

## Protokoll i sak 986/2018

for

### Boligtvistnemnda

31.05.2018

**Saken gjelder:** Reklamasjon på forstøtningsmur.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår av klagen at forbrukeren flyttet inn og overtok boligen den 1. april 2007, og at det dreier seg om kjøp av den ene halvdel av en vertikaldelt 2-mannsbolig i tre etasjer hvor nederste etasje ligger delvis under terreng. Boligen var ikke fullført på avtaletidspunktet.

Fordi boligen ligger i skrånende terreng var forbrukeren bekymret for om forstøtningsmuren mot naboen var fagmessig utført. Kort tid etter overtagelsen kontaktet forbrukeren derfor entreprenøren og en takstmann for å forhøre seg om forstøtningsmuren var forskriftsmessig utført. Entreprenøren bekreftet at så var tilfelle og at forbrukeren derfor ikke behøvde å bekymre seg. Etter å ha sett på forstøtningsmuren kommer takstmannen til samme konklusjon forutsatt at det er brukt drenerende masser ved tilbakefyllingen.

Deretter er det ikke kontakt mellom partene før forbrukeren sender en e-post til entreprenøren den 8. juni 2014 og påpeker at forstøtningsmuren nå har blitt skeiv og nok komme til å velte inn på naboens tomt.

Forbrukeren får ikke svar fra entreprenøren og purrer derfor på dette ved flere anledninger i løpet av andre halvår 2014. Han kontaktet også Huseiernes Landsforbund og en advokat i håp om å få svar fra entreprenøren som deretter svarer den 14. januar 2015 at han fortsatt jobber med å avklare forholdene rundt utførelsen av arbeidet med forstøtningsmuren. Ut ifra den informasjonen som entreprenøren har fått så langt, er forstøtningsmuren bygget i henhold til monteringsanvisningen. I første omgang avviser han derfor reklamasjonen.

Entreprenøren bemerker at han på befaring av forstøtningsmuren la merke til at muren var påbygget med en ekstra steinhøyde og at det var fylt masse inntil muren slik at terrenget nå falt inn mot muren. Dette var ikke slik da han ferdigstilte muren og er ikke tatt hensyn til i hans prosjektering av muren.

Entreprenøren bekrefter at han allikevel vil gjøre ytterligere undersøkelser og at det bli aktuelt med en ny befaring etter at telen har gitt seg. Han hverken bekrefter eller avkrefter at forstøtningsmuren er skjev, men sier at han vil komme tilbake til ang. tidspunktet for en ny befaring.

Forbrukeren svarer dagen etter at han har lagt på den ekstra steinhøyden for å redusere fallet mot muren da han anla plen.

Forbrukeren hører ikke noe fra entreprenøren og sender derfor en e-post til ham og innkaller til befaring som entreprenøren den 8. juni 2015 bekrefter kan gjennomføres den 16. juni 2015

kl.13:00. Hvorvidt befaringen ble gjennomført er ikke dokumentert, men dette skjedde trolig i juni 2015.

Den 9. august 2015 etterlyser forbrukeren en tilbakemelding fra entreprenøren etter befaringen samtidig som han informerer om at forstøtningsmuren nå ikke bare er skeiv, men også har brukket.

Den 10. august 2015 ber entreprenøren om at forbrukeren sender ham nye bilder av forstøtningsmuren. De bildene som han har er fra juni 2014 og juni 2015 viser ingen stor utvikling i sprekken i muren.

Deretter er det ikke kontakt mellom partene før forbrukeren sender en e-post til entreprenøren den 29. august 2017. Her skriver han bla.:

*«Jeg har nå gravd meg dypt ned i massene inntil muren og kan konstatere at Dere ikke har brukt et eneste gram drenerende masser.*

*Altså fikk muren sin dødsdom den dagen Dere fylte leire inntil den.*

*Siden telen jobber langsomt tok det tid før resultatet av denne ugjerningen ble synlig. Dere veit bedre enn dette. Hvem gjør vel ikke det. Dette er hærverk.*

*Altså er det Deres opplagte ansvar å utbedre dette. Hadde Dere tatt affære da jeg kontaktet Dere første gang kunne nok muren blitt reddet.*

*Nå må den skiftes, for den har brukket.*

*I tillegg krever jeg en passelig kompensasjon for dagers slit med spade og trillebår og erstatning for ødelagt plen.*

*En annen støttemur i oppkjørselen ved min garasje har også blitt skjev. Jeg veit nå hvorfor. Jeg holder Dere ansvarlig for den også».*

Eter dette kommer ikke partene til enighet og den 21. september sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om utbedring av forstøtningsmuren samt at øvrige forstøtningsmurer på eiendommen og husets grunnmur kontrolleres og evt. utbedres. Han krever også erstatning for ødelagt plen og den egeninnsatsen som han har nedlagt.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 30. oktober 2017. Innholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 17. november 2017. Innholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår at den ble inngått før boligen var ferdigstilt. Dermed gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl).

Forbrukeren flyttet inn og overtok boligen den 1. april 2007.

Fordi boligen ligger i skrånende terreng var det satt opp en forstøtningsmur i grensen mot naboen som forbrukeren var bekymret for om var fagmessig utført. At så var tilfelle bekreftet både entreprenøren og en takstmann kort tid etter overtagelsen forutsatt at det var blitt brukt drenerende masser ved tilbakefyllingen.

Deretter er det ikke kontakt mellom partene før forbrukeren den 8. juni 2014 påpeker ovenfor entreprenøren at forstøtningsmuren nå hadde blitt skeiv og nok kom til å velte inn på naboen tomt.

Først den 14. januar 2015 svarer entreprenøren at han ut ifra den informasjonen han har, er forstøtningsmuren bygget i henhold til monteringsanvisningen. Han avviser derfor

reklamasjonen. Allikevel vil han gjøre noen undersøkelser av muren og det kan bli aktuelt med en ny befaring etter at telen har gitt seg.

Forbrukeren hører ikke noe fra entreprenøren om en ny befaring og innkaller derfor selv til befaring den 16. juni 2015 kl.13:00. Hvorvidt befaringen ble gjennomført er ikke dokumentert, men dette skjedde trolig som planlagt.

Den 9. august 2015 etterlyser forbrukeren en tilbakemelding fra entreprenøren etter befaringen samtidig som han informerer om at forstøtningsmuren nå ikke bare er skeiv, men også har brukket.

Den 10. august 2015 ber entreprenøren om at forbrukeren sender ham nye bilder av forstøtningsmuren. De bildene som entreprenøren har er fra juni 2014 og juni 2015 og viser ingen stor utvikling i sprekken i muren.

Deretter er det ikke kontakt mellom partene før forbrukeren den 29. august 2017 på nytt reklamerer på forstøtningsmuren. I tillegg reklamerer han på en annen forstøtningsmur i oppkjørselen som også har blitt skjev.

Etter dette kommer ikke partene til enighet og den 21. september sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om utbedring av forstøtningsmuren samt at øvrige forstøtningsmurer på eiendommen og husets grunnmur kontrolleres og evt. utbedres. Han krever også erstatning for ødelagt plen og den egeninnsatsen som han har nedlagt.

## *2.2 Partenes anførsler*

Fordi boligen ligger i skrånende terreng var det satt opp en forstøtningsmur i grensen mot naboen som forbrukeren var bekymret for om var fagmessig utført. Kort tid etter overtagelsen den 1. april 2007 kontaktet han derfor entreprenøren og en takstmann for å forhøre seg om forstøtningsmuren var forskriftsmessig utført. Entreprenøren bekreftet at så var tilfelle. Etter å ha sett på forstøtningsmuren kommer takstmannen til samme konklusjon forutsatt at det er brukt drenerende masser ved tilbakefyllingen.

Forbrukeren slår seg til ro med denne tilbakemeldingen, og kontakter ikke entreprenøren før den 8. juni 2014 da en nabo påpeker at forstøtningsmuren nå har blitt skeivere og nok komme til å velte inn på hans tomt.

Forbrukeren får ikke svar fra entreprenøren før den 14. januar 2015 som da bekrefter at forstøtningsmuren er bygget i henhold til monteringsanvisningen. Videre bekrefter entreprenøren at han vil befare forstøtningsmuren etter at telen har gått. Hvorvidt befaringen ble gjennomført er ikke dokumentert, men dette skjedde trolig i juni 2015.

Den 9. august 2015 informerer forbrukeren entreprenøren om at forstøtningsmuren nå ikke bare er skeiv, men også har brukket.

Den 29. august 2017 påpeker forbrukeren i en e-post til entreprenøren at han har gravd seg dypt ned i massene inntil muren og kan konstatere at det ikke er brukt «*et eneste gram*» drenerende masser. Han mener det er entreprenørens opplagte ansvar å utbedre dette. I tillegg krever han en passelig kompensasjon for flere dagers slit med spade og trillebår og erstatning for ødelagt plen. I tillegg påpeker forbrukeren at en annen støttemur i oppkjørselen ved garasjen også blitt skjev.

I tilsvaret den 17. november 2017 opprettholder forbrukeren sine tidligere fremsatte krav om utbedring.

Entreprenøren avviser den 14. januar 2015 reklamasjonen da forstøtningsmuren etter hans oppfatning er bygget i henhold til monteringsanvisningen. Videre bemerker han at muren er

påbygget (av andre enn han selv) med en ekstra steinhøyde og at det var fylt masse inntil muren slik at terrenget og drensvann nå faller inn mot muren. Dette var ikke slik da han ferdigstilte muren og er ikke tatt hensyn til i hans prosjektering.

Entreprenøren bekrefter at han allikevel vil gjøre undersøkelser og at det kan bli aktuelt med en ny befaring av muren etter at telen har gitt seg. Han hverken bekrefter eller avkrefter at forstøtningsmuren er skjev.

I tilsvaret den 30. oktober 2017 påpeker entreprenøren at forbrukeren skriftlig reklamerte på forstøtningsmuren mot naboen første gang den 8. juni 2014 og at han avviste reklamasjonen den 14. januar 2015.

Det ble avholdt en befaring av forstøtningsmuren den 16. juni 2015 (Det foreligger ikke befaringsrapport fra denne befaringen).

Etter en ny henvendelse (reklamasjon) fra forbrukeren den 9. august 2015 ber entreprenøren om bildedokumentasjon som kan bekrefte at muren har forverret seg. Bildene mottas samme dag, men entreprenøren vurderer bildene dithen at det ikke er noen stor utvikling av sprekken i muren. Bildene viser samme sprekk i 2014 som 2015 (Det er ikke dokumentert at entreprenøren kommuniserer dette til forbrukeren).

Deretter hører ikke entreprenøren noe mer fra forbrukeren før han den 29. august 2017 forlanger utskifting av mur med mer. Han reklamerer samtidig på en mindre støttemur i oppkjørselen.

Entreprenøren presiserer at han ikke har erkjent skyld i forhold til forbrukerens påstand om feil utførelse av forstøtningsmuren og avviser reklamasjonen fordi forholdet er foreldet.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Nemnda vil drøfte entreprenørens anførsel om at forholdet er foreldet og finner at så er tilfelle ut ifra følgende begrunnelse.

Reglene om foreldelse finner vi i foreldelsesloven av 18. mai 1979 nr. 18. Den alminnelige foreldelsesfristen (også kalt den objektive foreldelsesfristen) er 3 år, jf fl § 2. Etter hovedregelen i foreldelsesloven § 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 at for mangler som forelå ved overtakelsen (leveringen), begynner den objektive treårsfristen å løpe fra dette tidspunktet selv om mangelen er skjult for kjøperen. Boligen ble overtatt den 1. april 2007. Dermed løper den objektive fristen ut den 1. april 2010. 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*».

Spørsmålet er derfor om forbrukeren tok rettslige skritt (herunder sendte klage til Boligtvistnemnda) innen ett år (den relative foreldelsesfristen) fra han oppdaget eller burde ha oppdaget skadene på forstøtningsmuren. Etter at forbrukeren reklamerte den 8. juni 2014 går det mer enn et år før han reklamerer på nytt den 9. august 2015 og forholdet er således foreldet. Klage for Boligtvistnemnda tas først ut tre år senere den 26. september 2017.

### **3. Konklusjon**

- Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.