

Protokoll i sak 580/2011

for

Boligtvistnemnda

15.09.11

Saken gjelder: Krav om utbedring av mangler i bad

1. Sakens faktiske sider

Det er ikke fremlagt noen kontrakt for nemnda, men i klagen datert 15. desember 2010 opplyser forbrukeren at hun overtok leiligheten, i form av en eierseksjon i en boligblokk, 3. september 2002.

I tilsvar til nemnda fra 20. januar 2011 opplyser entreprenøren at det oppstod en vannlekkasje i blokka i 2005, som ble innmeldt 12. januar.

Årsaken opplyses å være at det var tette avløp fra en balkong i 5. etasje, etasjen over forbrukerens leilighet. I et brev til forbrukeren datert 3. februar 2005 informeres hun om hva som har skjedd og skal skje i forbindelse med utbedring.

Overnevnte brev følges opp med nytt brev og mer detaljert informasjon 18. februar 2005. Det opplyses at tidspunktet for oppstart utbedringsarbeider i forbrukerens leilighet vil bli fastsatt senere, når overliggende leilighet og bjelkelag er utbedret. Det opplyses også at det vedlegges en rapport som omhandler målinger utført i forbrukerens leilighet 10. februar, men denne er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 5. desember 2005. Hun opplyser at det i forbindelse med overnevnte vannskade også ble *"observert og påklaget fukt i dørkarm fra bad til soverom"*, men at entreprenøren ikke utredet dette nærmere. Hun viser også til at det nylig har blitt avholdt en *"treårskontroll"* og at det i forbindelse med *den* ble foretatt en utbedring av dørlista, ved at denne ble *"sparklet og malt pga sprekker"*. Forbrukeren opplyser at entreprenøren ikke sa noe om årsaken til oppsprekkingen, og hevder at malingen nå flasser på ny samtidig som *"nedre del av listen er vasstrukket"*. Hun påpeker også at det er *"sprekk i fugen på gulvet ved siden av karmen"*. Forbrukeren anmoder om at entreprenøren skriftlig utreder årsaken til skaden og forklarer hvordan han snarest vil få denne utbedret.

Entreprenøren svarer 16. desember 2005. Han anfører at den beskrevne skaden ved døra til badet ikke kan ha noe å gjøre med den vannskaden som oppstod i blokka på grunn av tett avløp fra balkong i overliggende etasje. Årsaken mener han har sammenheng med at *"vaskemaskin og tørketrommel blir benyttet inne på badet"*, slik at det oppstår damp og

kondens på kalde flater dersom det ikke ventileres tilstrekkelig. Han anbefaler derfor at forbrukeren sørger for å kjøre ventilasjonsvifta på fullt, og sørger for tilstrekkelig tilluft ved vask og tørking av tøy. Han opplyser imidlertid *"at dørlista på høyre side vil bli pusset og malt og remontert i uke 51"*, dvs uken etter at brevet ble skrevet.

Det går nesten 5 år, og forbrukeren skriver til entreprenøren 15. september 2010. Hun viser til overnevnte brev fra 05.12. og 18.12.05, og opplyser at hun *ikke* har noen tørketrommel, og at hun heller ikke tørker klær på badet. Dermed anfører hun at årsaken til fuktskaden ikke kan være den entreprenøren antydte. Hun poengterer at den omtalte dørlista *ble* skiftet og malt, men at det *"siden har vært fukt og avflassing flere ganger"*. Forbrukeren forklarer at hun 27. juli 2010 oppdaget at lista var spesielt våt, og at malingen igjen flasset av. Det førte til at hun kontaktet entreprenøren som foretok en befarings. Det opplyses at han målte fuktigheten, og det hevdes at han da konstaterte at listas nedre del var *"som en svamp med høy fuktighet"*. Forbrukeren hevder at entreprenøren da lovte å få en murer til å *"komme og ordne dette etter ferien"*, men at mureren fortsatt ikke har vist seg. Forbrukeren anmoder igjen om at årsaken til skaden utredes, og at det snarest gis en skriftlig redegjørelse for hva som skal skje vedrørende utbedring.

Entreprenøren svarer 5. oktober 2010. Han påpeker at leiligheten ble overlevert i 2002, og at man således ikke lenger er *"innenfor garantitiden på 5 år"*. Han anfører dessuten at det påpekte forholdet må bli å anse som *"en vedlikeholdssak"*, og anbefaler at forbrukeren heller tar kontakt med vaktmesteren.

Forbrukeren svarer 12. oktober 2010. Hun anfører at skaden oppstod lenge før garantitiden på 5 år utløp, og at hun har snakket med vaktmesteren som hevdes å bekrefte dette. Hun opplyser at fuktskaden er i motsatt hjørne av der dusjen og sluket er, og anmoder om at entreprenøren kontakter vaktmesteren dersom han trenger mer informasjon. Det anmodes igjen om utredning og rask utbedring.

Entreprenøren svarer 8. november 2010. Han står fast ved at forholdet er foreldet, med henvisning til foreldelseslovens § 2.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 15. desember 2010. Hun redegjør for saken i hht overstående, og i et eget vedlegg. I dette opplyses det bl.a. at badet har vært lite benyttet til dusjing og klestørk etter at entreprenøren i 2005 opplyste at kondens kunne være årsaken til fuktigheten. Forbrukeren opplyser at hun tilbringer mye tid på hytta, og dermed ofte dusjer der. Årsaken til henvendelsen 27. juli 2010 var at hun da hadde hatt besøk i leiligheten, og at dusjen ble benyttet daglig i en uke. Dermed oppstod mer fuktighet enn *"vanlig"*. Hun opplyser videre at vaktmesteren undersøkte forholdet 10. november 2010, og at han da fjernet gulvlisten. Det hevdes at han da oppdaget *"en større vannansamling under flisene"*, og at *"gulvet hellet feil vei"*. Forbrukeren anfører at hun var ukjent med *"at det har ligget skjulte feil på badet"*, selv om hun erkjenner at hun *"hadde en misstanke om at det var noe galt"*. Hun krever at skaden utbedres *"uavhengig av tidsfrist"*, da utbedringen burde skjedd allerede i 2005.

Entreprenøren gir tilsvar 20. januar 2011. Han avviser klagen og hevder at den er foreldet i hht foreldelsesloven. Han viser også til at han før 2010, siste gang var i kontakt med forbrukeren i form av brevet fra 16. desember 2005, som hevdes ikke besvart. Entreprenøren opplyser for øvrig at det også oppstod en vannlekkasje i forbrukerens leilighet ved at

vaskemaskinen som var plassert på badet ”*sprang lekk*”, og han antyder at dette kan ha ført til at ”*dørlist ble nedfuktet*”.

Forbrukeren søker juridisk hjelp, og advokaten gir tilsvar 24. februar 2011. Han påpeker at de forhold som forbrukeren klager på ikke har noen sammenheng med de fuktskadene som oppstod på grunn av tett balkongavløp på balkong i overliggende leilighet. Den reklamasjonen forbrukeren tar opp, hevdes å skyldes byggetekniske feil ved at det er motfall på gulvet i forhold til sluket, og det anføres at dette ikke ble oppdaget før ved vaktmesterens undersøkelse 10. november 2010.

Advokaten viser til bustadoppføringslovas regel om 5 års reklamasjonsfrist. Han erkjenner at denne fristen løp fra september 2002, med utløp i september 2007. Han anfører imidlertid at fristen *kun* har utløpt dersom de forholdene som forbrukeren nå reklamerer på dreier seg om ”*noe annet*” enn de som ble påvist og utbedret i 2005. Han hevder at *det* ikke er tilfelle for forbrukeren, da man i angjeldende sak ”*står overfor en situasjon der retting av en tidligere mangel viser seg å være mislykket*”. I en slik situasjon hevdes det at forbrukeren *ikke* har mistet sitt krav ved at den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år er overskredet.

Det vises dessuten til foreldelseslovens § 2 om foreldelse etter 3 år, og § 10 om tilleggsfristen på 1 år. Advokaten anfører at forbrukeren, i angjeldende tilfelle, ”*var uvitende om forholdene før sommeren/høsten 2010*”, og at hennes krav dermed heller ikke er foreldet i hht foreldelsesloven.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Forbrukeren hevder at det foreligger en byggeteknisk mangel knyttet til gulvkonstruksjonen i badet. Det anføres at det er motfall på gulvet slik at vann fra dusjing ikke bare renner til sluk, men også renner bort til dørlist som dermed stadig nedfuktes når dusjen benyttes. Forbrukeren opplyser at den aktuelle lista har blitt utbedret flere ganger uten at det medførte noen varig bedring. Motfallet ble konstatert ved en kontroll utført av vaktmesteren i boligblokka 10. november 2010. Forbrukeren opplyser at det i tiden forut for dette hadde blitt foretatt dusjing oftere enn vanlig, fordi hun hadde hatt overnattingsgjester. Mangelen kreves utbedret.

Entreprenøren avviser kravet. Han viser til at han i 2005 var i kontakt med forbrukeren i forbindelse med den aktuelle reklamasjonen, og at han da utbedret forholdet i hht sitt brev fra 16. desember 2005. Etter *det* hevder han ubestridt at han ikke hørte noe fra forbrukeren før 15. september 2010. Entreprenøren hevder at forbrukerens krav nå er foreldet i hht foreldelsesloven, og at det nå for forbrukeren dreier seg om en vedlikeholdssak.

Forbrukeren bestrider, via sin advokat, at forholdet er foreldet. Han viser først til bustadoppføringslovas regel om 5 års reklamasjonsfrist. Selv om han erkjenner at fristen løp fra overtakelsen i september 2002, med utløp i september 2007, anfører han at fristen *kun* har utløpt dersom de forholdene som forbrukeren nå reklamerer på dreier seg om ”*noe annet*” enn de som ble påvist og utbedret i 2005. Han hevder at *det* ikke er tilfelle for forbrukeren, da man i angjeldende sak ”*står overfor en situasjon der retting av en tidligere mangel viser seg å være mislykket*”. I en slik situasjon hevdes det at forbrukeren *ikke* har mistet sitt krav ved at den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år er overskredet.

Det vises videre til foreldelseslovens § 2 om foreldelse etter 3 år, og § 10 om tilleggsfristen på 1 år. Advokaten anfører at forbrukeren *"var uvitende om forholdene før sommeren/høsten 2010"*, og at hennes krav dermed heller ikke er foreldet i hht foreldelsesloven.

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. 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 (fl) 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 3. september 2002, og nemnda legger til grunn at den angitte mangelen, med motfall på badegulvet og dermed fare for fuktilførsel til dørlist, var til stede allerede på dette tidspunktet. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 3. september 2005.

Foreldelse inntreer 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 inntreer ett år *"etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap"*. Nemnda finner at forbrukeren burde skaffet seg konkret kjennskap til det overfor angitte forholdet allerede ved overtakelsen eller umiddelbart etterpå, og i alle fall i løpet av 2005, da det etter nemndas vurdering ikke dreier seg om skjulte feil eller mangler som først kom til syne senere. Det fremgår dessuten av hennes redegjørelse at hun over lang tid før 2005 må ha observert at vannet ved dusjing rant ut over gulvet, og ikke til sluket. Dermed får hun ingen 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 registrert mottatt av nemnda 17. desember 2010. Da foreldelsesfristen løp ut allerede 3. september 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 noen mangler ved hans leveranse som kan tilskrives overnevnte forhold. Han har heller ikke, ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse til utbedring

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

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold