

Protokoll i sak 1351/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 1. juni 2022

Saken gjelder: Krav om utskifting av terrassedør.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 3. juni 2015 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en eierseksjon (nr. 54) i en blokk i et boligprosjekt med flere leiligheter.

Vederlaget er i avtalens pkt. 5.1 avtalt til kr 1 800 000.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 9. desember 2016 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

Ettårsbefaring gjennomføres den 8. februar 2018 og forbrukeren reklamerer da over at terrassedøren må justeres.

Den 17. april 2018 varsler entreprenøren forbrukeren om at utbedring av mangler som ble reklamert ved ettårsbefaringen skal gjøres den 16. mai 2018. Forbrukeren skal deretter bekrefte at disse forholdene er utbedret og den 25. mai 2018 bekrefter forbrukeren at terrassedøra er justert.

I forbindelse med at forbrukeren skal leie ut leiligheten i oktober 2021 oppdager han at det fortsatt trekker i underkant av terrassedøra som entreprenøren justerte etter ettårsbefaringen og reklamerer på nytt til entreprenøren den 18. november 2021.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 23. november 2021 da fordi justering av terrassedører inngår i forbrukerens drifts- og vedlikeholdsansvar. Uansett er forholdet nå foreldet.

Forbrukeren aksepterer ikke avvisningen og innhenter en uttalelse fra Coor Service Management som skriver at det er to mulige årsaker til at dørene ikke er tett:

1. «Dørrammen er ikke forankret godt nok. Dette resulterer i at døren henger feil i rammen, og siger ned i nedre kant høyre hjørne. Det kan se ut som om dette er forsøkt rette med en ekstra skrue i en av dørkarmene.
2. Hengslene er av for dårlig kvalitet i forhold til dørens vekt. Dette resulterer i at døren «siger» og vil til slutt subbe i terskelen.

Det ser ut som om døren er forsøkt hevet, men så lenge «saget» er etablert, vil dette ikke være justerbart etter noe tid».

Entreprenøren får kopi av rapporten, men fastholder at reklamasjonen skal avvises og bemerker at han ikke kan se at rapporten fra Coor Service Management inneholder en konkretisering av type dør eller beliggenhet på de dørene som er undersøkt.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 12. januar 2022 med krav om utskifting av terrassedør samt evt. også dørkarmen.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 3. og den 9. februar 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 24. februar 2022. Hennes anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 3. juni 2015 inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en eierseksjon (nr. 54) i en blokk som overtas ved overtagelsesforretning den 9. desember 2016. Ettårsbefaring gjennomføres den 8. februar 2018 og forbrukeren reklamerer da over at terrassedøren må justeres og den 25. mai 2018 bekrefter han at terrassedøra er justert.

Da forbrukeren reklamerer over det samme forholdet på nytt den 18. november 2021, avviser entreprenøren reklamasjonen fordi justering av terrassedører inngår i forbrukerens drifts- og vedlikeholdsansvar. Uansett er forholdet foreldet.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 12. januar 2022 med krav om utskifting av terrassedør samt evt. også dørkarmen.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer fordi det trekkes i underkant av terrassedøra som entreprenøren justerte etter ettårsbefaringen den 8. februar 2018. Han reklamerer over samme forhold på nytt den 18. november 2021.

Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi justering av terrassedører inngår i forbrukerens drifts- og vedlikeholdsansvar. Uansett er forholdet foreldet.

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvaret.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har i klagen for nemnda og i senere tilsvaret fremsatt krav om utskifting av en terrassedør og dørkarm på grunn av trekk i underkant av døra, etter at entreprenøren foretok en mislykket dørjustering i mai 2018. Entreprenøren har avvist kravet fordi justering av terrassedører inngår i forbrukerens drifts- og vedlikeholdsansvar. Uansett er forholdet foreldet.

Nemnda vil først ta stilling til forholdet er foreldet og viser til at foreldelsesreglene gjelder ved siden av reglene i bustadoppføringslova om reklamasjon. 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. Overtakelse av leilighetene fant sted den 9. desember 2016, og nemnda legger til grunn at trekk fra døra må ha vært til stede allerede ved overtakelsen, fordi forbrukeren skriver i klagen for nemnda at «Basert på leietagers påstand om trekk fra døren ble dette meldt inn til entreprenøren i 2017» (s. 3). Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 9. desember 2019.

Entreprenøren har imidlertid erkjent at terrassedøra måtte justeres og utførte derfor retting som forbrukeren godkjente den 25. mai 2018. Dette innebærer at ny treårsfrist løp ut den 25. mai 2021, jf. fl § 3 første ledd. Forbrukeren reklamerer på nytt over samme forhold den 18. november 2021 og forholdet er derfor foreldet.

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 reklamerte på trekk fra terrassedøra etter utbedring først den 18. november 2021. Nå vil ikke en slik reklamasjon automatisk utløse etterårsfristen etter fl § 10 nr. 1. Det følger av Rt-2007-1479 at kravshaveren må ha tilstrekkelig kunnskap til å kunne anlegge en sak, for at fristen skal starte. På den andre siden kan ikke vedkommende forholde seg passiv etter at det er reklamert. Kravshaveren må ta nødvendige skritt for å skaffe seg tilstrekkelig kunnskap til å kunne reise sak. I foreliggende tilfelle er ikke dette etter nemndas syn gjort. Erfaringsmessig vil en mangelfull retting vise seg etter fire årstider med varierende temperatur og luftfuktighet. Når forbrukerne ikke har handlet med tilbørlig hurtighet, må fristutgangspunktet settes til det tidspunktet hvor forbrukeren ville fått nødvendig kunnskap til å ta ut søksmål hvis han hadde gått fram på en forsvarlig måte. For nemnda er det ikke nødvendig å fastlegge dette tidspunktet nøyaktig da ettårsfristen åpenbart er utløpt.

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 12. januar 2022. Da foreldelsesfristen (den nye) løp ut allerede den 25. mai 2021, 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 terrassedøren etter at forbrukeren godkjente utbedringen i mai 2018. Han har heller ikke ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse til utbedring.

Da forholdet er foreldet behøver ikke nemnda ta stilling til om forholdet utgjør en mangel.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold da forholdet er foreldet.