

Protokoll i sak 1487/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 24. oktober 2024

Saken gjelder: Reklamasjon over malerarbeid og diverse bygningsmessige mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 13. oktober 2016 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en enebolig.

I kontraktens pkt. 6.1 fremkommer ingen sum for avtalt vederlag, men forbrukeren anfører i klagen for nemnda at det i oktober 2016 ble avtalt "ca. hva prosjektet kom til å koste og hva som var med i kostnadsberegningen". Sluttfakturaen våren 2019 var imidlertid i overkant av kr 500 000 høyere, men partene ble enige om at forbrukeren skulle betale kr 450 000.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 19. desember 2017. Forbrukeren reklamerte da over bla. mangler ved malerarbeidene.

Den 16. november 2022 ble det avholdt en befaring av innvendige malerarbeider i boligen med to malermestre, entreprenøren og forbrukerne til stede. Rapporten som er vedlagt fotodokumentasjon, konkluderer med at det ikke er noen reklamasjonsberettigede forhold da arbeidet er utført i henhold til NS 3420-T:15.

I tiden deretter har partene sporadisk kontakt om de reklamerte forholdene, men først den 17. august 2023 sender forbrukeren "som avtalt" etter ett forutgående møte, en oversikt over ni forhold som han mener er reklamasjonsberettigede og som han krever at entreprenøren skal utbedre:

1. Råte i utvendig rekkverk
2. Utvendige spiler henger
3. Vanninntrenging og rust på hovedinngangsdør
4. Gulvknirk selv etter forsøk på utbedring
5. Mangler ved en støvsugerslange
6. Mangler ved innvendige malerarbeider ("synkehull" og sprekker i badhimling)
7. Sprekk i innvendig trapp
8. Mangler ved lakk på utvendig trapp
9. Hulrom og sprekk i flis på vaskerommet.

Entreprenøren er ikke umiddelbart enig og svarer den 29. september 2023:

1. Avvises fordi råten skyldes forbrukerens påføring av maling.
2. Aksepteres ved at løse spiler vil bli festet.
3. Avvises fordi vedlikehold av døren er ikke utført i henhold til vedlikeholdsskjema.
4. Avvises fordi det ikke ble registret knirk ved befaring 8. september 2023.
5. Avvises på grunn av brukerfeil, men entreprenøren "jobber videre mot leverandøren".

6. Avvises fordi entreprenøren har gitt prisavslag på kr 50 000 for å "bli ferdig med saken".
7. Aksepteres ved at sprekk i trapp utbedres med reparasjonsmasse, men ikke ny trapp.
8. Aksepteres ved at foten på utvendig trapp lakkeres ("på onsdag").
9. Aksepteres ved at sprukket flis skiftes ("på onsdag").

I oktober 2023 utveksler partene noen e-post om tvisten uten å komme til enighet og den 20. februar 2024 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda med krav om retting av punktene 1-9 som i e-posten den 17. august 2023 og inntatt ovenfor.

De enkelte punktene er nærmere redegjort for og dokumentert med foto i eget følgeskriv vedlagt klagen for nemnda.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 30. mai 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 11. juni 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir svar den 25. juni 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir svar den 23. juli 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir svar den 14. august 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren bekrefter at saken er fullt ut opplyst den 30. august 2024.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3425 – som partene inngår den 13. oktober 2016. Forbrukeren kjøper da en enebolig som skal bygges på forbrukernes tomt nær sjø.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 19. desember 2017.

Først i november 2022 ble det avholdt en befaring av innvendige malerarbeider i boligen og i tiden deretter har partene sporadisk kontakt om reklamerte forhold.

Den 17. august 2023 sender forbrukeren "som avtalt" etter ett forutgående møte, en oversikt over ni forhold som han mener er reklamasjonsberettigede og som han krever at entreprenøren skal utbedre:

1. Råte i utvendig rekkverk
2. Utvendige spiler henger
3. Vanninntrenging og rust på hovedinngangsdør
4. Gulvknirk selv etter forsøk på utbedring
5. Mangler ved en støvsugerslange
6. Mangler ved innvendige malerarbeider ("synkehull" og sprekker i badhimling)
7. Sprekk i innvendig trapp
8. Mangler ved lakk på utvendig trapp

9. Hulrom og sprekk i flis på vaskerommet.

Entreprenøren har utbedret noen av manglene og forbrukeren ber nemnda ta stilling til følgende fem gjenstående forhold:

1. Råte i utvendig rekkverk
2. Rust på hovedinngangsdør
3. Gulvknirk
4. Mangler ved en støvsugerslange
5. Mangler ved innvendige malerarbeider ("*synkehull*" og sprekker i badhimling)

2.2 Råte i utvendig rekkverk

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne oppdager råte i utvendig rekkverk tidlig på høsten 2022. På en befaring den 25. oktober samme år anføres det at entreprenøren bekreftet at han skulle bytte ut en råttent spile ved trappen. Våren 2023 registrerte forbrukeren at råteskadene var mer omfattende (på andre steder enn trapperekker) og reklamerte på nytt den 13. april 2023.

Entreprenøren avviser kravet i september 2023 og påpeker at bekreftelsen på utskifting ikke var generell, men kun gjaldt en spile i trapperekker som senere har blitt skiftet ut. Råteskadene for øvrig skyldes forbrukerens manglende rengjøring og/eller fuktig treverk før forbrukeren påførte toppstrøket. Entreprenøren anfører også at kravet er foreldet.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever utskifting av alt råttent treverk i utvendig rekkverk. Entreprenøren har avvist kravet på grunn av at forbrukerens manglende vedlikehold. For øvrig anføres det at forholdet er foreldet.

Først må nemnda ta stilling til spørsmålet om entreprenørens utbedring av en spile er en (generell) erkjennelse av ansvar. Når det gjelder dette spørsmålet, legger nemnda til grunn slik som entreprenøren anfører, at erkjennelsen er begrenset til å gjelde kun en spile og ikke er en generell erkjennelse av ansvar for råte.

a) Foreldelse

Nemnda vil deretter ta stilling til om forholdet 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 19. desember 2017. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 19. desember 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 inntreter 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 legger til grunn at råten ble oppdaget første gang i oktober 2022.

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 20. februar 2024, det vil si mer enn ett år etter fristutgangspunktet.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.

2.3 *Rust på hovedinngangsdør*

2.3.1 *Partenes anførsler*

Forbrukerne oppdager rust på hovedinngangsdøren tidlig høsten 2022, og tok dette opp med entreprenøren samme høst og på nytt den 17. august 2023. De krever at entreprenøren foretar retting.

Etter en befaring den 8. september 2023, avviser entreprenøren kravet fordi vedlikehold av døra ikke er utført i henhold til FDV dokumentasjonen som forbrukerne har mottatt. Senere anfører entreprenøren også at forholdet er foreldet.

Forbrukerne fremhever at de har vasket døra 3-4 ganger årlig og polert den en gang i året til tross for at de ikke har mottatt FDV dokumentasjon. Kravet om retting fastholdes.

2.3.2 *Nemndas synspunkter*

a) *Foreldelse*

Nemnda vil også her ta stilling til om forholdet er foreldet. Se pkt. 2.2.2 ovenfor.

Nemnda legger til grunn at rust på inngangsdøra ble oppdaget første gang høsten 2022.

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 20. februar 2024, det vil si lenge etter fristens utløp.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.

2.4 *Gulvknirk og feil på gulvet*

2.4.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren har ved flere anledninger etter overtagelsen reklamert over gulvknirk "*minst 300 dager i året*". Særlig på fem steder i underetasjen kjenner forbrukeren at gulvet "*beveger seg*" når han går på det. Videre har det parkettlameller som topper seg. Foto er fremlagt som dokumentasjon. Han krever at entreprenøren utbedrer forholdet.

Entreprenøren avviser kravet da han etter flere befaringer, ikke har registrert knirk i gulvet. For øvrig er forholdet foreldet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Også her vil nemnda ta stilling til om forholdet er foreldet. Se pkt. 2.2.2 ovenfor.

Nemnda legger til grunn at gulvknirk var et tema i e-post fra entreprenøren til forbrukeren 2. februar 2023, hvor det henvises til forutgående reklamasjon og vurdering av dette punktet. Det legges derfor til grunn at tilleggsfristen startet å løpe senest på det tidspunktet (2. februar 2023).

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 20. februar 2024, det vil si etter fristens utløp.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.

2.5 Mangler ved en støvsugerslange

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren oppdager og reklamerer i februar 2023 fordi støvsugerslangen av type "*hide a hose*" ikke trekker seg tilbake til veggen etter bruk. Han krever at entreprenøren leverer ny slange.

Entreprenøren har avvist kravet da det mest sannsynlig dreier seg om brukerfeil og ikke feil ved produktet. For øvrig er forholdet foreldet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil også her ta stilling til om forholdet er foreldet. Se pkt. 2.2.2 ovenfor.

Nemnda legger til grunn at mangler ved støvsugerslangen ble oppdaget første gang i februar 2023. 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 20. februar 2024, det vil si lenge etter fristens utløp.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.

2.6 Mangler ved innvendige malerarbeider

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer ved overtagelsen over mangler ved malerarbeidene ("*male over div.....*"). Etter utbedring i 2019 fikk taket på badet nye sprekker i 2022. I tillegg er ikke malerarbeidene i trappen mellom 1. og 2. etg. tilfredsstillende utført. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Da forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda i februar 2024 reklamerer de over 7-8 synlige gipsskruer "*rundt i huset*" som forbrukerne anfører at entreprenøren har lovet å utbedre.

Entreprenøren avviser kravet om utbedring og viser til at han i 2019 ga kr 50 000 i prisavslag på grunn av mangler ved malerarbeidene. Entreprenøren har også fått utarbeidet en fagkyndig rapport i november 2022 som konkluderer med at malerarbeidene er fagmessig utført med unntak av to synlige skruer i stue og en i kjellerstuen som entreprenøren har bekreftet at han vil utbedre. For øvrig er kravet foreldet.

2.6.2 *Nemndas synspunkter*

Entreprenøren har akseptert å utbedre tre skruer som synes i overflaten på gipsplatene. Nemnda legger derfor til grunn at entreprenøren utbedrer dette forholdet. Da er det unødvendig for nemnda å ta stilling til om forholdet er foreldet

Når det gjelder sprekker i taket på badet og utførelsen av malerarbeidene i trappen mellom 1. og 2. etg., støtter nemnda seg til rapporten fra de to malermestrene som befarte boligen i november 2022 og kommer til at forholdet ikke utgjør en mangel.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet om utbedring av tre skruehoder som synes i gipsplateoverflaten, men ikke medhold i kravet om utbedring av sprekker i taket på badet og utførelsen av malerarbeidene i trappen mellom 1. og 2. etg.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukerne får ikke medhold da forholdet som gjelder råte i utvendig rekkverk er foreldet.
- Forbrukerne får ikke medhold da forholdet som gjelder rust på inngangsdøra er foreldet.
- Forbrukeren får ikke medhold da forholdet som gjelder gulvknirk og lamellskjøter som topper seg er foreldet.
- Forbrukeren får ikke medhold da forholdet som gjelder støvsugerslangen er foreldet.
- Forbrukeren får medhold i kravet om utbedring av tre skruehoder som synes i gipsplateoverflaten, men ikke medhold i kravet om utbedring av sprekker i taket på badet og utførelsen av malerarbeidene i trappen mellom 1. og 2. etg.