

## Protokoll i sak 1338/2021

for

**Boligtvistnemnda**

**Dato: 1. juni 2022**

**Saken gjelder:** Reklamasjon på grunn av manglende snøfangere.  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren oppfører i alt 70 leiligheter i fem boligblokker med fire til seks etasjer som er organisert i ett sameie. Avtale med den enkelte sameier og entreprenøren er ikke fremlagt for nemnda.

Arbeidene ble påbegynt i 2015 og avsluttet i 2018. Fellesarealene ble overtatt i tidsrommet november 2017 til juni 2018 uten at tvistepunktet er inntatt i overtagelses protokollene. Partene er enige om at boligblokkene er oppført i henhold til TEK10.

Toppetasjen er noe inntrukket og det er derfor et sprang i fasadelivet i høyde med underkant vinduer i denne etasjen på tre av blokkenes fire sider. Spranget er ca. 30 cm målt horisontalt og er tekket med stålplater. Stålplatene har fall utover fra vegglivet med en takvinkel på ca. 15°. Snø og is som legger seg på dette beslaget faller ned på gateplan der hvor folk ferdes.

Den 11. mars 2021 reklamerer sameie og krever at entreprenøren utbedrer forholdet, men entreprenøren avviser kravet.

Partene kommer ikke enighet og den 26. oktober 2021 fremmer sameie saken for Boligtvistnemnda med krav om utbedring på en for sameiet økonomisk og teknisk tilfredsstillende måte.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 25. november 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Sameie inngir tilsvaret den 12. januar 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 4. februar 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Sameie inngir siste tilsvaret den 8. februar 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir siste tilsvaret den 21. februar 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

### 2. Sakens rettslige sider

#### 2.1 Innledning

Avtalen er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder.

Entreprenøren har oppført i alt 70 leiligheter i fem boligblokker organisert i ett sameie som nå reklamerer. Blokkene har fire til seks etasjer med en inntrukket toppetasje og er bygget i henhold til TEK10.

Twisten dreie seg om manglende snøfangere på en ca. 30 cm bred hylle/sprang i fasadelivet i underkant av vinduene på den inntrukne toppetasjen. Snø og is som legger seg på denne hylla, faller ned på gateplan der hvor folk ferdes.

Fellesarealene ble overtatt i tidsrommet november 2017 til juni 2018 uten at tvistepunktet er inntatt i overtagelses protokollene.

Den 11. mars 2021 reklamerer sameiet og krever at entreprenøren utbedrer forholdet. Entreprenøren avviser kravet samme dag, og den 26. oktober 2021 fremmer sameiet saken for Boligtvistnemnda. Det følger av buofl § 1b at sameier innehar klagekompetanse.

### *2.2 Partenes anførsler*

Sameiet reklamerer den 11. mars 2021 og krever utbedring fordi det mangler sikring mot nedfall av is og snø fra en ca. 30 cm bred hylle/sprang i fasadelivet i underkant av vinduene på den inntrukne toppetasjen.

I flg. TEK10 (2) skal «Byggeverk skal sikres slik at ikke is og snø kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg». Særlig utsatte områder er det der hvor to av leilighetene i hver blokk må gå under beslaget for å komme til og fra leilighetene sine og ved enkelte andre utsatte områder der personer oppholder seg. Det opplyses at høyeste avstand fra beslaget ned til bakkenivå er ca. 11 meter.

I senere tilsvar gjentar sameiet sine anførsler og fastholder kravet om utbedring. Sameie er heller ikke enig i entreprenørens senere anførsel om at forholdet er reklamert for sent og forøvrig foreldet.

Entreprenøren avviser kravet om utbedring den 24. mars 2021 da det ikke foreligger en mangel og fastholder avvisningen i senere tilsvar hvor han også påpeker at reklamasjonen er for sent fremsatt den 11. mars 2021 da fellesarealene ble overtatt i 2017 og i 2018. Dessuten er eventuelle krav foreldet etter den alminnelige foreldelsesfristen på tre år.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Nemnda vil først ta stilling til om forholdet er foreldet og viser til at reklamasjonsreglene i bustadoppføringslova gjelder ved siden av reglene i foreldelsesloven. Det vil si at et krav mot entreprenøren kan være foreldet selv om man er innenfor reklamasjonsperioden på 5 år.

(1) 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. Overtakelse av fellesarealene fant sted i tidsrommet fra den 18. august 2017 til den

18. juni 2018, og nemnda legger til grunn at eventuelt manglende snøsikring var til stede allerede ved overtakelsen. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 18. august 2020 for blokk 4, den 22. november 2020 for blokk 5, den 26. januar 2021 for blokk 1 og blokk 2 og den 18. juni 2021 for blokk 3.

Foreldelse inntreer 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 inntreer ett år «*etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap*». Framlagt dokumentasjon for nemnda viser at sameie reklamerte på manglende snøsikring først den 11. mars 2021. Etter nemndas syn må han imidlertid ha hatt kunnskap om forholdet på et langt tidligere tidspunkt, på våren 2018. Dermed får han ingen tilleggsfristløper utover den objektive foreldelsesfristen på tre år som utløp i perioden 18. august 2020 til 18. juni 2021.

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 26. oktober 2021. Da foreldelsesfristen løp ut den 18. august 2020 for blokk 4, den 22. november 2020 for blokk 5, den 26. januar 2021 for blokk 1 og blokk 2 og den 18. juni 2021 for blokk 3, 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 hans leveranse. Han har heller ikke ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse til utbedring.

Konklusjon: Nemnda kommer etter dette til at forholdet er foreldet etter foreldelsesloven når det gjelder blokkene 1, 2, 3, 4 og 5.

Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til om det foreligger en mangel.

### **3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Sameie får ikke medhold da forholdet som gjelder blokkene 1, 2, 3, 4 og 5 er foreldet etter foreldelsesloven.