

Protokoll i sak 1483/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 7. mai 2024

Saken gjelder: Reklamasjon på parkett og innvendige vinduskarmer.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 29. januar 2019 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en selveierleilighet i et rekkehus med tre etasjer. Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn tomten.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 5 598 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg B til kontrakten er en leveransebeskrivelse datert den 22. november 2018.

På side 3, første kulepunkt, er det presisert at «*Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørring. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelse i materialene. Entreprenøren påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette*».

I tredje kulepunkt er det videre presisert at «*Listverk fra fabrikk vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i Entreprenørens leveranse.*»

Av kulepunkt ni og ti følger det at prosjektet leveres med «*god håndverksmessig utførelse*» og at TEK 10 er gjeldende forskrift.

I leveransebeskrivelsens punkt 15 er «*Overflate gulv*» nærmere beskrevet. Her fremgår det bl.a. at «*Alt arbeid på gulv og underliggende grunnarbeid utføres i henhold til norske standarder*». Dernest er det opplistet gulvtyper, og at parkettgulv monteres «*flytende uten lim*».

Parkettgulvet i boligen er en trestavs-parkett levert av parkettleverandøren Kahrs Norge AS («Kahrs»). Oppbygningen under parkettgulvet er utført med plasstøpt betonggulv. Parketten er lagt i henhold til leggeanvisning fra Kahrs.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 30. april 2020 uten at de omtvistede forholdene (parkett og innerkarmer på vinduer) er inntatt i protokollen.

Den 25. september 2020 ble det gjennomført en befaring i boligen. Forbrukeren reklamerte over og påpekte da følgende forhold:

- *Prøver å dra i sammen noe parkett i stue 1. etg.*
- *Justere parkett /list på siden av dør til stort soverom.*
- *Bytte 1 stk. parkett mot vegg på loft*

Forbrukeren anfører at disse manglene ble akseptert av entreprenøren, men ikke ble utbedret.

Ved ettårsbefaringen den 18. juni 2021 reklamerte ikke forbrukeren over de omtvistede forholdene.

Den 5. oktober 2022 reklamerer forbrukeren (på nytt) over feil og mangler ved parkettgulvet. Entreprenøren videresender reklamasjonen til parkettleverandøren som i en e-post dagen etter avviser at forholdet utgjør en mangel.

Den 4. januar 2023 ble det gjennomført befaring av parkettgulvet hvor bl.a. representanten fra Kahrs var til stede og påpekte at det var observert indikasjoner på fuktpåvirket parkettgulv som har tørket ut. Dette kan skyldes overforbruk av vann ved rengjøring eller andre forhold ved bruk (f.eks. søling, inn/ut av baderom med våte føtter mv.). Referat fra denne befaringen er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren aksepterer ikke avvisningen og engasjerer to forskjellige takstmenn som i februar og juli 2023 besiktiger parketten og belistningsarbeidet. Rapportene forelå hhv. den 22. mai 2023 og 26. september 2023. Konklusjonen i rapporten fra 22. mai 2023 er: *"Gulvet har fraglidninger flere steder i huset. Dette settes i forbindelse med temperaturforskjell og luftfuktighet og har ingen sammenheng med tidligere vannskade"*. Bakgrunnen for denne rapporten er å bringe på det rene om en tidligere vannskade (forsikrings sak) har skadet parketten.

I rapporten fra 26. september 2023 konkluderes det med at *"Glipper og utettheter i endeskjøter i parkettgulvet skal ikke forekomme, og indikerer at parkettgulvet ikke er montert på en fagmessig måte og/eller har en produksjonsfeil. Parketten boligen er ikke lagt i henhold til leggeanvisningen."* Videre står det at utbedring av både parkett og listverk ikke er utført fagmessig.

Rapporten fra 26. september 2023 sender entreprenøren videre til parkettleverandøren den 13. november 2023.

Etter å ha mottatt svar fra parkettleverandøren sender entreprenøren brev til forbrukeren den 24. november 2023 hvor han fastholder at reklamasjonen skal avvises. Entreprenøren påpeker i brevet at det er flere klare holdepunkter for at reklamasjons- og foreldelsesfrister er oversittet. Han tar derfor forbehold om å komme tilbake til dette senere.

Partene utveksler flere e-poster i tidsrommet november 2023 til januar 2024 uten å komme til enighet. Den 15. januar 2024 sender forbrukeren derfor klage til Boligtvistnemnda med krav om utskifting av parketten i første etasje og retting evt. prisavslag, på grunn av skader på vindusinnlasting. Forbrukeren krever også å få dekket utgifter til takstmann med kr 13 750 samt skadebot (*"daglig kompensasjon mens reparasjonene pågår"*).

Entreprenøren inngir tilsvaret den 15. mars 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngår den 29. januar 2019.

Forbrukeren kjøpte da en selveierleilighet i et rekkehus med tre etasjer som ble overtatt ved overtagelsesforretning den 30. april 2020 uten at de omtvistede forholdene er inntatt i protokollen.

Den 25. september 2020 ble det gjennomført en befaring i boligen. Forbrukeren reklamerte da over feil og mangler ved parkettgulvet.

Da entreprenøren ikke foretok retting, gjentok forbrukeren reklamasjonen og kravet om retting den 5. oktober 2022.

I oktober 2023 reklamerer forbrukeren over dårlig utførelse av innvendige vindusutførelser og listverk.

Twisten dreier seg om mangler ved parkettgulvet og ved innvendig belistning og utføring av vinduer. Forbrukeren krever retting og at entreprenøren dekker utlegg til takstmann samt at entreprenøren betaler skadebot ("*daglig kompensasjon mens reparasjonene pågår*").

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 15. januar 2024.

2.2 Skader på parkettgulv i første etasje

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte den 25. september 2020 over feil og mangler ved parketten. Av protokollen kan vi lese:

- *Prøver å dra i sammen noe parkett i stue 1. etg.*

Forbrukeren anfører at mangelen ble akseptert av entreprenøren, men ikke utbedret.

Den 5. oktober 2022 reklamerer forbrukeren derfor på nytt over (den samme) mangelen ved parkettgulvet. Deretter ble det den 4. januar 2023 gjennomført befaring av parkettgulvet hvor bl.a. representanten fra Kahrs var til stede. Entreprenøren avviste etter dette reklamasjonen fordi forholdet ikke utgjorde en mangel.

Forbrukeren aksepterte ikke avvisningen og engasjerte to forskjellige takstmenn. Den ene takstmannen konkluderer med at "*Gulvet har fraglidninger flere steder i huset. Dette settes i forbindelse med temperaturforskjell og luftfuktighet og har ingen sammenheng med tidligere vannskade*". Den andre takstmannen konkluderer med at "*Glipper og utettheter i endeskjøter i parkettgulvet skal ikke forekomme, og indikerer at parkettgulvet ikke er montert på en fagmessig måte og/eller har en produksjonsfeil. Parketten boligen er ikke lagt i henhold til leggeanvisningen*". Videre står det at utbedring av både parkett og listverk ikke er utført fagmessig.

Entreprenøren fastholder at reklamasjonen skal avvise og påpeker at det er flere klare holdepunkter for at reklamasjons- og foreldelsesfrister er oversittet. Han tar derfor forbehold om å komme tilbake til dette senere.

Partene kommer ikke til enighet, og den 15. januar 2024 sender forbrukeren derfor klage til Boligtvistnemnda med krav om utskifting av parketten i første etasje og retting evt. prisavslag, på grunn av skader på vindusinnlasting. Forbrukeren krever også å få dekket utgifter til takstmann med kr 13 750 samt skadebot ("*daglig kompensasjon mens reparasjonene pågår*").

I tilsvaret gjentar entreprenøren anførselene og fastholder sine krav.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at foreldelsesfrister er oversittet.

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 30. april 2020. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 30. april 2023.

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*».

Forbruker må anses å ha fått slik kunnskap den 25. september 2020, det vil si at den objektive fristen ikke har blitt forlenget. Da forbruker først tok ut klage for nemda den 15. januar 2024, er kravet foreldet.

Konklusjon: Klagesaken er foreldet og nemda behøver derfor ikke å ta stilling til om forholdet utgjør en mangel.

2.3 Innvendige vindusutførelser og listverk

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte i oktober 2023 over feil og mangler ved utførelsen av innvendige vindusutførelser og listverk. Jf. takstrappport. Han krever retting alternativt prisavslag. Entreprenøren avviser kravet den 24. november 2023 da det er reklamert for sent. Anførselen gjentas i senere tilsvær. Subsidiært anfører entreprenøren at forholdet ikke utgjør en mangel.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 30. april 2020 uten at det omtvistede forholdet er inntatt i protokollen. Det ble heller ikke reklamert ved ettårsbefaringen den 18. juni 2021. Reklamasjonen ble først fremsatt i forbindelse med at en takstmann var på befaring i boligen i juli 2023 og deretter utarbeidet en rapport som entreprenøren mottok i oktober 2023. Det er mer enn tre år etter overtagelsen og ca. tre måneder etter at forbrukeren ble kjent med forholdet.

Etter nemndas oppfatning er dette en mangel som forbrukeren burde ha oppdaget ved overtagelsen. Nemnda viser til buofl §30 andre ledd som har følgende ordlyd: «*Vil forbrukeren gjera gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.*» Kravet om å reklamere «*så snart råd er*» innebærer at forbrukeren må si fra raskt, normalt innen få (2 – 3) dager, se NOU 1992: 9 side 77 høyre spalte. Bakgrunnen for regelen er at en overtakelsesforretning er en særlig oppfordring for forbrukeren til å se etter mangler. Her gikk det mer enn tre år og forbrukeren har derfor reklamert for sent.

Etter nemndas syn har forbrukeren også reklamert for sent i forhold til bestemmelsene i buofl §30 første ledd som sier at en mangel skal reklameres "*innen rimelig tid*" etter at den ble oppdaget eller burde vært oppdaget. Rettspraksis tilsier at dette er maksimalt tre måneder.

Konklusjon: Forbrukeren har reklamert for sent og får ikke medhold.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får ikke medhold i at parketten i 1. etg. skal byttes, da forholdet er foreldet.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om utbedring av innvendige vindusutføring og listverk da forholdet er reklamert for sent.