

## Protokoll i sak 959/2017

for

### Boligtvistnemnda

07.12.2017

**Saken gjelder:** Reklamasjon på sprekkdannelse i hjørner og ved belistning samt kald trekk i sprekkenene.

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men entreprenøren opplyser at leiligheten (leilighet A2.4) ble kjøpt av forbrukeren sommer/høst 2006 og at overtagelsen fant sted en gang i 2007. Salget er tinglyst den 14. juni 2007.

Nemnda er ikke forelagt noen protokoller hverken fra overtagelsen eller fra ettårsbefaringen. Det er heller ikke fremlagt noen annen dokumentasjon på at forholdet er reklamert før i forbindelse med femårsbefaringen i 2011. Entreprenøren sendte da en brev til sameiet etter en befaring den 18. august 2011. I brevet står det under overskriften «For A2.4 «Forbruker»»:

*«Sprekker i maling på stur/kjøkken/soverom (Utbedret før, men kommer igjen).  
Punktet avslås»*

Entreprenøren har tydeligvis utbedret sprekkdannelsene tidligere, men avviser nå videre utbedring fordi forholdet etter hans oppfatning, ikke utgjør en mangel.

Deretter er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene før forbrukeren den 17. februar 2017 på nytt reklamerer på samme forhold. Han påpeker at det siver kald luft inn gjennom sprekkenene og det kan se for at det ikke er isolasjon i veggen.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 20. februar og begrunner det med at det er normalt med bevegelser i bygningskonstruksjonene som følge av klimatiske forhold.

Samme dag svarer forbrukeren at han ikke vil akseptere avslaget.

I en e-post den 24. februar fastholder entreprenøren avslaget fordi det er normalt med bevegelser i bygningskonstruksjonene som følge av bla. klimatiske forhold og ulike typer bygningskonstruksjoner.

Når det gjelder forbrukerens kommentar om at det siver inn kald luft så antar entreprenøren at dette gjelder i overgangen hvor innervegg støter mot yttervegg i gavl. Yttervegg i gavl er en betongvegg som er isolert på utsiden og derfor ser man ikke noe isolasjon.

Årsaken til at det trekker inn kald luft fra sprekken er at betongveggen har en noe lavere temperatur (siden dette er en yttervegg) enn romtemperaturen i leiligheten, noe som vil føre til luftstrømmer som føles som trekk.

Forbrukeren svarer den 3. mars at det er to sprekker i gangen på ca. 50 cm hver.

I stua har det sprukket opp hele veien over stuevinduene og det kommer luft inn som gjør taket møkkete. Det er også flere andre sprekker i stua bla en som går rett ned midt på veggen. Det er også to luftlommer i malingen på veggen. I tillegg er det en sprekk på soverom 2.

Forbrukeren avslutte med å påpeke at det er ingen andre leiligheter (i blokka) som sliter slik med sprekkdannelse som det jeg gjør.

Den 8. mars avviser entreprenøren på nytt reklamasjonen og anser saken som endelig avsluttet.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 10. juni 2017 med krav om at manglene utbedres.

Entreprenørens advokat gir tilsvar 7. juni 2017. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder. Entreprenøren opplyser at leiligheten (leilighet A2.4) ble kjøpt av forbrukeren sommer/høst 2006 og at overtagelsen fant sted en gang i 2007. Salget er tinglyst den 14. juni 2007.

Nemnda er ikke forelagt noen protokoller hverken fra overtagelsen eller fra ettårsbefaringen. Det er heller ikke fremlagt noen annen dokumentasjon på at forholdet som dreier seg om sprekkdannelse i hjørner og ved belistning samt kald trekk i sprekken, er reklamert før i forbindelse med femårsbefaringen i august 2011.

Entreprenøren har tydeligvis utbedret sprekkdannelsene en gang før femårsbefaringen men avviser i august 2011 videre utbedring fordi forholdet etter hans oppfatning, ikke lenger utgjør en mangel.

Deretter er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene før forbrukeren den 17. februar 2017 på nytt reklamerer på samme forhold.

Entreprenøren avviser reklamasjonen, men forbrukeren opprettholder kravet om utbedring.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 10. juni 2017 med krav om at manglene utbedres.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren påpeker i klagen for nemnda at entreprenøren tidligere har utbedret sprekkdannelsene. Han kan ikke tidfeste dette mer nøyaktig enn at det skjedde i forbindelse med femårsbefaringen i 2011. Han forstår at bygget naturlig kan bevege seg, men finner det unaturlig at dette ikke gir seg etter 8 – 10 år og anfører at ingen av naboene har dette problemet. Han vedlegger flere foto som dokumenterer det reklamerte forholdet.

Forbrukeren lever med sprekkdannelsene fra 2011 frem til han reklamerer på nytt den 17. februar 2017.

Han påpeker nå at det siver kald luft inn gjennom sprekke og det kan se ut for at det ikke er isolasjon i veggen.

Entreprenøren avviser reklamasjonen ved flere anledninger, men forbrukeren vil ikke akseptere avslagene og fastholder at entreprenøren skal utbedre manglene. Han påpeker bla. at det er to sprekker i gangen på ca. 50 cm hver. I stua har det sprukket opp hele veien over stuevindue og det trekker luft fra sprekke som gjør at taket blir møkkete. Det er også flere andre sprekker i stua, bla. en som går rett ned midt på veggen. Det er også to luftlommer i malingen på veggen. I tillegg er det en sprekke på soverom 2.

Forbrukeren inngir ikke tilsvarende, men poengterer i en e-post den 17. august 2017 at entreprenøren burde utbedre sprekke dannelse da dette enkelt kan utføres på noen få timer.

Entreprenøren påpeker at han etter femårsbefaringen i 2011 ikke hørte noe fra forbrukeren før den 17. februar 2017. Det er fem og et halvt år senere og forbrukeren aksepterte tilsynelatende den gang entreprenørens tilbakemelding om at forholdet ikke utgjorde noen mangel.

Entreprenøren avviste da forbrukerens henvendelse med den begrunnelse at de aktuelle sprekke dannelse er innenfor det som er normalt å måtte påregne i nybygg. Dette som følge av at bygningskonstruksjonen er i bevegelse grunnet klimatiske forhold, hvilket vil medføre at det ofte i overganger spesielt mellom tak og vegger, lett kan oppstå sprekke dannelse. På etterfølgende spørsmål fra forbrukeren om hvorfor han opplevde trekk av kald luft fra enkelte av sprekke, ga entreprenøren en grundig redegjørelse for at dette forholdet er innenfor det normale i e-post av 24. februar 2017.

Entreprenøren påpeker videre at han ikke har vært i leiligheten siden 2011 og derfor ikke har noen forutsetning for å kunne uttale seg om hvorvidt omfanget av sprekke faktisk er slik som forbrukeren har beskrevet i klagen.

Entreprenøren bestrider ikke at forbrukeren kan reklamere direkte til ham, jfr. buofl § 37. Lovens forutsetning for en slik adgang er imidlertid bl.a. at reglene om reklamasjon er overholdt, jfr. buofl. § 37 tredje ledd, jfr. buofl § 30.

Det følger av buofl § 30 femte ledd at retten til å gjøre en mangel gjeldende kan bli mistet etter reglene om foreldelse inntatt i foreldelsesloven (fl.). I dette ligger at det krav en forbruker måtte ha mot en entreprenør som følge av mangler, foreldes eller foreldelseslovens regler - et system som løper parallelt med Bustadoppføringslovas regler om reklamasjon.

Den alminnelige foreldelsesfristen er tre år, jfr. fl. § 2, og for misligholdsbeføyelser (slik som et mangelskrav) begynner denne fristen som utgangspunkt å løpe fra den dagen misligholdet inntreffer, jfr. fl. § 3 nr. 2. I entrepriseforhold har imidlertid rettspraksis slått fast at misligholdet inntreffer ved overtakelsen av kontraktsarbeidet, selv om mangelen ikke viste seg på dette tidspunktet, jfr. bl.a. Rt. 2002 s. 696. Videre er det allment akseptert at utbedringsforsøk normalt må betraktes som en erkjennelse iht. fl. § 14 som dermed virker fristavbrytende, se bl.a. Rt. 2013 s. 865.

Slik entreprenøren oppfatter det har forbrukeren ved henvendelsen i februar 2017 både reklamert på sprekke som entreprenøren tidligere har utbedret samt reklamert på en rekke nye sprekke. For de sprekke som ble utbedret en gang forut for femårsbefaringen kan det derfor kanskje kunne hevdes at det løp en ny foreldelsesfrist fra det tidspunkt utbedringen av disse fant sted, jfr. fl. § 14, jfr. § 20. For nye sprekke som første gang ble formidlet til entreprenøren i februar 2017 startet imidlertid foreldelsesfristen å løpe fra det tidspunktet da klager overtok leiligheten i 2006, jfr. fl. § 3 nr. 2.

Entreprenøren gjentar at tidspunktet da han utbedret enkelte sprekker i leiligheten er vanskelig å tidfeste eksakt, men dette skjedde en gang forut for 18. august 2011. Legges dette tidspunktet til grunn som tidspunktet da ny foreldelsesfrist startet å løpe for disse sprekkenes vedkommende, er det altså gått minimum fem og et halvt år før forbrukeren på nytt reklamerte. Etter entreprenørens syn er det for øvrig heller ikke slik at den første utbedringen som fant sted forut for august 2011 må betraktes som et mislykket utbedringsforsøk. Dette fordi sprekkdannelser som nevnt er et normalt forekommende ved oppføring av nye bygg, og noe som følgelig må forventes å kunne dukke opp i en periode etter oppføringen.

Spørsmålet om hvorvidt det for enkelte av sprekkeforelå et mislykket utbedringsforsøk som ga grunnlag for ny foreldelsesfrist, kommer imidlertid ikke på spissen her sett hen til den tiden som er gått. Fra overtakelsen var det gått 11 år, og fra utbedringen var det gått minimum fem og et halvt år da forbrukeren reklamerte i februar 2017. Tiden som er gått overskrider i begge tilfeller langt den alminnelige foreldelsesfristen på tre år, jfr. fl. § 2. Entreprenøren kan heller ikke se at noen eventuelle tilleggsfrister etter foreldelsesloven skal ha gjort seg gjeldende i saken, og for alle tilfelle er disse også oversittet. På denne bakgrunn anføres det derfor prinsipielt at forbrukerens krav er foreldet.

Subsidiært anføres det at forbrukerens krav er bortfalt som følge av at den absolutte reklamasjonsfristen i buofl. § 30 er oversittet. Som nevnt forutsetter et krav fra forbrukeren direkte overfor entreprenøren at reklamasjonsreglene i buofl. 30 er overholdt, jfr. buofl. § 37 tredje ledd. Av buofl. § 30 første ledd annen setning fremgår det at en mangel ikke kan gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen. Som nevnt fant faktisk overtakelse sted i 2006, og dermed er den absolutte reklamasjonsfristen på fem år oversittet.

Atter subsidiært påpeker entreprenøren at den relative reklamasjonsfristen i buofl. § 30 første ledd første setning også oversittet. Etter denne bestemmelsen skal forbruker gjøre en mangel gjeldende «*innen rimelig tid*» etter at mangelen ble eller burde blitt oppdaget. Dersom en legger til grunn at forbrukeren innfant seg med at forholdene varslet i forkant av femårsbefaringen ikke var en mangel, har det altså gått fem og et halvt år frem til eventuelle nye sprekker ble formidlet til entreprenøren. Ettersom enkelte av sprekke etter forbrukerens egne uttalelser nå er opp mot 5-6 meter i enkelte rom, må disse følgelig har vært synlige i en lang stund forut for henvendelsen til entreprenøren i februar 2017. Også øvrige sprekker omfattet av reklamasjonen anføres å ha vært synlige for klager en god stund før henvendelsen i februar 2017. Kravet til reklamasjon «*innen rimelig tid*» er etter entreprenørens oppfatning, dermed ikke oppfylt.

For alle tilfelle anfører entreprenøren at de aktuelle sprekke ikke utgjør noen mangel i Bustadoppføringslovas forstand, jfr. dennes § 25. Som entreprenøren har nevnt tidligere er sprekke som beskrevet noe som må forventes å forekomme i ulik grad i nyoppførte leiligheter. At det er mer sprekkdannelser i enkelte leiligheter enn i andre, tilsier videre ikke at det foreligger en mangel, da omfang av sprekkdannelse vil kunne påvirkes av bl.a. type bygningskonstruksjon, type vegg, veggoppbygning og materialbruk, samt temperatur og luftfuktighet i den enkelte leilighet.

### 2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer på sprekkdannelser en gang i tidsrommet mellom overtakelsen i 2007 og femårsbefaringen i august 2011. Tidspunktet er ikke dokumentert. Entreprenøren utbedret da sprekke, men avslår ny utbedring. Avslaget er dokumentert i et brev til sameiet den 18. august 2011.

Først den 17. februar 2017 reklamerer forbrukeren på nytt hvorpå entreprenøren avviser reklamasjonen.

Nemnda viser til det fyllestgjørende tilsvaret som entreprenøren har inngitt den 7. juni 2017. De 11 årene som er gått fra overtagelsen og de fem og et halvt årene som er gått fra utbedringen fant sted til forbrukeren reklamerte den 17. februar 2017, overskrider i begge tilfeller langt den alminnelige foreldelsesfristen på tre år, jfr. fl § 2, samt tilleggsfristen på ett år i fl § 10 nr. 1. Forholdet er således foreldet og forbrukeren får ikke medhold.

### **3. Konklusjon**

- Forbrukeren gis ikke medhold da forholdet er foreldet.