

Protokoll i sak 1354/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 1. juni 2022

Saken gjelder: Reklamasjon entredør.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 11. mars 2015 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427 - som gjelder kjøp av en leilighet (eierseksjon) i en boligblokk på et område med flere blokker.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 3 350 000.

Leiligheten overtas ved overtagelsesforretning den 24. mai 2016 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

Forbrukeren fremhever i klagen for nemnda at entredøra seg og var vanskelig å åpne «*fra dag en*». Forbrukeren kontaktet derfor entreprenøren som i mai 2017 bekrefter at fellesarealene, ville bli befart og at entredørene i alle leiligheter ville bli «*ordnet på en ordentlig måte*» i forbindelse med ettårsbefaringen. Entreprenøren demonterte og remonterte da entredøra i forbrukerens leilighet, men forbrukeren anfører at døra ble skjevt satt inn og at tetningslisten i underkant av døra etter utbedringen faller av.

I april 2021 reklamerer forbrukeren derfor på nytt over samme forhold og krever utbedring. Entreprenøren avviser reklamasjonen og kravet om utbedring den 15. april 2021 fordi justering og smøring av dørhengslene er en del av det normale vedlikeholdet som er forbrukerens ansvar.

Forbrukeren engasjerer deretter en takstmann som etter en befaring i leiligheten skriver i en e-post til forbrukeren den 19. april 2021 at døra har seget og derfor må heves og det må monteres nye beslag. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

I november 2021 mottar forbrukeren pristilbud på bla. utbedring av entredøra inkludert nødvendig utskifting av rustfritt beslag. Beløpet for disse arbeidene er ikke direkte spesifisert, men fremkommer etter forbrukerens oppfatning ved å trekke fra malerarbeider som er anslått til kr 13 125. Tilbudet som omfatter dørutbedringen anføres derfor å være kr. (57 062 – 13 125) = kr. 43 937 inkludert merverdiavgift.

Forbrukeren gjentar deretter reklamasjonen og kravet om utbedring, men entreprenøren fastholder at kravet skal avvises.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 25. januar 2022 med krav om at entredøra monteres riktig.

Entreprenøren inngir tilsvar den 7. mars 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 7. mars 2022. Hennes anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngår 11. mars 2015. Forbrukeren kjøper da en leilighet (eierseksjon) som overtas ved overtagelsesforretning den 24. mai 2016.

Forbrukeren fremhever at entredøra seg og var vanskelig å åpne «*fra dag en*». Hun kontaktet derfor entreprenøren som bekreftet at entredørene (som er en del av fellesarealene) i alle leiligheter ville bli «*ordnet på en ordentlig måte*» i forbindelse med ettårsbefaringen.

Forbrukeren fremhever imidlertid at utbedring av entredøra i hennes leilighet ikke ble utført tilfredsstillende og hun krever derfor i april 2021, at entreprenøren gjør dette på nytt samt utbedrer tetningslisten i underkant av døra og bytter ut ødelagte rustfrie beslag. Entreprenøren avviser kravet fordi justering av døra og smøring av dørhengslene er en del av det normale vedlikeholdet som er forbrukerens ansvar.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 25. januar 2022 (s. 1-2) med krav om at entredøra monteres riktig.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren oppdager rett etter overtagelsen («*fra dag en*») at entredøra seg og var vanskelig å åpne. Hun reklamerer og krever riktig montering av entredøra samt utbedring av tetningslisten i underkant av døra og nye rustfrie beslag.

Entreprenøren retter mangelen, men avviser senere krav fordi justering av døra og smøring av dørhengslene er en del av det normale vedlikeholdet som er forbrukerens ansvar.

I senere tilsvar fastholder partene sine tidligere anførsler og krav.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren monterer entredøra riktig samt utbedrer tetningslisten i underkant av døra og monterer nye rustfrie beslag.

Entreprenøren har rettet mangelen i forbindelse med ettårsbefaringen, men avviser nå kravet om videre utbedring fordi dette skyldes justering av døra og smøring av dørhengslene. Dette er en del av det normale vedlikeholdet som er forbrukerens ansvar. Forholder er også reklamert for sent og er under enhver omstendighet foreldet.

(1) Nemnda vil først ta stilling til om kravet 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 24. mai 2016 og mangel ved ytterdøra var til stede allerede ved overtakelsen. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på tre år løp ut den 24. mai 2019.

Etter at entreprenøren utbedret mangel i november 2017 begynte en ny treårsfrist å løpe. Denne utløp i november 2020.

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»*.

Nemndas vil bemerke at en ytterdør siger over tid og nemnda har ingen informasjon om at forbrukeren hadde kunnskap om dette før hun reklamerte den 15. april 2021. Hun får derfor en tilleggsfrist på ett år regnet fra denne datoen, dvs. til den 15. april 2022. Nemnda kommer derfor til at forholdet ikke er foreldet.

Konklusjon: Forholdet er ikke foreldet.

(2) Hvorvidt forholdet utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av bestemmelsene i buofl § 25 som bla. sier at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side»*. Buofl § 7 pålegger entreprenøren å utføre *«arbeidet på fagleg godt vis»*. Entreprenøren har tidligere akseptert at forholdet utgjør en mangel og utbedret forholdet, men nekter nå videre utbedring fordi justering av døra og smøring av dørhengslene er en del av det normale vedlikeholdet som er forbrukerens ansvar. Nemnda viser til den fotodokumentasjon som er fremlagt samt til e-post fra takstmann som konkluderer med at døra må heves og at det må monteres nye beslag. På denne bakgrunn kommer nemnda til at forholdet utgjør en mangel, jf. buofl § 7 hvor det står at entreprenøren skal utføre arbeidet på *«fagleg godt vis»*. Entreprenøren har imidlertid nektet utbedring og har derfor mistet sin utbedringsrett, jf. buofl § 32 og forbrukeren har derfor krav på prisavslag, jf. buofl § 33.

Forbrukeren har fremlagt et tilbud fra takstmann på dørutbedringen som etter hennes oppfatning utgjør kr. (57 062 – 13 125) = kr. 43 937 inkludert merverdiavgift. Entreprenøren anfører at arbeidet ikke er på langt nær så omfattende og har fremlagt et tilbud på justering av døra som utgjør kr 5 156 inkludert merverdiavgift.

Nemnda oppfatter at forbrukeren krever prisavslag. Størrelsen på kravet fremstår imidlertid som uklart og nemnda har derfor foretatt en skjønnsmessig vurdering, og kommer til at et passende beløp er kr 15 000 inkludert merverdiavgift.

3. Konklusjon

- Forbrukerne får delvis medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 15 000 inkludert merverdiavgift.