

Protokoll i sak 723/2013

for

Boligtvistnemnda

05.11.13

Saken gjelder: Reklamasjon bygningsmessig arbeid

1. Sakens faktiske sider

Innklaget entreprenør står for tømmerarbeider og tilhørende leveranser til et terrasseblokkprosjekt, bestående av flere delprosjekter. Han er engasjert av et utbyggerfirma, og har ingen avtale eller kontrakt med kjøperne av boligene. Kjøperne er organisert i et sameie. Styret i sameiet opplyser i klagen for nemnda at boligene ble overtatt med overtakelsesforretninger i tidsrommet 2003 – 2004.

Mellom terrassene er det delevegger oppsatt av trevegger med trekledning.

Sameiet skal utføre vedlikehold, bl.a. på de utvendige deleveggene og på overbygg på terrassesiden. Det er i saken for nemnda fremlagt et par fotografier av overbygg. I forbindelse med vedlikeholdet oppdager sameiet at det er omfattende råteskader både på delevegger og overbygg. De sender derfor e-post til utbyggeren 21. april 2013 der de påpeker at årsaken kan være "*konstruksjonsfeil*". Det anmodes om at utbyggeren og entreprenøren foretar en inspeksjon for å se på skadene, og for å finne ut hvordan disse kan utbedres på best mulig måte.

Utbyggeren formidler overnevnte til entreprenøren 22. april, med anmodning om at han uttaler seg om forholdene. Det anmodes også om et forslag om dag for befaring. Entreprenøren svarer omgående ved å be om fotografier slik at han ut i fra disse kan få gjort seg opp en mening.

Utbyggeren sender e-post til sameiet 22. april 2013 med beskjed om at han regner med at de kan ordne med fotografier.

Entreprenøren stiller ikke til befaring, men sameiet tar bilder som oversendes. (Ikke fremlagt for nemnda) De purrer på svar i e-poster til utbyggeren 2. og 7. mai.

Overnevnte e-poster formidles til entreprenøren som svarer utbyggeren i e-post 7. mai 2013. Han viser til mottatte bilder. Disse hevdes å "*synliggjøre et meget mangelfullt vedlikehold*" fra

sameiets side. Det påpekes at reklamasjonsfristen for prosjektet for lengst har utløpt, og hevdes at *"et hvert krav på utbedring / erstatning uansett er foreldet"*. Dermed avvises et hvert ansvar i denne sammenheng.

Overnevnte svar formidles fra utbyggeren til sameiet 8. mai.

Sameiet sender e-post til utbyggeren 14. mai 2013 der de anmoder om et møte. Utbyggeren oppfordres til å være behjelpelig med å få også entreprenøren med på dette. Hensikten opplyses å være å få vist hvordan råteskadene faktisk *er* i virkeligheten, og ikke bare på tilsendte bilder.

Utbyggeren sender e-post til entreprenøren samme dag, med kopi til sameiet, og foreslår befarung 22. mai.

Entreprenøren svarer omgående med å presisere at han *"ikke på noen måte erkjenner å ha utvist noen grov uaktsomhet"*. Dermed opprettholdes standpunktet om at reklamasjonen er foreldet. (Han deltar ikke på befarung)

Sameiet sender e-post til bl.a. utbyggeren og entreprenøren 6. august 2013. Det vises til korrespondanse, befarung og tidligere tilsendte bilder. Det vises for øvrig også til 2 bilder av overbygget i e-posten. Sameiet opplyser at de nå har innhentet ekstern hjelp til utbedring av skadene, og fått opplyst en foreløpig kostnad stor ca kr 250 000. Det poengteres imidlertid at dette kun er *"foreløpig"*, da angjeldende omfattende skader først og fremst er konstatert på bygning på ett delprosjekt, mens det på et annet delprosjekt kun er funnet slike skader *ett* sted. Årsaken antas å være at sistnevnte bygning ble satt opp senere. Sameiet finner det *"underlig og beklagelig at det skal se slik ut på så kort tid"*. De bestrider at årsaken kan være manglende vedlikehold. Skadene hevdes forårsaket av *"feil konstruksjon og vesentlige mangler ved oppsett av delevægger og overbygg"*.

Sameiet purrer på svar 26. august, og entreprenøren svarer dagen etter. Han poengterer at sameierne har kjøpt sine boliger av utbyggeren, og at han derfor forutsetter at alle henvendelser stiles dit. Han opplyser for øvrig at hans garanti overfor utbyggeren for lengst har utgått, og at han derfor anser reklamasjonen som *"uvedkommende"* for sin del.

Sameiet fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. august 2013. De redegjør for forholdene i hht overstående, og anfører at det kan synes som om entreprenørens arbeider ikke er utført i hht Norsk standard. Vedrørende overbyggene på terrassiden hevdes det å mangle *"sløyfer mellom "blikktak" og papp/kledning"*, i tillegg til at det hevdes å være *"benyttet innvendig gipsplater utvendig"*. (Bak trekledning på delevægger) Det anføres å foreligge konstruksjonsfeil og grov uaktsomhet fra entreprenørens side. Dermed fremsettes krav om full erstatning, foreløpig stipulert til ca kr 250 000.

Entreprenøren gir tilsvaer 24. september 2013. Han påpeker at han ikke har noe kontraktsforhold til kjøperne i sameiet, da hans kontrakt kun er med utbyggeren. Dermed anføres det at reklamasjon og krav må rettes til utbyggeren og ikke til han. Han opplyser for øvrig at han kun hadde en delentreprise i prosjektet, og påpeker at hans arbeider ble avsluttet for nærmere 10 siden slik at reklamasjonsfristen har utløpt. Dermed avvises det at nemnda kan behandle en tvist mot firmaet.

Sameiet svarer 8. oktober. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. I tillegg til at det anføres at snekkerarbeidene ikke er utført i hht Norsk standard påpekes det at:

- Det mangler utlufting i takoverbygg og delevegger
- Takoverbygg mangler lekter mellom papp og blikk

Det fremgår at entreprenøren gjentatte ganger har avvist å foreta befaring, og at han også har avvist å fremlegge et kostnadsoverslag for utbedringene.

Entreprenøren svarer 17. oktober 2013 ved å gjenta tidligere standpunkt. For øvrig påpeker han "*på generell basis*" på at det ikke skal ligge lekter på "*bunntekkingen*", samt at det ikke er noe forskriftskrav om at panel på en "*utvendig skjermvegg*" skal ha utlekting. Han anfører at det i løpet av 10 år kan oppstå skader forårsaket av ytre påvirkninger eller manglende vedlikehold.

Nemndas sekretariatsleder sender e-post til entreprenøren 24. oktober der han informerer om buofl § 37 "*Krav mot bakre ledd*", og om at nemnda på dette grunnlaget ikke vil avvise å behandle klagen. I den grad entreprenøren ønsker å gi eller fremskaffe ytterligere opplysninger anmodes han å gjøre det snarest, og eventuelt be om at saken utsettes for behandling inntil dette er gjort.

Entreprenøren svarer i e-post 29. oktober. Intet nytt.

2. Sakens rettslige sider

Avtalen mellom den enkelte sameier og utbyggeren er ikke fremlagt for nemnda, men bustadoppføringslova (buofl) gjelder for de som kjøpte *før* ferdigstillelsen av boligen, mens avhendingsloven (avhl) gjelder for de som eventuelt kjøpte *etter* ferdigstillelsen.

Et sameie er imidlertid ikke gitt kompetanse til å gjøre gjeldende krav som knytter seg til fellesarealer, i motsetning til borettslag. For domstolene måtte derfor en sak som den foreliggende vært fremmet av den enkelte sameier. Boligtvistnemnda er imidlertid et tvisteløsningsorgan som bare avgir rådgivende uttalelser. Nemnda finner derfor at det kan være praktisk å få en fellesuttalelse i foreliggende sak og godtar derfor at saken fremmes. Det gjøres likevel oppmerksom på at saken *kan* stilles forskjellig ut i fra den enkeltes kontraktsforhold.

2.1 Innledning

Innklaget entreprenør står for tømmerarbeider og tilhørende leveranser til et terrasseblokkprosjekt, bestående av flere delprosjekter. Han er engasjert av et utbyggerfirma, og har ingen avtale eller kontrakt med kjøperne av boligene. Kjøperne er organisert i et sameie. Styret i sameiet opplyser i klagen for nemnda at boligene ble overtatt med overtakelsesforretninger i tidsrommet 2003 – 2004.

Sameiet skal utføre vedlikehold, bl.a. på utvendige deleveggene i tre, oppsatt mellom terrassene, samt på overbygg på terrassesiden. Det er i saken for nemnda fremlagt et par fotografier av overbygg. I forbindelse med vedlikeholdet oppdager sameiet at det er omfattende råteskader både på delevegger og overbygg. De sender derfor e-post til utbyggeren 21. april 2013 der de påpeker at årsaken kan være "*konstruksjonsfeil*". Det anmodes om at utbyggeren og entreprenøren foretar en inspeksjon for å se på skadene, og for å finne ut hvordan disse kan utbedres på best mulig måte.

Utbyggeren kontakter entreprenøren med anmodning om at han engasjerer seg i saken, men han avviser reklamasjonen med at han ikke har noen kontrakt med den enkelte sameier, og ved å anføre at det uansett er reklamert for sent, slik at foreldelse har inntrådt.

Sameiet fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. august 2013 med krav om at entreprenøren gir *"full erstatning"*.

2.2 Partenes anførsler

Sameiet anfører at årsaken til skadene kan være *"konstruksjonsfeil"*. De hevder at snekkerarbeidene ikke er utført i hht Norsk standard og påpeker at:

- Det mangler utlufting i takoverbygg og delevegger
- Takoverbygg mangler lekter mellom papp og blikk

Vedrørende overbyggene på terrassesiden opplyses det at det mangler *"sløyfer mellom blikktak" og papp/kledning"*, i tillegg til at det hevdes å være *"benyttet innvendig gipsplater utvendig"*. (Bak trekledning på delevegger) Det anføres å foreligge grov uaktsomhet fra entreprenørens side. Dermed fremsettes krav om full erstatning, pr 28. august 2013 stipulert til ca kr 250 000, men det påpekes at kostnaden kan bli høyere etter hvert som bygninger på andre delprosjekt undersøkes.

Entreprenøren anfører at sameiet ikke har anledning til å klage han innfor Boligtvistnemnda da *han* ikke har noen avtale med sameierne. Han fortar ikke befaring, men basert på tilsendte fotografier hevder han at disse *"synliggjør et meget mangelfullt vedlikehold"* fra sameiets side. Han anfører at reklamasjonsfristen for prosjektet for lengst har utløpt, og hevder at *"et hvert krav på utbedring / erstatning uansett er foreldet"*. For øvrig påpeker han *"på generell basis"* på at det ikke skal ligge lekter på *"bunntekkingen"* (på takoverbygget), samt at det ikke er noe forskriftskrav om at panel på en *"utvendig skjermvegg"* skal ha utlekting. Han påpeker videre at det i løpet av 10 år også kan oppstå skader forårsaket av ytre påvirkninger. Dermed avvises sameiets krav.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Entreprenørens stilling

Nemnda vil vise til buofl § 37, *"krav mot bakre ledd"*:

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarende for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

Det legges med overstående til grunn at den enkelte sameier kan rette sin klage mot entreprenøren, da han utgjør et *"bakre ledd"* bak utbyggeren. Det vises for øvrig til

overstående om at nemnda velger å behandle saken selv om det formelt er sameiestyret som fremmer den.

2.3.2 Foreldelse

Nemnda velger først å se på forholdet vedrørende entreprenørens påstand om foreldelse, og peker på at foreldelsesreglene gjelder ved siden av reglene i bustadoppføringslova (buofl) om reklamasjoner, jfr § 30. Det vil si at et krav mot entreprenøren *ikke* behøver å være foreldet selv om man har overskredet reklamasjonsperioden på 5 år i hht 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. Overtakelsen av boligene, fra utbyggeren til sameierne, opplyses å ha skjedd i tidsrommet 2003 - 2004, og nemnda legger til grunn at de anførte manglene var til stede allerede på dette tidspunktet. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut i 2006 og 2007 for de enkelte sameierne, avhengig av når de overtok sin leilighet.

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”*, med en øvre grense på 10 år. Dvs at den maksimale tiden utløper i 2016 eller 2017, avhengig av når de enkelte leilighetene ble overtatt. Nemnda kommer til at det i dette tilfellet ikke foreligger noen grunn til å hevde at sameiet uten videre kunne eller burde ha skaffet seg kunnskap om forholdene før det skjedde i april 2013, da det her kan dreide seg om en skjult feil eller mangler som først kom til syne på dette tidspunktet. Det betyr at ettårsfristen inntreffer for alle sameierne, da reklamasjonen er fremmet *før* 2016/2017.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forliksklage, jf fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. Foreliggende sak ble fremmet 28. august 2013, dvs innen 1 år etter at det ble reklamert overfor entreprenøren i april samme år. Dermed er foreldelsesfristen ikke avbrutt.

2.3.3 Mangel

Selv om kravet fra sameiet ikke er foreldet har det gått mer enn fem år fra overtakelsen av leilighetene til reklamasjon første gang ble framsatt overfor entreprenøren. Det følger da av buofl § 30 fjerde ledd at en forbruker bare har sitt krav i behold dersom entreprenøren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Mye kan tyde på at råteskadene som har oppstått skyldes manglende periodisk ettersyn og vedlikehold, og at det ikke kan utelukkes at skadene kunne vært unngått om dette var blitt bedre ivaretatt. Nemnda trenger likevel ikke å ta et endelig standpunkt til mangelsspørsmålet da nemnda uansett ikke finner at det foreligger grov skyld hos entreprenøren. Rettspraksis viser at det skal foreligge et markant avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte for å kunne karakterisere denne som grov uaktsom. I foreliggende sak kan ikke nemnda se at det er gjort slike grove feil. Etter dette får sameiet ikke medhold.

3. Konklusjon

- Sameiet gis ikke medhold