

Protokoll i sak 848/2016

for

Boligtvistnemnda

21.06.2016

Saken gjelder: Reklamasjon på manglende heis, taklekkasje og porttelefonanlegg

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er undertegnet den 13. april 2005 (forbruker) og den 13. mai 2005 (entreprenør). Det fremkommer i avtalen at forbrukeren kjøper en andel/eierseksjonsleilighet i et borettslag med rett og plikt til overtagelse av en leilighet i henhold salgsprospekt. Leilighet ble oppført i perioden 2005 – 2006.

Kontrakten ble undertegnet før byggearbeidene startet. Sameiet besto opprinnelig av 20 eierseksjonsleiligheter, er nå oppløst og leilighetene er omgjort til selveierleiligheter. Den angjeldende leiligheten befinner seg i 4. etasje i en fire-etasjes bygning. Det totale boligarealet i bygningen opplyses å utgjøre 55,9 % av totalarealet. De resterende 44,1% opplyses å utgjøre nærings- og parkeringsarealer og i byggets 1. og 2. etasje.

I salgsprospektet som opplyses å være en del av kontraktsdokumentene, framgår det på side 10 at prosjektet leveres med:

1. Calliganlegg med automatisk låsåpner i hver leilighet
2. Heis fra hovedinngang og garasjeanlegg i 1. etasje til hver etasje

Leiligheten ble overtatt ved overtakelsesforretning 16. mars 2006. Protokoll fra overtakelsesforretningen omtaler ingen av de omtvistede forholdene.

Den 13. mars 2006 avholdes det generalforsamling i borettslaget. I referatet fra generalforsamlingen fremkommer det at ble informert om bredbånd, porttelefon og kabel TV. Entreprenøren skriver i følgeskrivet til referatet fra generalforsamlingen at det også ble gitt opplysninger om heis uten at dette fremkommer av referatet.

Den 14. september 2006 gjennomføres det en ferdigbefaring av fellesarealene med representanter fra eierseksjonssameiets styre, forretningsfører og entreprenøren tilstede. Av rapporten datert den 29. september, som er skrevet av et eksternt «Ingeniørfirma», fremkommer det at det ikke er samsvar mellom leveransen og beskrivelsen i salgsprospektet når det gjelder heis. Ingeniørfirmaet skriver at:

*«Heisen går ikke til 4. etasje
Heisen går ikke fra garasjeplan».*

Ingeniørfirmaet har i rapporten også anført noen generelle bemerkninger:

- Foreligger ferdigattest?
- Er nødlys og markeringslys i henhold til forskriftene?

- Er vannlekkasje fra taket i orden? Dersom dette ikke er ok, må arbeidet forseres.
- FDV dokumentasjon må utarbeides.
- Brannplanoversikt over rømningsveier og slukningsutstyr må monteres i hver etasje.
- En gjennomgang av det tekniske anlegget må gjennomføres med ansvarlig driftspersonell.
- Grensesnitt mellom eksisterende bygg og nyetablert borettslag må avklares.
- Porttelefoner er ikke i orden.
- Murt veggskive (inntil nødutgangstrapp) virker ikke stabil. Er den sikret mot vindkrefter?

I tillegg beskriver «Ingeniørfirmaet» i rapporten flere feil og mangler i fellesarealene, men det er kun tre av disse manglene som forbrukeren ønsker at nemnda skal ta stilling til.

1. Manglende heis fra garasjeplan og til 4. etasje.
2. Taklekkasje.
3. Refusjon av utlegg til nytt porttelefonanlegg.

Forbrukeren opplyser at disse tre reklamasjonene ble tatt opp direkte med styret i borettslaget og de ble tatt opp på generalforsamlingene før borettslaget ble oppløst. Hun skriver at hun ved flere anledninger senere og frem til i dag, henvendte seg til entreprenøren angående de samme tre reklamasjonene.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for nemnda på disse henvendelsene utover referatet fra generalforsamlingen den 13. mars 2006 og at forbrukeren har lagt frem en logg som nemnda mottok den 29. mars 2016. Loggen angir tidspunktene og innholdet i kommunikasjonen hun har hatt med entreprenøren, styret i borettslaget, styret i sameiet, vaktmester og forretningsfører.

Forbrukeren opplyser at mye av den skriftlige kommunikasjonen hun har hatt med entreprenøren og de andre involverte i saken er gått tapt etter at hun har skiftet PC ved to anledninger. Loggen er derfor rekonstruert etter notater og brev som hun har tilgang til. Disse brevene og notatene er ikke fremlagt for nemnda.

Etter overtagelsen opplyser forbrukeren slik hun har beskrevet det i loggen, at hun har hyppig kontakt med entreprenøren og styret i sameiet uten at hun får gode svar fra noen av partene på sine henvendelser.

Det gjennomføres en årsgarantibefaring av fellesarealene som entreprenøren har mottatt den 2. mai 2007. Ingen av de omtvistede forholdene er omtalt i referatet

Entreprenøren skriver i et udatert brev hvor han henviser til et brev fra forbrukeren datert 11. september 2014 (brevet er ikke fremlagt for nemnda) at

«Vi beklager at vi ikke har noe mer svar å komme med enn hva vi allerede har gitt»

Forbrukeren skriver deretter to brev til entreprenøren datert den 19. september og den 11. oktober 2014, hvor hun bla. etterlyser skriftlig dokumentasjon som bekrefter at det er gjort avtale om at avvik mellom beskrivelsen i salgsprospektet og den faktiske leveransen er godkjent.

Entreprenøren svarer forbrukeren i et brev datert 14. oktober at saken ligger så langt tilbake i tid at den er overflyttet til fjernarkiv og at de derfor anser saken som avsluttet og ikke kommer til å besvare ytterligere henvendelser.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 30. november 2015. Hun gir en redegjørelse i et eget bilag slik som beskrevet i teksten ovenfor.

Det kreves at følgende mangler utbedres:

1. Manglende heis fra garasjeplan og til 4. etasje fullføres
2. Taklekkasjene tettes.
3. Refusjon av utlegg til nytt porttelefonanlegg.

Den 22. desember 2015 mottar nemnda et brev fra forbrukeren hvor hun redegjør for det hun mener er en urettmessig økning av husleien og en uriktig fordeling av felleskostnadene. Hun skriver at deler av beløpet som er innbetalt som felleskostnader feilaktig er brukt til å betale for et callinganlegg (porttelefon) som hun mener at entreprenøren skal betale.

Entreprenøren gir tilsvaer 23. desember 2015. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaer som nemnda mottar 29. mars 2016 i form av en logg over klager som hun har fremsatt. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

For å belyse saken ytterligere sender boligvistnemnda en likelydende e-post til forbrukeren og entreprenøren den 19. mai 2016 og ber om utfyllende svar og dokumentasjon.

Forbrukeren svarer på denne e-posten den 23. mai og i brev av samme dato. Hun skriver at selv om leiligheten ble overtatt den 16. mars 2006, var den først ferdig og klar for innflytting i juni måned. Det var først da hun fikk utlevert nøkler til leiligheten. Hun vedlegger også kjøpekontrakten.

Entreprenøren svarer på e-posten fra boligvistnemnda den 25. mai. Han vedlegger referatet fra generalforsamlingen i 2006, overtagelsesprotokollen for forbrukerens leilighet og protokollen fra årsgarantibefaringen for fellesarealene.

Vedlagt svaret fra entreprenøren ligger også at brev han har skrevet til styret i borettslaget datert den 24. mai 2006. Brevet er datert den 24. mai 2016, men på spørsmål fra nemnda opplyser entreprenøren at riktig årstall skal være 2006. I dette brevet skriver han:

«I utarbeidelsen av et prospekt er det mange forskjellige aktører inne. Det er gjerne aktører som lager prospekter til flere prosjekter vi bygger. Slik sett brukes gjerne det ene prospektet som mal for det neste. Dette er rett og slett en grov beskrivelsesfeil som burde vært luket ut under produksjonen av gjeldene prospekt.

Vi som utbygger har selvsagt hele tiden visst at heisen ikke går til garasjen og at den ikke går til 4. etasje. Tegningene som er gjengitt på side fire viser (disse er ikke fremlagt for nemnda) bygget slik det faktisk var planlagt og slik det er utført. Vi forstår godt at det ikke er å forvente at en forbruker forstår all tegningssymbolikk (heis er markert som et kryss i heissjakten på tegningen på s. 4) så tvetydigheten er igjen uheldig og ytterst beklagelig.

Det som imidlertid er et faktum er at vi som hele tiden har visst at heisen kun går til 3. etasje, har selvsagt hatt det med i vurderingen når vi satte priser på de enkelte leiligheter. Normalt sett er det vanlig å differensiere prisen på toppetasje kontra de underliggende. Vi har priset 2., 3. og 4. etasje likt og en av faktorene som spilte inn var nettopp det poeng at heisen ikke går helt opp.

Vi mener at diskusjonen om vesentlig avvik og en evt. kompensasjon ville vært aktuell om leilighetene var solgt pr. prisantydning og budgivning. Først da ville den enkelte kjøpers oppfatning av hva han bød på kunne få en innvirkning på sluttprisen. Dette kunne da også representere et avvik på hva han trodde han skulle få og hva han faktisk fikk».

Entreprenøren skriver at det har vært noen utfordringer med lekkasjer underveis i prosjektet og at utbedringene ikke har skjedd på en optimal måte, men at lekkasjene har blitt rettet straks de er reklamert. Han skriver at siste utbedring av lekkasjer var «*etter det han kan se*» høsten 2012. Det ble da bygget om en kasse på taket i tillegg til at noen himlingsplater ble byttet ut. Entreprenøren skriver videre at han ikke vil imøtekomme forbrukerens krav om å bygge et nytt skåtak over leilighetene for å sikre mot lekkasjer. Han skriver avslutningsvis at den siste reklamasjonen på dette forholdet ble mottatt i 2014, men at han avviste denne fordi reklamasjonstiden var utgått og det var reklamert for sent.

I brevet til styret i borettslaget datert den 24. mai 2006 anfører han derimot at:

«hver og en beboer skal kunne stole på at i disse sakene har vi som utbygger og dere som beboere felles interesse i at de ansvarlige entreprenører retter opp i skadene etter seg. Det foreligger både garantier og forsikringer som sikrer dette slik at her kan man stole på at alt blir rettet på»

2. Sakens rettslige sider

Siden leiligheten ikke var ferdigstilt da kontrakten ble signert, gjelder bestemmelsene i Bustadoppføringslova (buofl).

Partene har ikke bestridt at det er buofl bestemmelser som gjelder. Dermed legges det til grunn.

2.1 Innledning

Avtalen mellom partene er undertegnet den 13. april 2005 (forbruker) og den 13. mai 2005 (entreprenør). Det fremkommer i avtalen at forbrukeren kjøpte en andel/eierseksjonsleilighet i et borettslag med rett og plikt til overtagelse av leiligheten i henhold salgsprospekt. Leilighet ble oppført i 2005 – 2006 og overtatt med overtakelsesforretning 16. mars 2006.

Kontrakten ble undertegnet før byggearbeidene startet. Sameiet besto opprinnelig av 20 eierseksjonsleiligheter, men er nå oppløst og omgjort selveierleiligheter. Den angjeldende leiligheten befinner seg i 4. etasje i en fire-etasjes bygning med nærings- og parkeringsarealer og i byggets 1. og 2. etasje.

Protokoll fra overtakelsesforretningen omtaler ingen av de omtvistede forholdene.

I salgsprospektet som er en del av kontraktsdokumentene, framgår det på side 10 at prosjektet leveres med:

- Calliganlegg med automatisk låsåpner i hver leilighet
- Heis fra hovedinngang og garasjeanlegg i 1. etasje til hver etasje

Den 14. september 2006 gjennomføres det en ferdigbefaring av fellesarealene med representanter fra eierseksjonssameiets styre, forretningsfører og entreprenøren tilstede. Av rapporten fra denne befaringen datert den 29. september, som er skrevet av et eksternt «Ingeniørfirma», fremkommer det at det ikke er samsvar mellom leveransen og beskrivelsen i salgsprospektet når det gjelder heis. «Ingeniørfirmaet» skriver at:

«Heisen går ikke fra garasjeplan og heller ikke opp til 4. etasje».

«Ingeniørfirmaet» beskriver i rapporten flere feil og mangler i fellesarealene, men det er kun tre av disse manglene som forbrukeren ønsker at nemnda skal ta stilling til.

1. Manglende heis fra garasjeplan og opp til 4. etasje.
2. Taklekkasje.
3. Refusjon av utlegg til nytt porttelefonanlegg.

2.2 *Manglende heis fra garasjeplan og opp til 4. etasje*

2.2.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren anfører at salgsprospektet er en del av kontraktsdokumentene og at denne mangelen ble notert allerede ved overtagelsen av leiligheten. Hun viser til den fremlagte loggen og anfører at hun ved flere anledninger har reklamert på forholdet uten å få noe godt svar på hvorfor heien ikke er bygget slik som angitt i salgsprospektet. Hun anfører også at hun har etterlyst dokumentasjon på at styret i sameiet har godkjent mangelen ved heisen. Hun anfører at manglende «*heis fra hovedinngang og garasjeanlegg i 1. etasje til hver etasje*» slik som beskrevet i salgsprospektet, gjør at leiligheten nå har fått en forringet markedsverdi og at hun ved et evt. salg må henvende seg til en smalere kjøpegruppe.

Forbrukeren anfører at heisen må bygges ferdig slik som beskrevet alternativt at hun gis en erstatning for mangelen ved at heis ikke går fra garasjeplan og ikke opp til 4. etg..

Entreprenøren anfører i sitt tilsvarende svar at reklamasjonen på heisen er fremsatt for sent og at forholdet i tillegg er foreldet. Han anfører også at «*det er ikke bestilt noen heis til dette prosjektet fra utbygger, dermed er dette ikke levert*».

Videre anfører han at det på generalforsamlingen i borettslaget den 13. mars 2006 ble gitt opplysninger om heisen uten at dette fremkommer av referatet.

I et senere brev til styret i borettslaget datert den 24. mai 2006 anfører han at det i forbindelse med utarbeidelsen av prospektet ble gjort en grov beskrivelsesfeil som burde vært rettet. Som entreprenør anfører han at han hele tiden visst at heisen ikke går fra garasjen og at den ikke går til 4. etasje. Han anfører at tegningene i salgsprospektet viser bygget slik det faktisk var planlagt og slik det er utført og at disse har vært kjent for forbrukeren (heis er markert som et kryss i heissjakten på tegningen på s. 4) selv om det ikke er å forvente at en forbruker forstår all tegningssymbolikk så tvetydigheten anfører han er uheldig og ytterst beklagelig.

Entreprenøren anfører videre at han har hatt heisen med i vurderingen når han prissatte de enkelte leilighetene. Han anfører at det er vanlig å prise toppetasjen høyere enn de underliggende etasjer. Han anfører å ha priset 2., 3. og 4. etasje likt (prisliste er ikke fremlagt for nemnda) og at en av faktorene som spilte inn ved ikke å prise leilighetene i 4. etasje høyere var at heisen ikke går opp til 4. etasje og han anfører derfor at diskusjonen om vesentlig avvik og en evt. kompensasjon først ville vært aktuell om leilighetene var solgt etter prisantydning og etterfølgende budgivning. Han anfører at først da ville det fremkommet om det var noen prisforskjell på leilighetene i 4. etasje og underliggende etasjer.

Entreprenøren anfører at mange av kjøperne var inne i bygget under byggeprosessen og kunne derfor ha avdekket en evt. misoppfatning av heisen. Han anfører også at noen av kjøperne av leiligheter i 4. etasje kjøpte først da bygget nesten sto ferdig slik at det var godt synlig hvor heisen gikk fra og til.

Han anfører avslutningsvis at det ikke foreligger noen vesentlig mangel på bygget da det etter hans oppfatning «*faktisk er priset i forhold til hva som er levert*».

2.2.2 *Nemndas synspunkter*

Nemnda vil vise til at foreldelsesreglene i foreldelsesloven gjelder ved siden av reklamasjonsreglene i Bustadoppføringslova. 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 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 16. mars 2006 og for fellesarealene den 14. september 2006, og nemnda legger til grunn at en eventuell mangel ved heisleveransen var til stede allerede ved overtakelsen. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 16. mars 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». Framlagt dokumentasjon for nemnda viser at forbrukeren fikk kunnskaper om mangler ved heisen ved ferdigbefaring av fellesarealene den 14. september 2005. Dette innebærer at hun faktisk hadde kunnskap om forholdet på dette tidspunktet. Dermed løper tilleggsfristen ut den 14. september 2006 og har ikke ført til noen forlengelse av den alminnelige foreldelsesfristen på tre år.

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 klage datert 30. november. Da foreldelsesfristen løp ut allerede den 16. mars 2009, 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 mangler ved heisleveransen. Han har heller ikke, etter nemndas vurdering, ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse. Nemnda kommer etter dette til at forholdet er foreldet etter foreldelsesloven.

- Konklusjon: Forbrukeren gis ikke medhold.

2.3 Taklekkasje

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at lekkasjen ble bemerket allerede før innflytting våren 2006 og anfører at entreprenøren har gjort flere forsøk på utbedringer frem til høsten 2012. Den første utbedringen skjedde før innflytting i leiligheten ved at himlingen i deler av leilighet ble malt der hvor lekkasjevann hadde etterlatt en brun «rose» i himlingen. Hun anfører videre at reklamasjonen også er beskrevet i referatet fra ferdigbefaringen den 14. september 2006 og at entreprenøren ved sine utbedringsforsøk har erkjent at det foreligger en mangel. Forbrukeren anfører at hun har gjort krav om at det blir bygget et nytt skåtak over leilighetene for å sikre mot lekkasjer.

Entreprenøren anfører at det har vært noen utfordringer med lekkasjer underveis i prosjektet og at utbedringene ikke har skjedd på en optimal måte, men at lekkasjene har blitt rettet straks de

er reklamert. Han anfører videre at siste utbedring av lekkasjer var «etter det han kan se» høsten 2012. Det ble da bygget om en kasse på taket i tillegg til at noen himlingsplater ble byttet ut.

Entreprenøren anfører videre at han ikke vil imøtekomme forbrukerens krav om å bygge et nytt skåtak over leilighetene for å sikre mot lekkasjer.

Han anfører avslutningsvis at den siste reklamasjonen på dette forholdet ble mottatt i 2014, men at han da avviste denne fordi reklamasjonstiden var utgått og det var reklamert for sent.

I brevet til styret i borettslaget datert den 24. mai 2006 anfører han derimot at:

«hver og en beboer skal kunne stole på at i disse sakene har vi som utbygger og dere som beboere felles interesse i at de ansvarlige entreprenører retter opp i skadene etter seg. Det foreligger både garantier og forsikringer som sikrer dette slik at her kan man stole på at alt blir rettet på»

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har fortatt flere forsøk på utbedring og derfor erkjent mangelen. Siste gang entreprenøren reparerte taklekkasjen opplyses å ha vært høsten 2012. Når forbrukeren henvender seg til entreprenøren høsten 2014 - dette tidspunktet bekreftes også av entreprenøren - avviser entreprenøren reklamasjonen som for sent fremsatt og at reklamasjonstiden er utløpt.

Når det gjelder spørsmålet om forbrukeren har overholdt reklamasjonsfristen på 5 år, jf buofl § 30 første ledd andre setning, står i dag avgjørelsen i Rt-2013-865 Rustskadedommen sentralt. Riktig nok gjaldt denne saken en tvist som falt inn under forbrukerkjøpsloven, men synspunktene Høyesterett gir til kjenne har bærekraft også for andre rettsområder.

I den nevnte saken uttalte Høyesterett at når forbruker først har avbrutt femårsfristen etter loven, er dette gjort en gang for alle for så vidt gjelder den aktuelle mangelen, se avsnitt 32 samt den etterfølgende drøftelsen.

At entreprenøren har forsøkt å utbedre mangelen i tidsrommet 2006 til høsten 2012, men mislyktes, endrer ikke rettssituasjonen. Fremdeles dreier det seg om samme mangel.

I foreliggende sak iverksatte entreprenøren en utbedring av vannskadene samme år (2006) som den hadde oppstått. Det oppsto imidlertid nye vannlekkasjer på taket. Nemnda legger da til grunn at entreprenøren ikke har bestridt at det dreier seg om samme mangel som i 2006, det vil si at entreprenørens retting viste seg å være mislykket eller ufullstendig. Dermed har forbrukeren avbrutt reklamasjonsfristen for dette forholdet ved sin reklamasjon, senest fra 2012.

Kravet om at en mangel må reklameres innen rimelig tid, gjelder imidlertid også for den nye vannlekkasjen, se Rt-2013-865 avsnitt 54. I foreliggende sak har entreprenøren anført at denne fristen er oversittet. 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 reklamasjonsgrunnlaget, 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.

I tillegg er det spørsmål om kravet er foreldet. Den objektive fristen på tre år startet å løpe da bolig opprinnelig ble overtatt 16. mars 2006, og er således utløpt, jfr foreldelsesloven (fl) § 2. Spørsmålet er da om forbrukeren har tatt ut klage for nemnda innen ett år (den relative foreldelsesfristen) fra hun oppdaget eller burde ha oppdaget den nye vannskaden, jfr fl § 10 nr 1.

I tilsvaret fra entreprenøren er den siste reklamasjonsdatoen overfor entreprenøren tidfestet til 2014. Det opplyses ikke noe eksakt tidspunkt for når forbrukeren fremmet denne siste reklamasjonen, men nemnda kommer til at det er sannsynlighetsovervekt for at forbrukeren reklamerte innen rimelig tid etter at hun oppdaget skadene og at entreprenøren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at forbrukeren skulle eller burde ha oppdaget skadene tidligere. Entreprenøren har ikke bestridt at fuktskadene skyldes utett tak på samme sted som i 2006 og i 2012. Forbrukeren har således reklamert rettidig, og forholdet er ikke foreldet.

- Konklusjon: Forbrukeren gis medhold og entreprenøren må dermed tette taket og utbedre lekkasjene.

2.4 Refusjon av utlegg til nytt porttelefonanlegg.

2.4.1 Partenes anførsler

Nemnda vil vise til at foreldelsesreglene i foreldelsesloven gjelder ved siden av reklamasjonsreglene i Bustadoppføringslova. 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 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 16. mars 2006 og for fellesarealene den 14. september 2006, og nemnda legger til grunn at en eventuell mangel ved porttelefonanlegget var til stede allerede ved overtakelsen. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 16. mars 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». Framlagt dokumentasjon for nemnda viser at forbrukeren fikk kunnskaper om mangler ved porttelefonanlegget ved ferdigbefaring av fellesarealene den 14. september 2005. Dette innebærer at hun faktisk hadde kunnskap om forholdet på dette tidspunktet. Dermed løper tilleggsfristen ut den 14. september 2006 og har ikke ført til noen 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 datert 30. november 2015. Da foreldelsesfristen løp ut allerede den 16. mars 2009, 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 mangler ved porttelefonanlegget. Han har heller ikke, etter nemndas vurdering, ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse. Nemnda kommer etter dette til at forholdet er foreldet etter foreldelsesloven.

- Konklusjon: Forbrukeren gis ikke medhold.

3. Konklusjon

- Reklamasjonen vedr. mangler ved heisen er foreldet og forbrukeren gis ikke medhold.
- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren må tette taket og utbedre lekkasjene.
- Reklamasjonen vedr. mangler ved porttelefonanlegget er foreldet og forbrukeren gis ikke medhold.