

Protokoll i sak 1365/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 29. august 2022

Saken gjelder: Reklamasjon pga. manglende lydfelle, manglende lufting av ytterkledning og noen andre mindre feil/mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene har inngått kjøpekontrakt som gjelder en ny enebolig over tre plan med underetasje, 1. etasje og loftsetasje ifølge kontraktstegninger. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda, men det fremkommer av overtagelsesprotokollen at kontrakten ble inngått den 23. november 2015.

Boligen ble overtatt den 5. juli 2016 uten at de omtvistede forholdene er inntatt i protokollen.

Ferdigattest foreligger den 15. august 2016.

Ettårsbefaring gjennomføres den 24. august 2017 og heller ikke da reklamerte forbrukeren over de forholdene som nå er omtvistet.

Deretter går det nesten fire år før forbrukeren den 14. juli 2021 reklamerer over:

1. Manglende takstein enkelte steder og beslag som er kuttet feil.
2. Manglende lydfelle mellom ventilasjonsaggregatet og ventil for utluft.
3. Manglende innfesting av inspeksjonsluke i knevegg på loftsetasjen.

Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Den 2. august 2021 og ved flere senere anledninger avviser entreprenøren reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt og/eller foreldet.

Forbrukeren aksepterer ikke avvisningen og anfører bla. at garantitiden på fem år først begynte å løpe da det forelå ferdigattest den 15. august 2016.

Den 24. september 2021 reklamerer forbrukeren over ett nytt forhold som gjelder manglende lufting bak ytterkledning på østsiden av huset. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Entreprenøren avviser reklamasjonen samme dag fordi forholdet er foreldet.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 18. mars 2022 med krav om at entreprenøren utbedrer alle manglene.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 29. april 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for avtalen som partene inngikk i november 2015 og som gjelder kjøp en ny enebolig over tre plan.

Boligen ble overtatt den 5. juli 2016.

Forbrukeren reklamerer den 14. juli 2021 over forholdene nr. 1-3 nedenfor. Den 24. september 2021 reklamerer han over forhold nr. 4. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

1. Manglende takstein enkelte steder og beslag som er kuttet feil.
2. Manglende lydfelle mellom ventilasjonsaggregatet og ventil for utluft.
3. Manglende innfesting av inspeksjonsluke i knevegg på loftsetasjen.
4. Manglende lufting bak ytterkledning på østsiden av huset.

Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi det er reklamert for sent og/eller fordi forholdene er foreldet. Partene kommer derfor ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 18. mars 2022 med krav om utbedring av alle manglene (1-4).

2.2 Manglende takstein enkelte steder og beslag som er kuttet feil.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 14. juli 2021 over manglende takstein enkelte steder og beslag som er kuttet feil.

Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt og/eller foreldet.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at reklamasjonen er foreldet. Foreldelsesreglene i foreldelsesloven gjelder ved siden av reglene 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 (fl) av 18. mai 1979 nr. 18. Den alminnelige foreldelsesfristen (også kalt den objektive foreldelsesfristen) er 3 år, jf. fl § 2. Etter hovedregelen i fl § 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, og Rt. 2006 s. 1705 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 fant sted den 5. juli 2016. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 5. juli 2019.

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»*.

Det sentrale spørsmålet er når man kan si at kunnskapskravet var innfridd i foreliggende sak. Generelt har Høyesterett slått fast at det skal en del til for å si at en fordringshaver (forbruker i vår sak) *«burde skaffet seg»* nødvendig kunnskap. I Rt-2007-1479 avsnitt 39 ble det blant annet uttalt at *«det objektivt sett kunne konstateres grunnlag for å reise sak, det vil si at det var eller kunne være skaffet til veie bevis som gjorde det forsvarlig å anlegge sak»*.

Nemnda har ingen annen informasjon å forholde seg til enn den fotodokumentasjon som forbrukeren har fremlagt og at forbrukeren ble oppmerksom på forholdet i juli 2021.

Ut fra et vedlikeholdsperspektiv anbefales det gjerne at forbrukeren inspiserer taket på egen bolig en til to ganger årlig.

Dette er allment kjent og også beskrevet under kapitlet vedlikehold av tak i Bruksanvisning for eneboliger og småhus utgitt av Boligprodusentenes Forening:

«Inspiser yttertaket hver høst og vår for å sjekke at tekkingen ligger som den skal. Bytt ut eventueltakstein som er skadet. Kontroller alle beslag rundt skorstein, gradrenner og takoppbygg. Sørg for at takrenner blir rensset for løv og skitt hver høst etter løvfall. Trær bør ikke stå nær huset fordi mye løv vil legge seg i takrenner og mellom takstein. Kontroller at skjøter i takrenner og takrennedløp er tette. Om våren bør du sjekke om snø og is har skadet takrennene. Inspiser hver vår og høst og sørg for god avrenning fra flate tak og takterrasser».

Nemnda har ved bedømmelsen av foreldelsesspørsmålet valgt å ikke anlegge en så streng synsvinkel, men kommer til at forbrukeren i løpet av ett år eller to etter overtagelsen burde ha oppdaget forholdet og deretter reklamert. Den relative foreldelsesfristen løp dermed ut den 5. juli 2018.

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 klage datert 18. mars 2022, det vil si lenge etter fristens utløp.

Konklusjon: Klagesaken er foreldet.

2.4 Manglende lydfelle mellom ventilasjonsaggregatet og ventil for utluft.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 14. juli 2021 over manglende lydfelle mellom ventilasjonsaggregatet og ventil for utluft.

Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt og/eller foreldet.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil bemerke at forbrukerens anførsel om at han først i juli 2021 hadde behov for å benytte ventilasjonsaggregatet på «3 - høyeste nivå» ikke kan tillegges avgjørende betydning. Det var då gått fire år og elleve måneder siden overtagelsen og nemnda finner det heller ikke dokumentert at sommeren 2021 var «ekstraordinær varm». Forbrukerens anførsel om at han mot normalt på grunn av Corona pandemien, måtte være hjemme i sommer ferien er ikke avgjørende. Etter nemndas syn burde forbrukeren ha oppdaget og deretter reklamert over forholdet på ett langt tidligere tidspunkt.

Nemnda viser til pkt. 2.2.1 ovenfor og kommer til at også dette forholdet er foreldet.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.

2.4 Manglende innfesting av inspeksjonsluke i knevegg på loftsetasjen.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 14. juli 2021 fordi en inspeksjonsluke kun er festet med byggeskum uten å benytte skruer. Den sitter derfor løst og må festes bedre.

Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt og/eller foreldet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil påpeke at det ikke er fremlagt noen form for dokumentasjon som underbygger at forholdet utgjør en mangel. For øvrig viser nemnda til pkt. 2.2.1 ovenfor og kommer til samme konklusjon.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.

2.5 Manglende lufting bak ytterkledning på østsiden av huset.

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 24. september 2021 det mangler lufting bak ytterkledning på østsiden av huset. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi forholdet er foreldet. For å dokumentere at ytterkledningen er luftet har entreprenøren på anmodning fra nemndas sekretær, lagt frem tegninger som viser at ytterkledningen er luftet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først bemerke at den fotodokumentasjon som forbrukeren har vedlagt ikke tydelig nok viser at det mangler lufting bak ytterkledningen. For å dokumentere at ytterkledningen er luftet har entreprenøren på anmodning fra nemndas sekretær, lagt frem tegninger som viser at ytterkledningen faktisk er luftet. Disse tegningene er fremlagt for forbrukeren som ikke hadde noen ytterligere kommentarer. Nemnda forutsetter derfor at ytterveggen er oppført slik som snittegningen viser. Denne oppbygging av ytterveggen samsvarer med de anbefalingene som er gitt i Byggdetaljblad 523.002 «Yttervegger over terreng. Egenskaper og konstruksjonsprinsipper. Krav og anbefalinger». Det foreligger derfor ingen mangel.

Avslutningsvis vil nemnda bemerke at forholdet også er foreldet, jf. pkt. 2.2.1 ovenfor.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold det ikke foreligger en mangel. Forholdet er også foreldet.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold i noen av de fire reklamerte forholdene fordi alle er foreldet.