

Protokoll i sak 587/2011

for

Boligtvistnemnda

15.09.11

Saken gjelder: Reklamasjon vedrørende fliser på badegulv som løsner. Krav om isolering av vanninntak.

1. Sakens faktiske sider

Det ikke fremlagt noen avtale mellom partene men det fremgår av et tilsvarende fra entreprenøren at kontrakten ble signert 23. august 2006. Overtakelsen skjedde med overtakelsesforretning 28. juni 2007. Protokollen er uten merknader. Forbrukeren overtok en eierseksjon i et sameie.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at det har vært avholdt ett-årsbefaring, og at alle forhold nevnt i protokollen, (ikke fremlagt for nemnda) har blitt rettet.

Forbrukeren reklamerer over for entreprenøren i en e-post fra 20. september 2010. Han opplyser at vanninntaket til klosettet i badet frøs sist vinter, til tross for at det var påsatt varme i gulvet, og at det ble benyttet en vifteovn som ble rettet direkte mot veggen for å få tint opp isen. Han opplyser også at han har *"oppdaget at det er løse fliser på badegulvet"*, og at noen av disse er så *"løse at de beveger seg"*, mens andre fremstår som *"hule under"* hvis de bankes på. Forbrukeren mener dette tyder på at flisene er mangelfullt limt. Han anmoder om at manglene rettes opp.

Entreprenøren svarer 27. september 2010. Han anfører at forbrukeren *"for ethvert tilfelle"* har reklamert for sent, da han ikke har mottatt noen reklamasjon på forholdene før 20. september, verken fra forbrukeren eller sameiet. Han bemerker imidlertid at *"det tyder på at det har vært minusgrader i rommet, da rørene her går i isolert bjelkelag og ikke i yttervegg"*. Videre opplyser han at han *"i sommer"*, mens han arbeidet på området, registrerte at leiligheten var utleid. I den grad forbrukeren har informasjon eller dokumentasjon som kan føre til et annet resultat, anmodes han om å fremlegge dette.

Forbrukeren svarer 27. oktober 2010. Han viser i bustadoppføringslovas (buofl) § 30, og hevder at han har reklamert rettidig så lenge han er innenfor 5-årsfristen. Han poengterer at det ikke var vannet *inne* i sisternen i det gulvmonterte klosettet som frøs, men kun vanninntaket. Vedrørende løse fliser opplyses det at dette forholdet ble oppdaget i

begynnelsen av april 2010. Forbrukeren hevder at entreprenøren ”i sommer” foretok utskifting av fliser i en *annen* bolig i sameiet, og at vedkommende seksjonseier hadde reklamert på samme forhold.

Entreprenøren svarer 15. november 2010. Han står fast ved sin avvisning ved å vise til at buofl § 30, første ledd, har med en formulering om at det må være reklamert:

...innan rimeleg tid etter at forbrukeren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen

Dermed opplyses det at det ikke vil bli tatt ”stilling til reklamasjonens innhold”, da det uansett er reklamert for sent.

Forbrukeren svarer 1. desember 2010. Han hevder igjen at han har reklamert innenfor lovens § 30, og anfører til at han måtte få anledning til å oppdage mangelen før han reklamerte. Han opplyser videre at han har vært i kontakt med Forbrukerrådet, og der blitt anbefalt å fremme sak for Boligtvistnemnda dersom enighet med entreprenøren ikke oppnås.

Entreprenøren svarer kort 15. desember 2010. Intet nytt.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 18. januar 2011. Han redegjør for forholdene og forklarer at ”vannet i veggen inn til sisternen” frøs natten mellom 9. og 10. januar 2010, og at han etter det, våren 2010, oppdaget løse fliser i baderommet. Han forklarer at han i første omgang tok forholdet opp med sameiestyret, da han antok at det var ”riktig vei”, men at han senere i september kontaktet entreprenøren. Forbrukeren fremsetter krav om at ”flisene på badegulv må skiftes”, samt at ”vanninntak isoleres”.

I en e-post til nemnda fra 18. mai 2011 opplyser forbrukeren at en nabo har hatt samme problem med fliser som løsner, og at entreprenøren hos *han* utbedret forholdet ved å legge nye fliser. Det tilføyes at *det* først skjedde etter at naboen hadde søkt advokathjelp, og det hevdes at entreprenøren også måtte betale utgiften til advokat.

Entreprenøren gir tilsvaret til nemnda 20. mai 2011. Vedrørende flisene som løsner, viser han til forbrukerens opplysning om at han oppdaget forholdet ”våren 2010”, (i begynnelsen av april) mens han første gang reklamerte 20. september 2010. Det anføres at *det* er om lag et halvt år etter at forholdet ble oppdaget, og at *det* må anses som for sent i hht buofl § 30. Entreprenøren anfører for øvrig at han mener at forbrukeren burde ha oppdaget problemet enda tidligere enn han gjorde.

Når det gjelder vanninntaket vises det til forbrukerens opplysning om at dette frøs natten mellom 9. og 10. januar 2010, men at forbrukeren først reklamerte 20. september 2010. Dermed anføres det også for dette forholdet at det ble reklamert for sent i hht buofl § 30. Det vises også til at klagen for Boligtvistnemnda først ble fremmet 18. januar 2011, dvs mer enn ett år etter at forholdet ble oppdaget. Dermed hevdes det at reklamasjonen også er fremsatt for sent i hht foreldelseslovens bestemmelser.

Entreprenøren bemerker for øvrig at han ikke har mottatt noen reklamasjon fra forbrukeren vedrørende frost i vannrør *etter* 20. september 2010, til tross for at det sist vinter var flere perioder med sterk kulde.

Forbrukeren gir tilsvar 1. juni 2011. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det anføres spesielt at skadeomfanget av de innmeldte forholdene ikke ville blitt påvirket av om de ble innmeldt "en måned til eller fra". Når det gjelder flisene, opplyses det at hulrommene under disse først ble oppdaget da gulvet ble "knevasket", selv om de åpenbart må ha vært der helt fra starten av. Forbrukeren avviser at saken kan være foreldet i hht foreldelsesloven, både fordi det hevdes loven ikke kan benyttes for de angjeldende forholdene, og fordi entreprenøren ble kjent med saken før utløpet av ett-årsfristen i hht § 10.

Nytt brev fra forbrukeren følger 23. juni 2011. Mestdelen av innholdet er det samme som i overnevnte brev. Forbrukeren bekrefter at vanninntaket bare har frosset *en* gang, men at *det* skyldes at han de siste vintrene har benyttet og tilført ekstra varme til rommet, og i den kaldeste tiden benyttet en vifteovn som har blåst luft skrått inn mot veggen. Han viser for øvrig til at han forut for klagen til nemnda forsøkte å få til en ordning med entreprenøren, uten å lykkes, og opplyser at *det* var årsaken til at klagen ikke ble fremmet tidligere.

2. Sakens rettslige sider

Bustadopføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Entreprenøren har avvist kravene til forbrukeren både under henvisning til at det er reklamert for sent, og at kravet er foreldet.

Nemnda velger først å se på spørsmålet om forbrukeren har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler "*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*". I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for "*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*", se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Både når det gjelder frostskaadene og de løse flisene, har det gått klart lenger tid enn tre måneder fra forbrukeren ble klar over forholdene. Førstnevnte forhold ble oppdaget av forbrukeren allerede 10. januar 2010, mens sistnevnte ble oppdaget i begynnelsen av april samme år. At forbrukeren tok opp problemene med boligsameiet våren 2010, og ikke direkte med entreprenøren, er ikke en tilstrekkelig grunn til å gå ut over tremånedersfristen, i hvert fall ikke for en så lang periode som det her er tale om.

Etter dette finner nemnda at det er reklamert for sent og at et eventuelt krav mot entreprenøren er falt bort. Hvorvidt kravene også er foreldet i hht foreldelsesloven, trenger nemnda dermed ikke å ta standpunkt til.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold.