

Protokoll i sak 1502/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 24. oktober 2024

Saken gjelder: Krav om utbedring av råteskade på vinduer.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren i denne saken er et sameie der hver enkelt beboer har inngått kontrakt om kjøp av en leilighet (eierseksjon) under oppføring. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda.

Leilighetene ble overtatt i november /desember 2014.

Den 2. oktober 2023 sender forbrukeren en e-post til vindusleverandøren der han reklamerer over råte i vinduskarmene som ble oppdaget i forbindelse med vindusvask dagen før. Foto er vedlagt som dokumentasjon. FDV-dokumentasjonen som følger vinduene oppgir at *"trevinduer har laminert furukarm som er vakuumimpregnert og malt"*.

Vindusleverandøren svarer dagen etter at *"Her har det nok vært mangelfullt vedlikehold på vinduene som ha forårsaket råte i vinduene"*. Han påpeker at dersom vinduene ikke blir vedlikeholdt i henhold til FDV-dokumentasjonen/instruksen, vil vinduene ta skade over tid. Dette er ikke noe garantien dekker.

Den 8. oktober 2023 skriver forbrukeren i en e-post til vindusleverandøren med kopi til entreprenøren:

"Bildene viser knapt noen overflatebehandling der karmen er frest ut. Dette har gjort at fukt har kunnet trenge inn og videre ned i kanten under. Dette kommer av mangelfull påføring av beskyttelse ved produksjonen."

Entreprenøren som nå er gjort kjent med saken, svarer forbrukeren den 13. november 2023 at kravet avvises da reklamasjonstiden er gått ut. I og med at vindusleverandøren har gitt lengre reklamasjonstid enn fem år, må forbrukeren rette kravet direkte mot vindusleverandøren.

I november 2023 utveksler forbrukeren og vindusleverandøren e-post der tidligere standpunkter fastholdes, og partene kommer derfor ikke til enighet.

Den 14. april 2024 sender forbrukeren saken til Forbrukertilsynet for uttalelse. Den 26. april 2024 skriver Tilsynet bla.:

"Etter vårt syn kan ikke entreprenøren unnlate seg sitt ansvar som hovedentreprenør – verken på reklamasjoner eller garantistillelser. [...] Merk at det gjelder ulike frister som kan gjøre at saken vil kunne avvises på dette grunnlaget. Alminnelig foreldelse skjer etter tre år i Norge, men med noen unntak med tilleggsfrister".

Forbrukertilsynet anbefaler imidlertid forbrukeren å fremme saken for Boligtvistnemnda og den 27. mai 2024 mottar Boligtvistnemnda klage fra forbrukeren der han krever at entreprenøren retter mangelen (utbedrer råteskadene).

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

Forbrukeren inngir tilsvaret den 21. juli 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 5. september 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 17. september 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for avtalen som partene har inngått. Forbrukeren som i denne saken er et sameie der hver enkelt beboer har inngått kontrakt om kjøp av en leilighet (eierseksjon) under oppføring. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda.

Leilighetene ble overtatt i november /desember 2014.

Twisten dreier seg om råteskader i vinduskarmene som forbrukeren oppdager og reklamerer over i oktober 2023. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Både vindusleverandøren og entreprenøren påpeker at mangelfullt vedlikehold på vinduene er årsaken til råteskadene. Dette er ikke noe garantien dekker og reklamasjonen avvises. I og med at vindusleverandøren har gitt lengre reklamasjonstid enn fem år, påpeker entreprenøren at forbrukeren må rette kravet direkte mot vindusleverandøren. I senere tilsvaret fastholder forbrukeren kravet om utbedring av råteskadene. Entreprenøren fastholder at kravet skal avvises. Reklamasjonen er også for sent fremsatt og mangelskravet er uansett foreldet.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer og krever retting på grunn av råteskader i vinduskarmene som han anfører skyldes *"manglende beskyttelse/behandling ved produksjon gjør at eksponert endeved i utfresingene suger vann inn i treverket. Dette ser man først tydelig om beslaget tas av."* Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren anfører at skaden har oppstått fordi vinduene ikke har blitt vedlikeholdt i henhold til FDV-dokumentasjonen/instruksen som forbrukeren har fått. Kravet om utbedring avvises (s. 7). Entreprenøren fremhever også at forbrukeren først reklamerte ni år etter overtagelsen. Det er for sent og for øvrig er mangelskravet foreldet.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer råteskader i vinduskarm på vinduene i sameiet. Entreprenøren har avvist kravet da råteskadene skyldes manglende vedlikehold. Reklamasjonen er også for sent fremsatt og for øvrig er mangelskravet foreldet.

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at reklamasjonen 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 i november/desember 2014. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut i november/desember 2017.

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»*.

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 har ingen annen informasjon å forholde seg til enn den fotodokumentasjon som forbrukeren har fremlagt og at forbrukeren ble oppmerksom på forholdet i begynnelsen av oktober 2023. Normalt må det forventes av en forbruker at han foretar nødvendig vedlikeholder vinduene i henhold til vedlikeholdsanvisningen som han har fått av entreprenøren. Når det gjelder ommaling av vinduene, må en også kunne forvente at forbrukeren avmonterer så mange beslag som mulig. Ved ordinært vedlikehold av vinduene burde derfor forbruker på et langt tidligere tidspunkt ha oppdaget eventuelle mangler ved vinduene. Det er unødvendig for nemnda å ta eksakt standpunkt til når dette tidspunktet.

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 27. mai 2024. På bakgrunn av det som er sagt ovenfor, burde forbrukerens kunnskapstidspunkt ha inntrådt lenge før ettårsfristen i loven.

Da forholdet er foreldet, behøver ikke nemnda ta stilling til om forholdet utgjør en mangel. Nemnda behøver heller ikke å ta stilling til om entreprenøren er ansvarlig for å behandle reklamasjoner innenfor garantiperioden gitt av vindusleverandøren, selv om den lovbestemte reklamasjonsperioden på fem år er utløpt.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

- Forbrukeren får ikke medhold da mangelskravet er foreldet.