

Protokoll i sak 624/2011

for

Boligtvistnemnda

24.04.12

Saken gjelder:

Reklamasjon på frosne vannrør

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 12. februar 2002 "*Avtale om planlegging og oppføring av bolig (gjelder også fritidshus)*". Forbrukeren kjøper enebolig.

Det avholdes overtakelsesforretning 15. november 2002.

Etter overtakelsen gjenstod bl.a. ferdigstillelsen av et bad i 2. etg. Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 19. desember 2002 og opplyser at rørleggeren ga beskjed om at vannrørene til badet hadde frosset, og måtte tines. Det er nå gjort. Vannet opplyses å ha frosset til tross for varmetilførsel til rommet fra varmekabler og fra et godt oppvarmet vaskerom under baderommet.

Forbrukeren sender ny e-post 23. desember 2002, etter at vannet hadde frosset på ny 20. desember. Utetemperaturen opplyses å ha vært ca minus 15 °C. Han informerer om at rørleggeren er kontaktet, men krever at entreprenøren skal foreta seg noe som hindrer at dette skjer igjen.

Også 3. januar 2003 sendes e-post til entreprenøren. Forbrukeren opplyser at han selv fikk tint røret som var frosset 20. desember, med en "opptiningspistol" som han fikk låne av rørleggeren, men at flere rørkretser til badet i 2. etg. frøs igjen 31. desember. Det kreves igjen at tiltak iverksettes.

Forbrukeren bekrefter 15. januar 2003 at entreprenøren har foretatt utbedring i form av etterisolering av etasjeskiller mot underliggende vaskerom. Tross *det* opplyses det at vannet frøs på nytt natten mellom 10. og 11. januar, men at det nå har tint.

Vannet fryser igjen natten til 31. januar 2003, etter at det ute var ca minus 22 °C. Forbrukeren sender e-post om dette til entreprenøren samme dag. Selv om isen nå er tint, anmoder han igjen om at det iverksettes tiltak for å sikre seg mot ny frost.

Ny e-post følger 26. februar 2003. Forbrukeren viser til at han flere ganger har bedt om å få tilsendt en oversikt (koblingsskjema) over hvor de forskjellige vannrørene ligger i boligen. Da det nå nærmer seg vår, med høyere utetemperaturer og mindre fare for frost, anmoder han om at entreprenøren bekrefter at han vil komme tilbake neste vinter, og at han da *"ordner opp når rørene eventuelt fryser igjen"*.

Forbrukeren sender 6. mai 2003 brev til Forbrukerrådet, der han bl.a. omtaler sin etterlysning av dokumentasjon fra entreprenøren om hvor vannledningene i boligen er ført.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 12. mai 2003. Han etterlyser bl.a. en bekreftelse på at entreprenøren vil stille opp og foreta nye utbedringer dersom vannet fryser igjen. Det hevdes at entreprenøren har lovt i komme med en slik.

Entreprenøren svarer 13. mai 2003. Han skriver bl.a. at:

Vi bekrefter med dette at hvis vannet igjen skulle fryse, må de ta kontakt med oss for ytterligere utbedring

Forbrukerrådet svarer på overnevnte brev fra forbrukeren 19. mai 2003. Han oppfordres til å ta kontakt med kommunen for å få det etterlyste koblingsskjemaet for rørleggerarbeidet der. For øvrig informeres han om at en tvist eventuelt kan fremmes for Boligtvistnemnda.

Forbrukeren har fremmet krav over for entreprenøren om kompensasjon for bruk av egen tid i tilknytning frosne vannrør. Entreprenøren svarer 23. mai 2003 at han kun er villig til å betale kr 500 for rengjøring etter håndverkerne.

Forbrukeren skriver til entreprenørens innleide rørlegger 13. juni 2003. Forbrukeren viser til alle problemer han har hatt med frosne vannrør, og påpeker at bl.a. koblingsskapet for vannrør er montert på yttervegg mens tegningene hevdes å vise at det skulle vært et annet sted. Det fremgår at forbrukeren holder tilbake kr 2 000, trolig knyttet til produkter/tjenester han har kjøpt direkte av rørleggeren. Han vil ikke betale dette, da han anser det som en *"avregning mot alle de problemene han har hatt"*.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 20. juni 2003. Han bekrefter at forbrukeren har fått en total kompensasjon stor kr 2 500 for *"hull i varmtvannsbereder, plassering koblingsskap, rydding/vasking og merarbeid grunnet problemer med at vannet har frosset i vinter"*.

Forbrukeren svarer 30. juni 2003. Han skriver bl.a.:

Jeg vil gjøre dere oppmerksom på at vi ikke ba om noen kompensasjon for plassering av koblingsskap vann. Vi har ikke fått noe forklaring på plasseringen, men forventer at dette hadde blitt rettet opp i hvis dette fra et faglig ståsted antas å være galt plassert. For oss er det viktigste at koblingsskapet med tilhørende rørkretser ikke fryser. Vi har deres særskilte garanti på at dersom plasseringen medfører problemer for oss, så skal vi ta kontakt. Eventuelle skader som kan relateres til dette, vil også måtte omfattes av garantien.....

Vi vil ikke under en hver omstendighet kunne akseptere plasseringen av koblingsskap vann og rørkretser, da vi ikke har kompetanse til å vurdere plasseringen (yttervegg). Vi har kun negativ erfaring med at vannet fryser.

Jeg forventer at dette brevet samt vedlegg (brev til «rørlegger») oppbevares i våres saksmappe hos dere slik at disse er lett tilgjengelig ved eventuelle problemer i fremtiden.

Vi anser oss ferdig med vinterens fryseproblemer, og håper at dette ikke skjer igjen.

Forbrukeren har vært i kontakt med kommunen, og bl.a. oversendt kommunikasjonen med Forbrukerrådet. Kommunen svarer 7. august 2003 at de ikke har hjemmel for å kreve at rørleggere fremlegger dokumentasjon vedrørende fordeling av rørkretser.

Vannet fryser på ny, og entreprenøren bekrefter 22. januar 2004 at en servicemann vil komme dagen etter for å *"ta ned hele himlingen på vaskerom, for å se hvordan rørene ligger i forhold til yttervegg"*. Entreprenøren påpeker at han tar ansvaret for *"om noe skjer med vannrørene, innen han kommer og utbedrer feil"*.

Det avholdes ett-årsbefaring 9. februar 2004. I protokollen anmerkes bl.a. at:

«Entreprenørens navn» utbedrer hvis vann fryser etter at det er blitt utbedret januar 04 til bad 2. etg.

Forbrukeren skriver til entreprenøren ca 6 år senere, 11. januar 2010, etter at vannet frøs på ny 8. januar. Det opplyses at temperaturen har vært under minus 25 – 30 °C. Forbrukeren viser til hva som skjedde i perioden 2002 – 2004 og krever at entreprenøren omgående skaffer en rørlegger som kan tine isen. Det vises videre til entreprenørens bekreftelse fra 13. mai 2003 om at han vil foreta ytterligere utbedring hvis vannet igjen skulle fryse. Forbrukeren fremsetter for øvrig krav om at en ekstern sakkyndig engasjeres for å vurdere forholdet og foreslå tiltak. Kostnadene kreves dekket av entreprenøren.

Overnevnte brev sendes som vedlegg til e-post samme dag. Entreprenøren bekrefter omgående mottak med beskjed om at en byggeleder skal *"ta tak i dette så snart han kommer inn"*.

Entreprenøren kontakter en rørlegger, men før *han* tar kontakt med forbrukeren tiner isen. Forbrukeren sender imidlertid e-post til entreprenøren 12. januar 2010, der han bl.a. spør hvor lenge entreprenøren synes det er greit at han ringer om forholdet *"10 år – 15 år eller 50 år..."*. Han mener en rørlegger burde se nærmere på forholdet, for å *"se på flere alternativer"*, og anmoder om at entreprenøren innkaller til et møte om dette.

Entreprenøren svarer 12. januar 2010. Han avviser at det nå er noe galt med boligen. Han påpeker videre at de utbedringene som ble gjort i 2004 må ha hatt en virkning, siden vannet ikke har frosset siden da. Dette til tross for at det hevdes å ha vært kuldeperioder i alle disse årene. Det anføres videre at *"det å dra på juleferie/vinterferie uten at noen har tilsyn med boligen, nok ikke er å anbefale når det er en så lang kuldeperiode"*, og at avstenging av vann, med uttapping av vann i rør da kan være lurt. Grunnen til frosten antydes å kunne være at *"badekaret benyttes svært sjeldent"*.

Vannet fryser igjen i desember 2010, og forbrukeren sender e-post til entreprenøren 23. desember. Han minner igjen om at forholdet har pågått siden overtakelsen, og at problemet ikke er løst. Dermed kreves tiltak.

Entreprenøren svarer samme dag at han har rådført seg med 3 forskjellige rørleggere med hensyn til hvordan isen enklest kan tines. Forbrukeren får *"oppskriften"* på hvordan han skal gå frem, og opplyst hvilket rørleggerfirma som har vaktordning. Det opplyses for øvrig at 2 av rørleggerne anbefalte at vannet burde *"stå å dryppe ved så kalde perioder som vi har nå"*. Det vises også til overnevnte brev fra 12. januar 2010. Entreprenøren varsler også om at han internt vil *"diskutere reklamasjonen enda en gang like over nyttår"*.

Forbrukeren svarer omgående at han er litt usikker med hensyn til entreprenørens formuleringer. Han spør om han nå har fått en fullmakt til å rekvirere den navngitte rørleggeren for tining av rør, dersom ikke vannet kommer tilbake av seg selv. Han poengterer for øvrig at *han* ikke er fagmann på området, og at det medfører en viss risiko å forsøke opptining selv.

Entreprenøren svarer samme dag at forbrukeren *ikke* kan rekvirere rørlegger for hans regning, og at *han* ikke vil ta regningen. Han ber imidlertid forbrukeren "*ta med dette i en ny vurdering av reklamasjonen etter nyttår*".

Forbrukeren svarer med at han mener dette ikke er i hht det "*vi ble enige om*". Han krever at entreprenøren omgående skaffer en rørlegger, og dekker utgiften til tining.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 3. januar 2011. Det opplyses at man internt har diskutert reklamasjonen, og at en byggeleder vil ta kontakt for snarlig befarung.

Det avtales befarung 6. januar 2011, og entreprenøren skriver til forbrukeren dagen etter. Han sier seg villig til å bekoste en "*elektrisk kabel på vannrøret som må påsettes ved behov*". Kostnaden med strømforbruk må imidlertid forbrukeren dekke selv..

Forbrukeren velger å kontakte en ekstern rørlegger som foretar befarung av røropplegget 17. januar 2011. Han skriver til forbrukeren 27. januar. Han antar at årsaken til at rørene til vannforsyningen til badekaret fryser, er at de er lagt for "*langt ut i kald sone i vegg*". En mulig utbedringsløsning beskrives. Den omfatter både inngrep i konstruksjon og flislegging, samt rørleggerarbeid. Rørleggerkostnaden anslås til rundt kr 10 000.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 27. januar 2011. Han avslår tilbudet om varmekabel på rør. Isteden vedlegger han utbedringsforslaget fra overnevnte rørlegger, med beskjed om at han kan akseptere dette. Han purrer på svar 9. februar, og får beskjed om at svar vil bli gitt innen få dager.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 14. februar 2011. Han opplyser at han ønsker å diskutere rørleggerens forslag til utbedring med rørleggeren, "*slik at vi er så sikre som mulig på at denne løsningen medfører at problemet ikke dukker opp igjen*". På grunn av at rørleggeren er sykemeldt, lar *det* seg imidlertid ikke gjøre før om 2 uker.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 4. april 2011. Han viser til sitt brev fra 12. januar 2010, og anfører nå at det er reklamert for sent på forholdet ettersom siste utbedring skjedde i 2004. For å få en avslutning av saken, tilbys imidlertid et forlik bestående av en godtgjørelse stor kr 7 500 inkl mva. Det presiseres at tilbudet fremsettes av "*bedriftsøkonomiske og prosessøkonomiske hensyn*", og at det ikke er noen "*erkjennelse av de forhold som er fremmet*". Det kan heller ikke benyttes i forbindelse med en eventuell fremtidig tvistebehandling, som noen erkjennelse av krav. Det anmodes om raskt svar.

Forbrukeren avslår tilbudet i e-post fra 26. april 2011. Han aksepterer ikke at entreprenøren ikke vil utbedre feil og mangler som anføres påberopt helt siden 2002. Problemene med frosne rør hevdes fullt og helt å tilligge entreprenøren. Forbrukeren viser til at han har vært løsningsorientert, og at han har hatt fokus på minnelige løsninger. Dermed anmoder han om at entreprenøren revurderer sitt ansvar. Dersom *det* ikke skjer innen 7 dager, varsles det at saken vil bli sendt Boligtvistnemnda.

Entreprenøren svarer 3. mai. Han gjentar påstanden om at reklamasjonen er for sent fremsatt. Han er enig i at saken kan søkes løst via Boligtvistnemnda, men påpeker at det vil føre til en kostnad for begge parter. Dermed øker han nå forlikstilbudet til kr 13 000 inkl mva. Han tar de samme forbeholdene som sist. Det anmodes om svar innen 12. mai.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 26. september 2011. Han gir en kort redegjørelse for saken, og fremsetter krav om at *"feilen utbedres av et faglig godkjent og objektivt firma"*. Det opplyses for øvrig at entreprenøren utførte de siste utbedringsforsøkene våren 2005.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 28. november 2011. Han redegjør for saken og vedlegger en rekke supplerende dokumenter. (Inntatt og omtalt ovenfor) Han anfører at det ikke foreligger noen feil eller mangler som det kan rettes krav for mot entreprenøren vedrørende frosne vannledninger, og at entreprenøren har avvist reklamasjoner *"fra de ble fremsatt januar 2010"*. Dermed hevdes det at krav vedrørende eventuelle mangler uansett er fremsatt for sent, og at de også er foreldet.

Advokaten viser til at entreprenøren foretok utbedringer i januar 2004, i hht merknad i protokollen fra ett-årsbefaringen. Han opplyser at entreprenøren aksepterer at det løper en ny reklamasjonsfrist på 5 år tilsvarende buofl § 30 for eventuelle reklamasjoner på utbedringsarbeidene, regnet fra tidspunktet for utbedring. Han anfører for øvrig at det fra samme tidspunkt løper en relativ frist *"på rimelig tid for reklamasjoner for skjulte feil eller mangler"*. Det hevdes videre at det fremkommer av dokumentasjonen at entreprenøren ikke har fremsatt noen bestemt lovnad om å utbedre feil eller mangler ut over det som følger av de alminnelige bestemmelser for reklamasjoner. Dermed konkluderes det med at den absolutte fristen for å reklamere er overskredet, da den gikk ut i januar 2009, og reklamasjonen først ble fremmet 11. januar 2010. Retten til å gjøre en eventuell mangel anføres dermed å være tapt, da det gikk om lag 6 år fra de siste utbedringer ble foretatt til det ble reklamert.

Når det gjelder påstanden om foreldelse, vises det til at den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år i hht foreldelsesloven (fl) § 3, og at det gikk mer enn 3 år før det ble reklamert etter utbedringen i januar 2004. Det anføres også at den eventuelle tilleggsfristen i hht fl § 10 er overskredet, ved at forbrukeren i sin e-post fra 11. januar 2010 opplyser at rørene har frosset, mens klagen for nemnda først ble tatt 26. september 2011, dvs mer enn 1 år og 9 måneder senere.

Forbrukeren gir tilsvaer 19. desember 2011. Han presiserer at den omtalte mangelen har vært til stede helt siden overtakelsen i november 2002, og at de foretatte utbedringene ikke har vært tilstrekkelige. Det anføres videre at forholdet har blitt kommunisert med entreprenøren *"uten ugrunnet opphold"* når isingen har oppstått.

Forbrukeren viser for øvrig til teksten i protokollen fra ett-årsbefaringen fra 9. februar 2004 om at:

«Entreprenørens navn» utbedrer hvis vann fryser etter at det er blitt utbedret januar 04 til bad 2. etg.

Han hevder at denne ble inntatt etter *hans* krav, og at det var enighet om at den ikke skulle tidsbegrenses. Tilføyelsen anføres å ha blitt gjort for å vise en avtale som skulle gå lengre enn de ordinære reklamasjonsreglene.

Det vises også til entreprenørens utsagn i brevet fra 13. mai 2003 om at:

Vi bekrefter med dette at hvis vannet igjen skulle fryse, må de ta kontakt med oss for ytterligere utbedring

Forbrukeren anfører at entreprenøren har foretatt utbedring i flere omganger, og hevder at siste gang ikke var i 2004, men en utbedring med oppstart 19. april 2005. Arbeidet hevdes avslutning i august.

Forbrukeren opplyser for øvrig at vintrene fra 2005 – 2010 var milde, og at de således ikke fremprovoserte de skjulte feilene og manglene. Dermed opprettholdes kravet.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 31. januar 2012. Han anfører at selv om det skulle stemme at siste utbedring ble utført i 2005, så røkker ikke det ved påstanden om at det er reklamert for sent, da entreprenøren hevdes ikke å ha mottatt noen reklamasjon i tidsrommet 2004 – 2010. Vedrørende overnevnte utdrag fra protokollen fra ett-årsbefaringen i 2004, og brevet fra mai 2003, anføres det at det i disse ikke benyttes ord som *"garanti"*, eller uttales noe som *"på annen måte gir inntrykk for rettigheter ut over lov i bestemte perioder"*. Det vises igjen til at entreprenøren uansett avviste saken mer enn ett år før den ble fremmet for Boligtvistnemnda. Dermed opprettholdes tidligere standpunkt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 12. februar 2002 *"Avtale om planlegging og oppføring av bolig (gjelder også fritidshus)"*. Forbrukeren kjøper enebolig, og det avholdes overtakelsesforretning 15. november 2002.

I tidsrommet desember 2002 til vinteren 2004/2005 opplever forbrukeren flere ganger at vannrør til et bad i boligens 2. etasje tilstoppes av is. Problemet oppstår når det er spesielt kaldt ute. Han reklamerer hver gang over for entreprenøren, og fremsetter krav om at han skal foreta utbedring som sikrer at forholdet ikke gjentar seg. Utbedringer blir foretatt, bl.a. i januar 2004. Forbrukeren hevder at siste gang var i april – august 2005.

Neste gang det reklameres på samme problem er 11. januar 2010, etter at vannet frøs på ny 8. januar. Forbrukeren opplyser at temperaturen har vært under minus 25 – 30 °C. Forbrukeren viser til hva som skjedde i perioden 2002 – 2004 og krever at entreprenøren omgående skaffer en rørlegger som kan tine isen, samt at han foretar ytterligere utbedring hvis vannet igjen skulle fryse. Forbrukeren fremsetter for øvrig krav om at en ekstern sakkyndig engasjeres for å vurdere forholdet og foreslå tiltak. Kostnadene kreves dekket av entreprenøren.

Forbrukeren velger etter hvert selv å kontakte en ekstern rørlegger som foretar befaring av røropplegget 17. januar 2011. Han skriver 27. januar at han antar at årsaken til at rørene til vannforsyningen til badekaret fryser, er at de er lagt for *"langt ut i kald sone i vegg"*. En mulig utbedringsløsning beskrives. Den omfatter både inngrep i konstruksjon og flislegging, samt rørleggerarbeid. Rørleggerkostnaden anslås til rundt kr 10 000. Forbrukeren krever at entreprenøren skal foreta utbedring i hht anvist løsning, men entreprenøren avviser kravet.

Han tilbyr imidlertid en minnelig løsning der forbrukeren skal få kr 13 000, men dette avslås av forbrukeren.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 26. september 2011.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at *"feilen utbedres av et faglig godkjent og objektivt firma"*. Han presiserer at den omtalte mangelen har vært til stede helt siden overtakelsen i november 2002, og at de foretatte utbedringene, siste gang fullført i august 2005, ikke har vært tilstrekkelige. Han anfører videre at forholdet har blitt kommunisert med entreprenøren *"uten ugrunnet opphold"* når isingen har oppstått.

Forbrukeren viser for øvrig til teksten i protokollen fra ett-årsbefaringen om at:

«Entreprenørens navn» utbedrer hvis vann fryser etter at det er blitt utbedret januar 04 til bad 2. etg.

Han hevder at denne teksten ble inntatt etter *hans* krav, og at det var enighet om at den ikke skulle tidsbegrenses. Tilføyelsen anføres å ha blitt gjort for å vise en avtale som skulle gå lengre enn de ordinære reklamasjonsreglene.

Det vises også til entreprenørens utsagn i brevet fra 13. mai 2003 om at:

Vi bekrefter med dette at hvis vannet igjen skulle fryse, må de ta kontakt med oss for ytterligere utbedring

Forbrukeren opplyser for øvrig at vintrene fra 2005 – 2010 var milde, og at de således ikke fremprovoserte de skjulte feilene og manglene.

Entreprenøren anfører at det ikke foreligger noen feil eller mangler som det kan rettes krav for vedrørende frosne vannledninger. Han viser til at forbrukeren, etter 2004, først reklamerte 11. januar 2010, dvs etter ca 6 år, men har bestrider ikke forbrukerens påstand om at det ble utført utbedringsarbeider frem til august 2005.

Entreprenøren opplyser at han aksepterer at det løper en ny reklamasjonsfrist på 5 år tilsvarende buofl § 30 for eventuelle reklamasjoner på utbedringsarbeidene, regnet fra tidspunktet for utbedring. Han anfører for øvrig at det fra samme tidspunkt løper en relativ frist *"på rimelig tid for reklamasjoner for skjulte feil eller mangler"*. Som kommentar til forbrukerens henvisning til tekstene fra protokollen fra ett-årsbefaringen og brevet fra mai 2003, anfører han disse ikke gir uttrykk for noen garanti eller lovnad om å utbedre feil eller mangler ut over det som følger av de alminnelige bestemmelser for reklamasjoner. Entreprenøren hevder dermed at den absolutte fristen for å reklamere i hht buofl er overskredet, da den gikk ut i januar 2009. Retten til å gjøre en eventuell mangel anføres dermed å være tapt.

Entreprenøren hevder dessuten at kravet uansett er foreldet. Han viser til at den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år i hht fl § 3, og at det gikk mer enn 3 år før det ble reklamert etter avsluttet utbedring i august 2005. Han anfører også at den eventuelle tilleggsfristen i hht fl § 10 er overskredet, ved at forbrukeren i sin e-post fra 11. januar 2010 opplyser at rørene har frosset, mens klagen for nemnda først ble tatt 26. september 2011, dvs mer enn 1 år og 9 måneder senere.

2.3 Nemndas synspunkter

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 skulle være innenfor reklamasjonsreglene i buofl.

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. I angjeldende tilfelle fant overtakelse av boligen sted den 15. november 2002. I tidsrommet frem til siste fullførte utbedring i august 2005 legges det til grunn at entreprenøren erkjente at det forelå en mangel. Nemnda legger derfor til grunn at foreldelsesfristen på 3 år, i dette tilfellet, og for øvrig i tråd med entreprenørens påstand, skal regnes fra dette tidspunktet, jf fl §§ 14 og 20. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut i august 2008.

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 kunne – og burde – skaffet seg konkret kjennskap til problemets årsak senest etter at det oppstod ny isdannelse 8. januar 2010, som forklart i telefaksen fra 11. januar. En eventuell tilleggsfrist gikk da ut 8. januar 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 26. september 2011, registrert mottatt av nemnda 30. september. Da tilleggsfristen løp ut 8. januar 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, etter siste utbedring i 2005, 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 kan heller ikke se at entreprenøren har gitt noe løfte om utbedring som strekker seg ut over lovens bestemmelser.

Nemnda kommer etter dette til at de nevnte forholdene er foreldet etter foreldelsesloven.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold