

Protokoll i sak 564/2010

for

Boligtvistnemnda

08.02.11

Saken gjelder: Reklamasjon parkett

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren gir tilbud til forbrukeren 2. juni 2004 på oppføring av en enebolig. Leveransene beskrives, og det fremgår at det er medtatt 160 m² gulvbelegg.

Boligtvistnemnda har ikke fått seg forelagt kontrakten mellom partene, men det er dokumentert at forbrukeren bestilte en rekke tilleggsleveranser for i alt kr 378 325,79 inkl mva. Det fremgår at han da bl.a. bestilte parkett for kr 12 500. Han blir fakturert for tilleggsbestillingen 10. mars 2005.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at arbeidene ble igangsatt 19. mai 2005, og at de ble avsluttet 21. juni 2006, men det er ikke fremlagt noen protokoll fra overtakelsen. I et tilsvar fra entreprenørens advokat fra 22. oktober 2010, opplyses det imidlertid at boligen ble overtatt av forbrukeren i februar 2005.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 16. januar 2007 og reklamerer på diverse forhold, blant disse at det er *"knirk i parkettgulv i stue, gang og kjøkken"*. Han foreslår at det avholdes en befaring om forholdene.

Befaringen avholdes 27. juni 2007, og entreprenøren sender e-post til forbrukeren samme dag der han vedrørende knirken i parketten skriver; *"Leverandør er atter påmint denne sak og representant er bedt om å ta kontakt med dere"*.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 18. april 2008, med henvisning til overnevnte e-post. Han har åpenbart ikke hørt noe fra parkettleverandøren, og setter nå en frist til 9. mai for entreprenørens svar på hva han akter å foreta seg. Overholdes ikke fristen, varsles det at juridisk avdeling hos hans forsikringsselskap vil bli koblet inn.

Entreprenøren sender e-post til parkettleverandøren 22. april 2008, der han opplyser hvilken type parkett det her dreier seg om, og hvilke mengder. I alt utgjør det 72,45 m².

Parkettleverandøren svarer omgående at han har snakket med forbrukeren, og at forbrukeren ga uttrykk for at det var for tørt i boligen. *Det hadde angivelig ført til at han hadde måttet "skru sammen en trapp på nytt pga krymping"*. Leverandøren opplyser at han er villig til å tilby forbrukeren ny parkett *"for å bli ferdig med saken"*, men han understreker at *det* ikke innebærer noen erkjennelse av at det var noen mangel med den parketten som var levert. Han forutsetter også at forbrukeren selv må sørge for montering.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 16. juni 2008. Han opplyser at han nå har fått ny parkett fra parkettleverandøren, og viser til at han 23. mai sendte e-post til entreprenøren, (ikke fremlagt for nemnda) der han angivelig etterlyste svar på hvordan han skulle *"gjøre med fjerning av den gamle og legging av den nye"*. Han hevder at han da bare fikk til svar at *"Kone, barn og du får riv og monter!"*. Forbrukeren ber nå om at entreprenøren innen 1. juli gir en skriftlig redegjørelse for hvorfor *han* ikke vil utføre arbeidet. Da han ikke får svar, setter han i melding fra 2. juli 2008 ny frist til 14. juli.

Forbrukeren har søkt juridisk bistand, og hans advokat har angivelig kontaktet entreprenøren i brev fra 12. august 2008. (Ikke fremlagt for nemnda) Entreprenøren svarer 16. desember 2008 ved å vise til sitt skriv til forbrukeren fra 27. juni 2007. Han hevder at det etter forbrukerens reklamasjon og diverse purringer ble avholdt et telefonmøte der bl.a. parkettleverandøren og forbrukeren deltok, og at det der ble oppnådd enighet om at leverandøren skulle levere ny parkett vederlagsfritt til forbrukeren, men at forbrukeren selv skulle stå for utskifting. Entreprenøren anfører at årsaken til knirkproblemene skyldes at det har vært for tørt i boligen, og hevder at han også har sett *det* i form av *"sprekkdannelse i trapper, fuger mellom parkett og terskler som sliter seg etc"*. Han hevder dermed at han ikke har noe ansvar for problemet, da det skyldes forbrukerens bruk av boligen og ikke feil med produkt eller montering.

Også entreprenøren søker juridisk hjelp, og advokaten skriver til forbrukerens advokat 12. august 2009, med henvisning til et mottatt brev fra 3. juni samme år. (Ikke fremlagt for nemnda) Han viser til at det i overnevnte telefonmøte ble oppnådd enighet om at forbrukeren skulle montere den nye parketten selv, og hevder at forbrukeren var enig i at det hadde vært for tørt i boligen og at *det* var årsaken til problemet med knirk. Det vises også til at parkettleverandøren ikke har innrømmet at det var noe feil med parketten eller monteringen av denne, og at ikke forbrukeren har fremlagt noen dokumentasjon på at så skulle være tilfelle. Advokaten hevder med henvisning til buofl § 28 at det ikke forelå noen mangel med gulvet ved overtakelsen, og at det var forbrukerens ansvar å sørge for at inn klimaet ikke var så tørt at det medførte for stor krymping/inntørking av parkett. Han anfører dermed at knirken skyldes forhold på forbrukerens side, og at det dermed ikke foreligger noen mangel i hht buofl § 25. Det hevdes dessuten at partene inngikk en bindende avtale om en minnelig løsning, åpenbart med henvisning til det omtalte telefonmøtet, og at denne avtalen ble oppfylt ved leveransen av ny parkett.

Forbrukerens advokat svarer i brev fra 11. september 2009. (Ikke fremlagt for nemnda) Entreprenørens advokat svarer på brevet 30. september. Han gjentar utsagnene i sitt brev fra 12. august, og opplyser at han i tillegg har vært i kontakt med parkettleverandøren og fått bekreftet at forbrukeren *var* med i telefonmøtet der det angivelig ble avtalt at han selv skulle stå for monteringen av parketten.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda ett år senere, 30. september 2010. Han opplyser at han oppdaget knirkproblemene ca 1 år etter overtakelsen, og at han *"etter mange samtaler med entreprenør uten at det var vilje til dialog"*, selv tok kontakt med parkettleverandøren, noe som medførte at han fikk ny parkett. Han angir at den nye parketten foreløpig ligger lagret i kjellerstua i påvente av en avklaring på hvem som skal sørge for at den "gamle" fjernes og ny legges. Det fremsettes krav om at gulvene undersøkes og at knirk fjernes, *"eventuelt ved at parketten byttes"*. Forbrukeren opplyser at han ikke er sikker på at det er parketten som er skyld i knirken, da den angivelig også kan skyldes *"at golvplatene ikke er godt nok festet til gulvbjelkene"*.

Entreprenørens advokat gir tilsva 22. oktober 2010. Tidligere opplysninger gjentas og utdypes. Han hevder at forbrukeren tok boligen i bruk i februar 2005. (Skal sannsynligvis være 2006, da forbrukeren i klagen for nemnda opplyser at entreprenørens arbeider startet 19. mai 2005, og ble avsluttet 21. juni 2006) Det hevdes igjen at det forelå en muntlig bindende avtale med forbrukeren om at han selv skulle stå for fjerning og montering av den nye parketten, med henvisning til e-posten fra 22. april 2008, selv om forbrukeren angivelig senere har bestridt dette. Det bemerkes også at man ikke har hørt noe fra forbrukeren etter at han mottok overnevnte brev datert 30. september 2009.

Advokaten anfører at det ikke foreligger noen mangel verken med produkt eller montering, og at forbrukeren ikke har fremlagt noen dokumentasjon på at så skulle være tilfelle, til tross for at han angivelig har bevisbyrden. Det hevdes at forbrukeren har tapt sin eventuelle rett på grunn av utvist passivitet, da hans siste henvendelse til entreprenøren var 11. september 2009 før han fremmet klagen 30. september 2010. Uansett anføres det at forholdet er foreldet i hht foreldelseslovens § 3, jfr buofl § 30. Med utgangspunkt i påstanden om at boligen ble tatt i bruk i februar 2005, anføres det at foreldelsen inntrådte i februar 2008, og at entreprenøren ikke har erkjent noe som avbryter foreldelsen.

Forbrukeren gir tilsva 9. november 2010. Han bestrider at han deltok i det telefonmøtet der det hevdes å ha blitt avtalt at han skulle stå for monteringen av den nye parkettens selv, og han hevder han kan dokumentere at han var bortreist den aktuelle dagen. Han hevder også at han i en telefonsamtale med parkettleverandøren ga uttrykk for at entreprenøren måtte legge parketten, og at leverandøren da angivelig uttalte at det fikk bli en sak som hans selv måtte ta opp med entreprenøren.

Entreprenøren gir tilsva 22. november 2010. Han viser til e-posten fra 16. desember 2008 og står fast ved at det *var* oppnådd enighet om at forbrukeren selv skulle stå for utskiftingen.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at arbeidene med boligen ble igangsatt 19. mai 2005, og at de ble avsluttet 21. juni 2006, men det er ikke fremlagt noen protokoll fra overtakelsen. Entreprenørens advokat opplyser imidlertid i tilsva fra 22. oktober 2010, at boligen ble overtatt i februar 2005.

Forbrukeren opplyser at han oppdaget knirkproblemene i parkettgulvene ca 1 år etter overtakelsen av boligen, og at han etter diverse henvendelser og purringer over for entreprenøren, selv tok kontakt med parkettleverandøren, noe som medførte at han fikk ny

parkett. Han angir at den nye parketten foreløpig ligger lagret i kjellerstua i påvente av en avklaring på hvem som skal sørge for at den "gamle" fjernes og ny legges. Han krever at entreprenøren skal undersøke gulvene og fjerne knirken, *"eventuelt ved at parketten byttes"*. Forbrukeren opplyser at han ikke er sikker på at det er parketten som er skyld i knirken, da den angivelig også kan skyldes *"at gulvplatene ikke er godt nok festet til gulvbjelkene"*.

Entreprenørens advokat angir at forbrukeren tok boligen i bruk i februar 2005. Han hevder at årsaken til knirken skyldes at det har vært for tørt i boligen, og at også forbrukeren har erkjent det. Han hevder også at det i 2008, i et telefonmøte, ble inngått en muntlig bindende avtale med forbrukeren om at han selv skulle stå for fjerning og montering av den nye parketten, etter at parkettleverandøren hadde gått med på å levere ny parkett. Det påpekes imidlertid at leverandøren gjorde dette for å få en slutt på saken, uten å erkjenne at det var noen feil med produktet eller monteringen av dette. Videre anføres det at forbrukeren har tapt sin eventuelle rett på grunn av utvist passivitet, da hans siste henvendelse kom 11. september 2009 før han fremmet klagen 30. september 2010. Uansett anføres det at forholdet er foreldet i hht foreldelseslovens § 3, jfr buofl § 30. Med utgangspunkt i påstanden om at boligen ble tatt i bruk i februar 2005, anføres det at foreldelsen inntrådte i februar 2008, og entreprenøren ikke har erkjent noe som avbryter foreldelsen.

Nemnda velger først å se på forholdet vedrørende påstanden om foreldelse, og peker på at foreldelsesreglene gjelder ved siden av reglene i bustadoppføringslova om reklamasjoner, jfr § 30, siste ledd. Det vil si at et krav mot entreprenøren kan være foreldet selv om man er innenfor reklamasjonsperioden på 5 år. Partene har gitt forskjellige opplysninger om når overtakelsen av boligen ble foretatt, men nemnda velger å legge til grunn forbrukerens opplysninger i klagen for nemnda om at entreprenørens arbeider var fullført 21. juni 2006.

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 forelår ved overtakelsen (leveringen), begynner den objektive treårsfristen å løpe fra dette tidspunktet selv om mangelen er skjult for kjøperen. Nemnda har overfor lagt til grunn at entreprenørens arbeider var fullført 21. juni 2006, og det forutsettes at en eventuell mangel med gulvet og parketten var til stede allerede på dette tidspunktet selv om en eventuell overtakelsesprotokoll ikke er fremlagt for nemnda. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år, med dette som utgangspunkt, løp ut den 21. juni 2009.

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"*. Forbrukeren har opplyst at han oppdaget knirken ca ett år etter at han overtok boligen, og han har fremlagt et dokument fra 16. januar 2007 der han reklamerer på knirken over for entreprenøren. Med utgangspunkt i denne datoen utløp den eventuelle tilleggsfristen allerede 16. januar 2008 og har ikke ført til noen forlengelse av den alminnelige foreldelsesfristen på tre år.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forlikssklage, jf fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I

foreliggende sak er klagen datert 30. september 2010, men innregistrering 6. oktober. Da foreldelsesfristen løp ut allerede i 21. juni 2009, 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 knirk. Han har heller ikke, ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse til utbedring ut over å bidra til levering av ny parkett.

Nemnda kommer etter dette til at forholdet er foreldet etter foreldelsesloven. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold.