

Protokoll i sak 620/2011

for

Boligtvistnemnda

24.04.12

Saken gjelder:

Reklamasjon på museinntrengning og krav om erstatning for ødeleggelser forårsaket av mus. Reklamasjon vedrørende temperatur på vanntilførsel kjøkken. Krav om dekking av kostnader knyttet til tiltak mot radon, og for mangelfull isolering. Reklamasjon på istappdannelser fra tak. Krav om tetthetsmåling.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren og et utbyggingsselskap inngår 25. november 2003 *"Avtale om planlegging og oppføring av bolig"*. (Datoen oppgis på første side, men i tilsvaret fra 3. januar 2012 opplyser entreprenørens advokat at rett kontraktsdato er 24. november 2003) I hht opplysning i klagen for nemnda, dreier det seg om en vertikaldelt 2-mannsbolig.

Det fremgår av *"Leveransebeskrivelse"*, sist revidert 20. november 2003, at entreprenøren hovedsakelig skal levere bolig over grunnmur, mens utbyggeren selv står for grunn- og betongarbeider.

Utbyggeren overtar boligen med overtakelsesforretning 25. august 2006. Protokollen inneholder ikke punkter som berører de forhold nemnda skal behandle.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at hun ble eier av sin del av 2-mannsboligen 15. desember 2009. Det er ikke opplyst hvorvidt hun kjøpte av utbyggingsfirmaet, eller av en annen forbruker.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 23. februar 2011. Hun opplyser at hun har *"gått igjennom byggesaken"*, og funnet ut at entreprenøren var ansvarlig søker (SØK) for tiltaket. Hun opplyser videre at det i byggetillatelsen var satt et krav om at det skulle gjøres tiltak mot radon. Etter å ha snakket med aktørene for grunn- og rørarbeider samt andre, har hun imidlertid fått opplyst at det ikke ble iverksatt slike tiltak. Forbrukeren viser til nye forskrifter fra Statens strålevern, gjeldende fra 1. januar, vedrørende radon, og at det der anbefales en øvre tiltaksgrense på 100 bq/m³, med en maksimalgrense på 200 bq/m³. Hun opplyser at hun har målt konsentrasjonen i ett soverom til 169 bq/m³. Dermed krever hun at entreprenøren iverksetter tiltak for å begrense radonomfanget, samt at han dekker hennes foreløpige måleutgifter som angis til kr 2 200. Kopi av betalingsbekreftelse vedlegges.

Forbrukeren opplyser for øvrig at det først kommer *"glovarmt vann ut av kranene i huset"* når man forsøker å tappe kaldt vann. Hun anfører at det er usunt å drikke varmt vann fra springen, og at hun ofte må vente flere minutter før vannet som strømmer ut blir kaldt.

Videre opplyser hun at familien har vært plaget av mus som kommer opp og inn på loftet. Dersom dette har å gjøre med *"feil på huset"*, anmodes det om at entreprenøren utbedrer forholdet. I den grad det dreier seg om en mangel, kreves det at entreprenøren skal dekke en utgift stor kr 3 000 som hevdes påløpt til et *"skadedyrfirma"*.

Forbrukeren tar også opp et forhold vedrørende fuktighet som opplyses å danne seg på innsiden av vinduskarmer, samt trekk enkelte ganger. Hun ønsker en redegjørelse eller en undersøkelse av forholdene, med etterfølgende retting.

Entreprenøren svarer 14. mars 2011. Han viser til at utbyggingsfirmaet overtok boligen 25. august 2006, og at han ikke har noe kontraktsforhold direkte med forbrukeren. Han anfører at det da dreier seg om en *"reklamasjon mot bakre ledd"* som reguleres av avhendingsloven.

Vedrørende radon viser han til at han verken leverte grunn- eller betongarbeider til boligen. Derfor vil han ikke ta stilling til reklamasjonen.

Vedrørende varmt vann og museinntrengning anføres det at det ikke tidligere har blitt reklamert på disse forholdene, heller ikke ved ett-årsbefaringen. (Protokoll ikke fremlagt for nemnda) Det vises til at det har gått 4½ år siden overtakelsen, og at det derfor *"for et hvert tilfelle er reklamert for sent"*.

Fuktigheten på innsiden av vinduskarmer forklares med temperturforskjeller som fører til kondens. Viktigheten av ventilasjon og eventuell varmetilførsel påpekes, bl.a. for å unngå kaldras.

Dermed avvises reklamasjonene, men dersom forbrukeren har informasjon eller dokumentasjon som kan føre til en annen konklusjon anmodes hun om å fremlegge denne.

Forbrukeren svarer 19. mars 2011. Hun viser til rettspraksis, og anfører at hun har de samme rettighetene overfor entreprenøren som om hun var første eier. Hun viser også til bestemmelsen om 5-års reklamasjonsfrist i buofl § 30. Det opplyses at den første reklamasjonen vedrørende radon var basert på en foretatt korttidsmåling, men at langtidsmåling nå pågår. Forbrukeren vises igjen til entreprenørens ansvar som ansvarlig søker (SØK), og anfører at han oppførte boligen på en grunnmur uten først å forvise seg om at radonsikring var etablert i hht byggetillatelsen. Dermed opprettholdes reklamasjonen.

Også reklamasjonene vedrørende inntrengning av mus, og problemer med først glovarmt vann ved tapping av kaldt vann, opprettholdes. Forbrukeren viser i den sammenheng til avhendingslovens § 4-19 om 5-års reklamasjonsfrist, og avviser at hun har reklamert for sent.

Når det gjelder forholdene med trekk fra vinduer og fuktighet på innsiden av vindusglass og på karm, opplyses det at dette også har blitt klaget på av naboer. Det anmodes derfor igjen om at entreprenøren utreder og undersøker forholdene, med henvisning til krav i plan- og bygningslov med teknisk byggeforskrift.

Videre reklameres det på omfattende istappdannelser fra taket. Forholdet dokumenteres med fotografier. Forbrukeren uttrykker en viss frykt for at problemet kan ha en sammenheng med inntrengningen av mus som kan ha skadet varmeisoleringen mot loft.

Entreprenøren svarer 23. mars 2011. Han avviser å behandle reklamasjonen vedrørende radon, med ny henvisning til at han hverken stod for grunnarbeider eller støpearbeider, da disse ble ivaretatt av tiltakshaver, dvs utbyggingsselskapet gjennom egne kontrakter med de aktuelle foretakene. Det vises også til beskrivelsens punkt 2.03 om dette. Det opplyses for øvrig at kommunen ga ferdigattest for tiltaket 6. februar 2009.

Vedrørende mus og varmt vann vises det til standpunkt i overnevnte brev fra 23. februar om at det er reklamert for sent. Det samme anføres vedrørende reklamasjonen på istappdannelser.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 18. juli 2011. Den innregistreres 1. august. Hun viser til overnevnte reklamasjoner. Vedrørende mus, opplyser hun at hun nylig tok av noen utvendige panelbord for å rette på et museband, og at hun da oppdaget at dette var montert *"for langt nede"* slik at det ikke tettet som forutsatt. Det opplyses også at det rundt ytterdør var *"ca 10 cm inn til isolasjon i dørkarm"*.

Det fremsettes krav om erstatning for utgiften stor kr 3 000 til *"skadedyrfirmaet"*, og kr 2 200 for utførte radonmålinger. Videre kreves det at entreprenøren skal dekke nødvendige utgifter til tiltak mot radon i soverommet i underetasjen, samt til etterisolering.

I en etterfølgende e-post fra 2. august kreves også dekket utgifter til kjøp av ny koffert, til erstatning for en som opprinnelig ble innkjøpt på salg for kr 900 – 1 000, og som ble ødelagt av mus. Også utgifter som vil påløpe vedrørende utbedring av tappevannsproblemet kreves dekket.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 3. januar 2012. Han anfører at entreprenøren ikke har noe kontraktsforhold til forbrukeren, at det ikke foreligger noen feil eller mangel som det kan rettes krav for mot entreprenøren, og at *han* konsekvent har avvist forbrukerens reklamasjoner. Avvisningen begrunnes med at forholdene delvis gjelder forhold som ikke omfattes av entreprenørens leveranse, og delvis fordi reklamasjonene uansett er for sent fremsatt.

Vedrørende radon vises det til at forbrukeren kjøpte en brukt bolig av første eller andre eier 15. desember 2009, og at det ikke har blitt reklamert på radon før forbrukeren gjorde det i brev til entreprenøren fra 23. februar 2011, dvs ca 4½ år etter at boligen ble overlevert første eier, dvs utbyggingsselskapet. Det vises også til at det fremgår av leveransebeskrivelsens pkt 2.05 at radonsikring ikke inngikk i entreprenørens leveranse. Dermed avvises det at det kan rettes krav mot entreprenøren, med henvisning til avhendingslovens § 4-16 om *"krav mot tidligere seljar og anna avtalepart"*. Det anføres for øvrig at forbrukerens reklamasjon viser til krav i teknisk forskrift (TEK) som først ble innført *etter* at entreprenørens opprinnelige kontrakt med utbyggingsselskapet ble inngått. Dermed hevdes det uansett ikke å foreligge noe avvik i forhold til forskrift.

Når det gjelder problemene med mus, eventuell dårlig isolering, istapper fra taket og uønsket varmtvann ved tapping av kaldtvann, anføres det at det har formodningen mot seg at disse forholdene ikke har blitt oppdaget tidligere enn etter ca 4½ år, da forbrukeren reklamerte over

for entreprenøren. Det vises i den anledning til avhl § 4-19 om at en forbruker må reklamere på en mangel *"innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det"*. Til støtte for sitt syn om at det er reklamert for sent, vises det for øvrig til Rt-2010-103 om at frist på 3 måneder normalt må anses som en tilstrekkelig rimelig tid. Dermed anføres det at forbrukerens krav uansett er tapt, og at kravet dessuten er foreldet.

Forbrukeren svarer 16. januar 2012, bl.a. ved oversendelse av en rekke fotografier som opplyses å vise forhold med bl.a. museband og isolering rundt dør- og vinduskarmer. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Hun erkjenner at hennes krav knyttet til radonsikring, f.eks. i form av en *"ekstra lufteluke i sportsbod/soverom inn mot skråning i 1. etg."*, er basert på nye bestemmelser i TEK10, og at hun således kanskje ikke kan kreve å få dekket sine kostnader knyttet til radon. Hun viser imidlertid igjen til entreprenørens ansvar som ansvarlig søker (SØK).

Forbrukeren forklarer hva som skjedde vedrørende engasjementet av firmaet som skulle "takle" problemet med mus. Hun opplyser at hun rundt midten av januar 2010 hørte lyden av mus som løp over himlingen, og at hun derfor 4. februar 2010 engasjerte firmaet som skulle hjelpe henne med musebekjempelsen. Det opplyses at firmaet undersøkte forholdene på loftet, men at de ut i fra mengden museekskremitter ikke kunne konkludere med at musene måtte ha vært der også i tiden med tidligere eier. Det opplyses imidlertid at de også informerte om at mus uansett kunne *"gnage seg inn"*, dersom de *"ville inn"*. Forbrukeren opplyses for øvrig at forrige eier har krysset av for *"nei"* i egenerklæringsskjemaet på spørsmålet om de hadde hatt *"mus/rotter, maur"* i huset.

Når det gjelder erstatning for ødelagt koffert, hevdes det at en ny av tilsvarende type og kvalitet vil koste kr 1 800 – 1 900.

Forbrukeren opplyser at hun først ble oppmerksom med problemet med dårlig isolering og istapper etter at naboer med tilsvarende bolig tok dette opp. I den anledning vedlegges e-postkorrespondanse fra bl.a. 5. januar 2011.

Forbrukeren opplyser for øvrig at mus ikke har kommet inn etter at hun på forsommeren i mai/juni 2011 fant årsaken til problemet, og fikk utbedret musebandet.

Forholdet med anført manglende isolering, opplyses å gjelde rundt 3 dører og 9 vinduer, men det fremgår at antakelsen er basert på det som ble konstatert ved *en* ytterdør. Rundt denne opplyses det at det kun var 5-7 cm isolasjon, mens det var plass til ca 10 cm mer.

Påløpte kostnader oppsummeres til ca kr 5 000. I tillegg kommer utgifter til retting av mangelfull isolasjon. Disse anmodes det om at Boligtvistnemnda selv anslår.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 18. januar 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Til forbrukerens anførsel om at entreprenøren, i kraft av å være ansvarlig søker (SØK), også hadde ansvaret for å forvise seg om at radonsikring var etablert i hht byggetillatelse, bemerkes det at det ikke foreligger noen dokumentasjon eller informasjon som viser at entreprenørens ansvar som søker (SØK) er brutt. Det vises også til at ferdigattest ble gitt 6. februar 2009. (Ikke fremlagt for nemnda)

For de andre reklamasjonsforholdene anføres det at de uansett er foreldet i hht foreldelseslovens alminnelige 3 års frist, og at også bestemmelsen om 1 års tilleggsfrist er overskredet.

Forbrukeren gir tilsvaer 30. januar 2012. Det anføres igjen at entreprenøren hadde ansvaret for å forsikre seg om at radonsikring var etablert i hht byggetillatelsen, med henvisning til forskriften SAK10 og veiledningen til denne om at:

.....ansvarlig søker skal påse at denne dokumentasjonen foreligger og er fremlagt av de ansvarlige foretak innenfor sine arbeidsområder, jfr. Byggesaksforskriften § 8-2.

Hun opplyser igjen at hun ikke har funnet noen opplysninger i byggesaken som viser at radonsikring ble foretatt.

Forbrukeren opplyser at hun forstår entreprenøren dit hen at han mener at foreldelsesfristen i hht foreldelsesloven begynt å løpe da forrige eier flyttet inn, mens 1-årsfristen startet da hun overtok boligen. *Hun* forstår imidlertid loven slik at 3-årsfristen startet å løpe da *hun* overtok. Dermed bestrides det at det foreligger foreldelse.

Forbrukeren opprettholder tidligere krav, men krever i tillegg at entreprenøren skal sørge for at det utføres tetthetsmåling av huset. Dersom han motsetter seg dette, opplyses det at det vil bli fremsatt krav om at han dekker kostnadene med å få andre til å utføre oppgaven.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 13. februar 2012. Tidligere utsagn gjentas. Krav knyttet til tetthetsmåling avvises med at dette ikke kan kreves av entreprenøren. Dermed opprettholdes tidligere standpunkt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) ble avtalt å gjelde for avtalen mellom entreprenøren og første eier. Avhendingsloven (avhl) gjelder for avtalen mellom forbrukeren og forrige eier.

2.1 Innledning

Entreprenøren og et utbyggingsselskap inngår 24. november 2003 "*Avtale om planlegging og oppføring av bolig*". Entreprenøren skal oppføre en vertikaldelt 2-mannsbolig på en grunnmur som utbyggeren selv skal stå for. Utbyggeren har også ansvaret for grunnarbeidene. Grunn- og betongentreprenørene blir således sideentreprenører til entreprenøren, med egne selvstendige ansvarsretter overfor kommunen. Entreprenøren påtar seg imidlertid rollen som ansvarlig søker (SØK) for tiltaket.

Utbyggeren overtar boligen med overtakelsesforretning 25. august 2006. Protokollen inneholder ikke punkter som berører de forhold nemnda skal behandle.

Kommunen utsteder ferdigattest 6. februar 2009. (Ikke fremlagt for nemnda)

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at hun ble eier av sin del av 2-mannsboligen 15. desember 2009. Det er ikke opplyst hvorvidt hun kjøpte av utbyggingssfirmaet, eller av en annen forbruker.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 23. februar 2011, og fremsetter reklamasjoner vedrørende:

- manglende sikring mot radon med krav om å få dekket påløpt utgift til måling
- varmt vann som strømmer ut av vannkran før ønsket kaldt vann kommer
- inntrengning av mus på loft, erstatning for påført skade og krav om å få dekket påløpt utgift til skadedyrfirma
- fuktighet på vindusglass og karmen, og trekk fra vinduer

19. mars 2011 reklameres det dessuten på:

- omfattende istappdannelser fra tak

30. januar 2012 kreves i tillegg at det skal utføres:

- tetthetsmåling av boligen

Entreprenøren har konsekvent avist alle krav.

2.2 Partenes anførsler og nemndas syn

2.2.1 Radonsikring

Forbrukeren viser til at entreprenøren var ansvarlig søker (SØK) for tiltaket, og at det i byggetillatelsen (ikke fremlagt for nemnda) var satt et krav om at det skulle gjøres tiltak mot radon. Hun opplyser at hun har kontaktet de entreprenørene som utførte grunn- og rørarbeider, samt andre, og at hun da fikk opplyst at det ikke ble iverksatt noe slikt tiltak. Hun viser til teknisk byggeforskrift (TEK), og forskrifter om radon fra Statens strålevern gjeldende fra 1. januar 2011, og at det der anbefales en øvre tiltaksgrense for radonkonsentrasjon i oppholdsrom på 100 bq/m³, med en maksimalgrense på 200 bq/m³, mens hun opplyser at hun har målt konsentrasjonen i ett soverom til 169 bq/m³. Forbrukeren anfører at entreprenørens ansvar som ansvarlig søker (SØK) medførte at han skulle ha forvissnet seg om at betingelsen i byggetillatelsen om radonsikring var ivaretatt, før han oppførte boligen på grunnmuren, selv om han ikke hadde ansvaret for etablering av sikringen. Hun krever at entreprenøren skal iverksette tiltak for radonreduksjonen i soverommet, samt at han skal dekke hennes utgifter til utførte målinger, oppgitt til kr 2 200.

Entreprenøren avviser kravene. Han viser til at forbrukeren kjøpte en brukt bolig av første eller andre eier 15. desember 2009, og at det ikke har blitt reklamert på radon før forbrukeren gjorde det i brev fra 23. februar 2011, dvs ca 4½ år etter at boligen ble overlevert utbyggingsselskapet. Han viser også til at det fremgår av leveransebeskrivelsens pkt 2.03 og 2.05 at betong- og fundamentarbeider, samt radonsikring ikke inngikk i hans leveranser. Han bestrider imidlertid ikke at han var ansvarlig søker (SØK) for tiltaket, men han avviser at forbrukeren kan rette krav mot han for manglende radonsikring, da han hverken hadde ansvar for prosjektering (PRO), utførelse (UTF) eller kontroll (KTU) knyttet til dette. Entreprenøren viser videre til at kommunen ga ferdigattest for tiltaket 6. februar 2009. Han bemerker for øvrig at forbrukerens reklamasjon viser til krav i teknisk forskrift (TEK) som først ble innført *etter* at entreprenørens opprinnelige kontrakt med utbyggingsselskapet ble inngått. Dermed hevdes det uansett ikke å foreligge noe avvik i forhold til forskrift. I tilsvaret fra 16. januar 2012 erkjenner forbrukeren at hun ikke uten videre kan vise til nye regler for radonkonsentrasjoner innført i TEK10 og forskriften fra Statens strålevern fra 2011.

Forbrukeren retter sitt krav mot entreprenøren i hht avhl § 4-16 om "*Krav mot tidlegare seljar og anna avtalepart*", der det heter at:

- (1) Kjøparen kan gjere krav på grunn av mangel gjeldande mot tidlegare seljar eller annan tidlegare avtalepart, i same grad som krav på grunn av mangelen kan gjerast gjeldande av seljaren.
- (2) Kjøparen må gi tidlegare seljar eller annan tidlegare avtalepart melding om kravet innan reklamasjonsfristen som gjeld for same kravet mot seljaren, og seinast innan fristen for reklamasjon som gjeld i forholdet mellom seljaren og dei tidlegare avtalepartane.
- (3) Ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, gjeld bustadoppføringslova § 37 tilsvarande.

Da boligen ble overtatt av første eier 25. august 2006, og forbrukeren kjøpte boligen 15. desember 2009, kommer ikke regelen i 3.ledd til anvendelse. Det betyr at forbrukerens rettigheter over for entreprenøren i utgangspunktet blir de samme som om hun var første eier. Som ansvarlig søker (SØK) hadde entreprenøren ansvaret for at alle deler av tiltaket ble belagt med ansvar og ansvarsretter. Ansvaret som søker (SØK) er imidlertid av overveiende administrativ art, og består bl.a. i å innhente kontrollerklæringer fra de enkelte ansvarlige foretakene for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) når disse har utført sine arbeider. På kontrollerklæringene signerer de ansvarlige foretakene for at arbeidet er utført i hht omsøkte ansvarsområder. Når alle kontrollerklæringer var innhentet, kunne ansvarlig søker (SØK) fremlegge søknad om ferdigattest over for kommunen. I angjeldende tilfelle ble det gitt ferdigattest 6. februar 2009, og de ansvarlige foretakene for grunnarbeider og etablering av grunnmur *må* dermed ha signert og levert kontrollerklæringer som innebærer at de innestår for at arbeidene er utført i hht aktuelle lover og forskrifter, samt eventuelle betingelser i byggetillatelsen som berører deres arbeider. Entreprenøren hadde ikke noe ansvar for selv å forvisse seg om at så var tilfelle. Nemnda kommer således til at forbrukeren ikke kan rette sitt krav mot entreprenøren. Nemnda vil for øvrig få tilføye at forbrukernes krav er basert på en målt radonkonsentrasjon på 169 bq/m³ som ikke overskrider den tiltaksgrensen på 200 bq/m³ som gjaldt da boligen ble oppført og overtatt i 2006. Forbrukeren gis dermed ikke medhold.

2.2.2 *Varmt vann som strømmes ut av vannkran før ønsket kaldt vann kommer*

Forbrukeren reklamerer på at det først kommer "*glovarmt vann ut av kranene i huset*" når man forsøker å tappe kaldt vann, og at det tar flere minutter før vannet blir så kaldt at det egner seg som kaldt drikkevann. Hun anfører at det er usunt å drikke varmt vann fra springen, og krever at forholdet utbedres.

Entreprenøren avviser kravet. Han anfører at det har formodningen mot seg at forholdet ikke ble oppdaget tidligere enn 23. februar 2011 da forbrukeren reklamerte, dvs ca 4½ år etter overleveringen til utbyggingsselskapet. Det vises i den anledning til avhl § 4-19 om at det må reklameres på en mangel "*innan rimeleg tid*" etter at man har "*oppdaga eller burde ha oppdaga*" forholdet. Det vises for øvrig til Rt-2010-103 om at en frist på 3 måneder normalt må anses som en tilstrekkelig rimelig tid. Dermed hevdes det at forbrukeren har reklamert for sent. Det anføres dessuten at kravet uansett er foreldet i hht foreldelseslovens bestemmelser. Forbrukeren bestrider imidlertid at det foreligger foreldelse, ved å vise til at hun i hht avhl § 4-19 2. ledd har 5 års reklamasjonsrett, og ved å hevde at foreldelseslovens bestemmelse om 3 års foreldelsesfrist startet å løpe da *hun* overtok boligen fra forrige eier.

Nemnda kommer til at forholdet må ha vært til stede allerede ved overtakelsen 25. august 2006, og at det uansett er reklamert for sent i hht avhl § 4-19 om "*innan rimeleg tid*". Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.2.3 *Inntrengning av mus - erstatning for påløpt utgift og påført skade*

Forbrukeren viser til at mus har fått tilgang til loftet ved at museband ikke har blitt montert riktig. Forholdet opplyses avdekket våren 2011 da hun tok av noen utvendige panelbord, og oppdaget at musebandet var montert "*for langt nede*" slik at det ikke tettet som forutsatt. Etter at musebandet ble utbedret har det ikke vært mus på loftet, men forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke en utgift anslått til kr 1 800 – 1 900 til kjøp av ny koffert til erstatning for en som ble skadet av mus, pluss kr 3 000 betalt til et firma som ble engasjert til å løse problemet med mus. Hun opplyser for øvrig at forrige eier av leiligheten anmerket i egenerklæringsskjemaet at *de* ikke hadde registrert "*mus/rotter, maur*" i huset, og at det firmaet som ble engasjert til musebekjempelsen informerte om at mus uansett kunne "*gnage seg inn*", dersom de "*ville inn*".

Entreprenøren avviser reklamasjonen med samme begrunnelse som i pkt 2.2.2.

Nemnda velger for dette forholdet først å se på entreprenørens påstand om inntrådt foreldelse, og peker på at foreldelsesreglene gjelder ved siden av reglene i avhl om reklamasjoner, jfr § 4-19. Det vil si at et krav mot entreprenøren vedrørende oppdagelsen av en eventuell skjult feil eller mangel 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 opprinnelig sted den 25. august 2006, og nemnda legger til grunn at den eventuelle mangelen med musebandet var til stede allerede på dette tidspunktet, selv om overtakelsesprotokollen ikke har med noe om dette. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 25. august 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*". Nemnda finner det utvilsomt at forbrukeren kjente til museproblemet i januar 2010, og senest da hun engasjerte spesialfirmaet 4. februar 2010. Hun kunne da, etter nemnda vurdering, skaffet seg mer konkret kunnskap om årsaken til at mus kom inn. Dermed løp tilleggsfristen ut 4. februar 2011.

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 18. juli 2011, registrert mottatt av nemnda 1. august. Da tilleggsfristen løp ut 4. februar 2011, 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.

2.2.4 Fuktighet på, og trekk fra vinduer samt manglende isolering rundt vinduer og ytterdører

Forbrukeren reklamerer 23. februar 2011 på fuktighet som opplyses å danne seg på innsiden av vindusglass og på karmen. Det reklameres også på at det enkelte ganger trekker. Forbrukeren opplyser at hun i mai/juni 2011 avdekket mangelfull isolering rundt *en* ytterdør, men at hun antar at samme forhold gjør seg gjeldene rundt ytterligere 2 ytterdører og 9 vinduer. Rundt disse antas det kun å være 5-7 cm isolasjon, mens det er plass til ca 10 cm mer. Hun krever at forholdet utbedres.

Entreprenøren avviser reklamasjonene med at det er reklamert for sent i hht avhl § 4-19, da det gikk mer enn 4 fyringssesonger før det ble reklamert. Han anfører for øvrig at kravene uansett er foreldet i hht foreldelsesloven.

Nemnda kommer til at grunnlaget for de beskrevne forholdene med fuktighet og trekk må ha vært til stede allerede fra overtakelsen 25. august 2006, og at eieren av leiligheten må ha oppdaget disse vesentlig tidligere enn 23. februar 2011, da forbrukeren reklamerte. Det er derfor reklamert for sent i hht avhl § 4-19 om reklamasjon "*innan rimeleg tid*". Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.2.5 Istappdannelser fra tak

Forbrukeren reklamerer på omfattende istappdannelser fra taket. Forholdet er dokumentert med fotografier. Det uttrykkes en viss frykt for at problemet kan ha en sammenheng med inntrengningen av mus som kan ha skadet varmeisoleringen mot loft. Forholdet kreves utbedret.

Entreprenøren avviser reklamasjonen med at det er reklamert for sent i hht avhl § 4-19, da det gikk mer enn 4 fyringssesonger før det ble reklamert. Han anfører for øvrig at kravet uansett er foreldet i hht foreldelsesloven.

Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det beskrevne forholdet med istappdannelser har vært synlig vesentlig tidligere enn 23. februar 2011, da forbrukeren reklamerte. Det er derfor reklamert for sent i hht avhl § 4-19 om reklamasjon "*innan rimeleg tid*". Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.2.6 Tetthetsmåling

Forbrukeren krever 12. januar 2012 at entreprenøren skal foreta en tetthetsmåling av boligen.

Entreprenøren avviser kravet med at det ikke foreligger noe grunnlag for kravet.

Nemnda kommer til at entreprenøren ikke kan pålegges å utføre tetthetsmåling, og at kravet uansett er for sent fremsatt i hht avhl § 4-19 om at det må reklameres "*innan rimeleg tid*". Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold