å avgi lyd når den belastes og skader/funksjonsproblemer med og på terrassedør, dør til utvendig bod og dør til bad inkl. listverk til sistnevnte. I en e-post fra 1. desember 2009 utvides reklamasjonspunktene med ett om at det er sprekker i alle innerdørene.

Entreprenøren er villig til å utbedre terskelen, angivelig av kulansehensyn, men avviser de andre forholdene med henvisning til at overtakelsen med første eier fant sted 25. november 2004, mens reklamasjonene først ble fremmet 17. juni 2009 og 1. desember samme år. Han anfører at reklamasjonene er for sent fremsatt 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 forbrukaren 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.

Han anfører for øvrig at forholdene uansett er foreldet, åpenbart med henvisning til foreldelseslovens bestemmelser.

Grunnlaget for forbrukerens krav mot entreprenøren finner vi, som nevnt innledningsvis, i avhl § 4-16 om krav mot tidligere selger eller annen avtalepart. Bestemmelsen opererer imidlertid med to ulike systemer for denne type krav avhengig av hvor gammel boligen er.

Dersom eiendommen ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletiden, kan kjøper nr 2 påberope seg de gunstige reglene i bustadoppføringslova § 37, jf avhl § 4-16 tredje ledd. Nemnda har fått opplyst at kjøper nr 1 overtok boligen 25. november 2004, mens avtalen med kjøper nr 2 først ble inngått den 1. desember 2007. Dermed må forbrukeren falle tilbake på hovedregelen i avhl § 4-16 første ledd.

Hovedregelen i avhl § 4-16 første ledd innebærer at kjøper nr 2 utleder sin rett fullt ut fra kjøper nr 1s rettigheter overfor entreprenøren (såkalt subrogasjon). I tråd med dette prinsippet bestemmes det i andre ledd at kjøper nr 1 må reklamere innenfor de fristene som gjelder mellom kjøper nr 1 og entreprenøren. Reklamasjonsreglene mellom kjøper nr 1 og entreprenøren finner vi i buofl § 30, som blant annet pålegger forbrukeren å reklamere innen rimelig tid "*etter at forbrukeren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*". Det som er viktig i denne sammenhengen, er at reklamasjonsplikten utløses allerede når manglene blir synbare for kjøper nr 1. Dersom manglene først viser seg i kjøper nr 2s eiertid, følger det av avhl § 4-16 andre ledd at kjøper nr 2 må reklamere innen rimelig fra han burde oppdaget mangelen.

Ut i fra forbrukerens opplysninger, og fremlagte fotografier kommer nemnda til at det er sannsynlig at de anførte reklamasjonsforholdene var synbare relativt lenge før det ble reklamert 17. juni og 1. desember 2009. Forbrukeren argumenterer med at hun har reklamert innenfor tidsfristen på 5 år i hht buofl § 30, mens hun har oversett bestemmelsen samme sted om at hun mister sin rett dersom det ikke er reklamert *innen rimelig tid*, se ovenfor. Nemnda kommer følgelig til at forbrukeren har reklamert for sent, og hun gis ikke medhold. Det forutsettes imidlertid at entreprenøren utbedrer terskelen som akseptert.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal utbedre terskel mellom gang og kjøkken/stue
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold