

Protokoll i sak 1390/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. april 2023

Saken gjelder: Reklamasjon på diverse bygningsmessige mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 20. august 2018 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en kjedet enebolig som er en eierseksjon på et felt med fem like boliger. Boligen skal oppføres i henhold til krav i TEK10.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 6 748 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. en leveransebeskrivelse og tegninger.

Partene inngår i tidsrommet mars til juli 2019 i tillegg til hovedkontrakten, fire endringskontrakter på totalt kr (638 133+29 408+99 214+12 500) = kr 779 255 inkludert merverdiavgift.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 4. oktober 2019.

I tidsrommet fra oktober 2019 til august 2021 påpeker forbrukerne flere feil og mangler ved boligen.

Den 21. september 2021 sender forbrukerens advokat et brev til entreprenøren og reklamerer over flere feil og mangler.

Den 15. oktober 2021 avviser entreprenøren at det er mangler ved boligen.

Forbrukerne engasjerte deretter Mycoteam til å foreta støymålinger av ventilasjonsanlegget. Særlig gjelder dette støy i soverommet som ligger vegg i vegg med vaskerommet hvor ventilasjonsanlegget er plassert. Resultater fra lydmålingene viser verdier som er over kravet til max A-veid lydtrykk på 32 dB. I vaskerommet er også det gjennomsnittlige lydtrykket markert høyere enn kravet på 35 dB, mens gjennomsnittlig lydtrykk i soverommene er lavere enn kravet på 30 dB, jf. NS8175:2012. Mycoteam anbefaler derfor at det gjøres tiltak som demper lyden fra ventilasjonsanlegget.

For å få en ny faglig vurdering av feil og mangler som det er reklamert over, kontaktet forbrukeren to takstmenn som befarte boligen i mai 2022 og i juli 2022.

Reklamasjonsrapportene konkluderer med at det er flere feil og mangler ved boligen som må rettes. Takstmennene har kalkulert utbedringstiltakene til henholdsvis kr 293 187 og kr 186 967 inkludert merverdiavgift. Nemnda vil bemerke at disse beløpene er ikke sammenlignbare.

Den 8. juli 2022 sendte forbrukerens advokat brev til entreprenøren vedlagt de to ovennevnte reklamasjonsrapportene og krevde erstatning samt utbedring av feil og mangler.

Entreprenøren avviste i det alt vesentlige kravet den 10. august 2022.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda den 21. september 2022 med krav om retting av dørlås, kjøkkeninnredning og ventilasjonsanlegg, prisavslag på kr 414 548 og dekning av utgifter til takstmenn med kr 49 425,50.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 26. oktober 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 11. november 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 6. desember 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 22. desember 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 18. januar 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 13. februar 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 28. februar 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 9. mars 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når forbrukerne den 20. august 2018 inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427.

Forbrukeren kjøper da en kjedet enebolig som overtas ved overtagelsesforretning den 4. oktober 2019.

Twisten dreier seg om forbrukerens krav om retting av dørlås, kjøkkeninnredning og ventilasjonsanlegg. I tillegg krever forbrukeren prisavslag på kr 186 057 for manglende høydeforskjell mellom bad og gang og prisavslag på kr 228 481 på grunn av knirk i gulv. Totalt 414 548 inkludert merverdiavgift. Forbrukeren krever også at entreprenøren dekker utgifter på kr 49 425,50 til tre takstmenn som har utarbeidet hver sin reklamasjonsrapport.

Entreprenøren har gjort forsøk på utbedring av støy fra ventilasjonsanlegget, men forbrukeren anfører at dette har vært mislykket. For øvrig har entreprenøren avvist forbrukerens andre krav.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda den 21. september 2022 med krav som nevnt ovenfor.

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvaer.

2.2 Krav om utskifting av ventilasjonsanlegg pga. støy.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at de kort tid etter overtagelsen oppdaget unormalt mye støy fra ventilasjonsanlegget og reklamerte på dette. De krever at ventilasjonsanlegget byttes. Reklamasjonen ble gjentatt i september 2020. Entreprenøren har gjort gjentatte forsøk på utbedring bla. ved ny innregulering av ventilasjonsanlegget. Forbrukerne anfører at lydnivået ikke ble lavere etter dette og ber derfor entreprenøren om å utføre støymålinger og fastholder kravet om bytting av ventilasjonsanlegget. Kravet ble avvist av entreprenøren.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren bytter ventilasjonsanlegget eller reduserer generende støy fra anlegget. Støyen høres godt i soverommet som ligger vegg i vegg med vaskerommet hvor ventilasjonsanlegget er plassert. Avviket på 3dB i forhold til anbefalingene i TEK10, jf. NS8175:2012, er bekreftet etter lydmålinger. Leverandøren av ventilasjonsaggregatet bemerker også at det subjektivt er noe støy på soverommet som bør forsøkes redusert ved å montere en plate bak og på siden av aggregatet.

Entreprenøren har avvist kravet da det ikke er lydkrav når det gjelder støy fra tekniske installasjoner i egen boenhet. Han fremhever også at forsøket på å gjennomføre støydempende tiltak i tråd med leverandørens anvisning ble avvist av forbrukerne.

Hvorvidt støy på soverommet fra ventilasjonsaggregatet som er plassert på vaskerommet vegg i vegg, 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 følger av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13*».

Boligen skal i henhold til avtalen utføres i henhold til bestemmelsene i TEK10, sist endret 9. desember 2016 (i kraft fra 1. januar 2017) og nemnda viser derfor til NS 8175:2012 "*Lydforhold i bygninger, lydklasse C*" som angir preaksepterte grenseverdier for lydtekniske egenskaper som tilfredsstillende funksjonskravene i TEK10 § 13-9.

TEK10 stiller ikke noe krav til støynivået fra tekniske installasjoner i egen boenhet utover at det ikke skal føre til vesentlig støyplage. I NS8175 tabell 3 (pkt. 3.1.15), er imidlertid ventilasjonsanlegg definert som en installasjon som er nødvendig for boligens drift og derfor er det anbefalt at grenseverdien på 32dB for L_{AFmax} i lydklasse C tilfredsstilles. NBI anbefaler i Byggedetaljblad 552.306 "*Støy fra ventilasjonsanlegg*" også at denne grenseverdien legges til grunn.

Nemnda kommer derfor til at forbrukeren burde kunne forvente at entreprenøren tok tilstrekkelig hensyn til disse anbefalingene slik at grenseverdien på 32 dB ikke ble overskredet. Særlig når avviket fra målt verdi på 35 dB i soverommet nærmest vaskerommet hvor aggregatet er plassert, til anbefalt verdi på 32 dB er på 3 dB og utgjør en teoretisk dobling av lyden.

Selv om lydkravet ikke er hjemlet i TEK10, kommer nemnda til at avviket på 3 dB utgjør en mangel, jf. buofl §7 som sier at «*Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut*».

Etter nemndas syn har ikke entreprenøren oppfylt sin «*omsutsplikt*» fordi arbeidet med lydisoleringen ikke er utført på "*fagleg godt vis*". Han skal derfor utbedre forholdet slik at støynivået fra ventilasjonsanlegget tilfredsstillere grenseverdien i NS 8175:2012 Lydklasse C, slik som NBI anbefaler.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold i kravet om at entreprenøren skal utbedre støy fra ventilasjonsanlegget slik at støynivået tilfredsstillere grenseverdien i NS 8175:2012 Lydklasse C.

2.3 Høydeforskjell på gulvet mellom bad og gang i 2. etg.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerte ved overtagelsen av boligen den 4. oktober 2019 fordi det er 35 mm høydeforskjell mellom gulvet på badet og gulvet i gangen i 2. etg. Det anføres at entreprenøren da aksepterte forholdet som en mangel ved å angi en sluttfrist for retting. Da entreprenøren ikke har rettet mangelen, gjentar forbrukerne reklamasjonen den 21. september 2021 og den 8. juli 2022. De krever nå prisavslag på kr 186 067 i henhold til takst.

Entreprenøren avviser kravet om retting da høydeforskjellen ikke utgjør en mangel. Entreprenøren fremhever videre at teksten i overtagelsesprotokollen ikke bekrefter at forholdet er akseptert som en mangel da det er notert at "*kunden hevder*" at badgulvet skulle vært hevet 22 mm som gulvet i gangen utenfor badet.

Partenes anførsler og krav gjentas ved flere senere anledninger.

2.3.2 Nemndas synspunkter

a) Forbrukerne krever prisavslag på kr 186 067 fordi badgulvet i 2. etg. er 35 mm lavere enn gulvet i gangen utenfor badet.

Entreprenøren har avvist kravet da høydeforskjellen ikke utgjør en mangel. Alle boligens hovedfunksjoner finne på boligens inngangsplan.

Hvorvidt en høydeforskjell på 35 mm mellom badgulvet i 2. etg. og gulvet i gangen utenfor badet 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 følger av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13*».

Forbrukerne anfører at entreprenøren allerede i forbindelse med overtagelsen den 4. oktober 2019 aksepterte høydeforskjellen som en mangel og derfor satt frist for utbedring til den 4. november samme år.

Nemnda vil først bemerke at entreprenørens tekst i prospektet som sier at "*vi bygger etter kravene for universell utforming*" er uheldig og misvisende da det ikke er krav til universell utforming i boliger, jf. TEK10 § 12-15. Nemnda legger derfor til grunn at det her er ment universell utforming av utearealer inkludert adkomst til boligene.

Når det gjelder krav om tilgjengelighet i boliger viser nemnda til TEK10 § 12-2 hvor det i annet ledd stilles krav om at:

"Boenhet i bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre det i § 8-6 gis unntak fra krav til gangatkomst."

Av veiledningen til annet ledd fremkommer det bla.:

"Boenhet i bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, skal være tilgjengelig på inngangsplanet. I boenheter som går over flere plan, innebærer dette at kravet om tilgjengelighet kun gjelder for inngangsplanet og ikke for øvrige plan."

Da alle boligens hovedfunksjoner finnes på inngangsplanet, utgjør ikke høydeforskjellen mellom gulvene en mangel.

Nemnda vil bemerke at selv om det ikke er noe krav i TEK10 når det gjelder nivåforskjeller mellom rom i boligens sekundæretasje, er det allikevel en tålegrense for hva forbrukeren kan forvente. Nemnda kommer imidlertid til at en høydeforskjell på 3,5 cm er innenfor denne tålegrensen.

b) Når det gjelder forbrukernes anførsel om at entreprenøren har akseptert høydeforskjellen som en mangel viser nemnda til overtagelsesprotokollen hvor det står at partene er enige om (merket "Ja") reklamasjon som gjelder "BW mangler" med frist for utbedring den 21. oktober 2019. Overtagelsesprotokollen gir bare stikkord ("BW mangler") om hva mangelen dreier seg om. Innholdet i reklamasjonen og opplysninger om hva det faktisk dreier seg om finner vi i den tilhørende noteringen i entreprenørens system for oppfølging av reklamerte forhold som forbrukeren også er kjent med. Her står det bla. "Kunde hevder gulv bad 2. etg. skulle vært hevet 22 mm som gulv utenfor bad". Nemnda kommer til at ordlyden "kunden hevder....." kun viser at forholdet er notert som en mangel, men at mangelen ikke er akseptert av entreprenøren. Entreprenøren avviste derfor reklamasjonen den 12. november 2019 da høydeforskjellen ikke utgjør en mangel.

Forbrukernes anførsel om at det skulle vært krysset av for "nei" og ikke "ja" på dette punktet dersom partene ikke var enige om at forholdet utgjør en mangel, kan etter nemndas syn heller ikke føre frem.

Et annet sentralt spørsmål vil være om den avtalte fristen for utbedring som er inntatt i protokollen kan forstås som om det foreligger en gjensidig forståelse av at forholdet utgjør en mangel. Nemnda kommer til at det alene ikke er nok. Dersom forbrukerne var av den oppfatning at entreprenøren aksepterte mangelen og skulle utbedre forholdet, har de et selvstendig ansvar for at dette fremkom tydeligere av overtagelsesprotokollen.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i at høydeforskjell på gulvet mellom bad og gang i 2. etg. utgjør en mangel.

2.4 Elektrisk sluttstykke til inngangsdør.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne har bestilt et elektrisk sluttstykke til vanlig dørlås i tilknytning til porttelefon. Det er imidlertid montert låskasse med smekklås og elektrisk sluttstykke. Forbrukerne krever derfor at dørlåsen (låskassen) på inngangsdøren byttes til lås med nøkkel/vrider og ikke smekklås.

Entreprenøren har avvist kravet da det er levert og montert elektrisk sluttstykke til vanlig dørlås i tilknytning til porttelefon. Sluttstykket er den delen som sitter i karmen på døren. Forbrukerne fremstiller det feilaktig som om det ved elektrisk sluttstykke foretas endring av den del som sitter i dørbladet. Senere erkjenner entreprenøren at låskassen også er skiftet ut.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har bestilt elektrisk sluttstykke (montert i dørkarmen) til dørlåsen (låskassa i dørbladet) i hovedinngangsdøra i tilknytning til porttelefon. Da entreprenøren i tillegg til å montere elektrisk sluttstykke har skiftet ut låskassa fra hakereilelås til smekklås, krever forbrukerne at låskassa byttes fra smekklås til lås med hakereilelås (nøkkel/vrider).

Entreprenøren har avvist kravet da det er levert og montert elektrisk sluttstykke til vanlig dørlås i tilknytning til porttelefon. Låskassen som er montert (LK562) har nøkkellås og kan innstille slik at smekklåsfunksjonen kobles ut. Det foreligger derfor ingen mangel.

Hvorvidt det elektriske sluttstykket og låskassen som er levert 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*».

Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra (endrings) avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av denne avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn og dokumenter fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser først til leveransebeskrivelsen pkt. 5.01 hvor det står at hoveddør og andre inngangsdører "*leveres med låssylindere som betjenes med samme nøkkel*".

Av e-post (tilbud) som partene utveksler i forbindelse med forbrukernes ønske om elektrisk sluttstykke fremsetter entreprenøren et tilbudet på kr 17 700 som gjelder "*Elektrisk sluttstykke til vanlig nøkkellås som kan åpnes fra porttelefon*". Forbrukerne svarer: "*Da går vi for en vanlig lås med elektrisk sluttstykke*".

I forandringskontrakt nr. 2 som forbrukerne deretter undertegner den 25. april 2019, bestiller forbrukerne "*Elektrisk sluttstykke til nøkkellås inkl. montering og igangkjøring til ytterdør*" mot et pristillegg på kr 17 700.

Entreprenøren påpeker at ved forandringskontrakt nr. 2 ble nettopp sluttstykket som sitter i karmen endret til et elektrisk sluttstykke (Step 40 Preload) som kan styres fra porttelefon. Det foreligger derfor ingen feil eller mangel ved det leverte sluttstykket og kravet avvises.

Forbrukeren påpeker at entreprenøren riktig nok har levert et elektrisk sluttstykke. Imidlertid er sluttstykket feil fordi det er tilpasset smekklås og ikke vanlig nøkkellås (hakereilelås). Entreprenøren har også byttet låskasse fra det som er standard (låskasse 2500) til en låskasse med smekklåsfunksjon (låskasse LK562 tofalle smekklås) selv om forbrukerne ikke har bestilt en annen låskasse.

Nemnda har innhentet informasjon fra en låsesmed. Han bekrefter at dersom forbrukeren skal få den løsningen han har bestilt ("*en vanlig lås med elektrisk sluttstykke*") dvs. standard låskasse type 2500 og nytt elektrisk sluttstykke, er eneste mulige alternativ et elektrisk sluttstykke type "*Step 18*" som er et FG godkjent el-sluttstykke for hakereileås <https://steplock.com/no/products/step-18-secure/> .

Tvisten ser ut til å dreie seg om hva som menes med "*vanlig nøkkellås*" og om dette er en smekklås eller nøkkellås (hakereileås).

Etter nemndas syn er spørsmålet svært teknisk og entreprenøren som den profesjonelle part, burde tydeligere ha forklart for forbrukerne hva den løsningen han har montert innebar. Etter nemndas oppfatning foreligger det derfor en mangel og entreprenøren skal montere et elektrisk sluttstykke som er tilpasset nøkkellåsen (hakereileås) i standard låskasse 2500.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal innen 1. juni 2023 montere et elektrisk sluttstykke som er tilpasset nøkkellåsen (hakereileås) i standard låskasse 2500.

2.5 Krav om prisavslag på grunn av knirk i gulv.

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer første gang den 1. november 2019 fordi det er knirk i parkettgulvet i/ved/rundt kjøkkenet. Knirken skyldes at parketten ligger under kjøkkeninnredningen og får ikke beveget seg. Reklamasjonen gjentas i april og i mai 2021 og området med knirk utvides da til også å omfatte knirk langs ytterveggene i soverom 2. etg. stue 2. etg. og loftstue.

I forbindelse med at entreprenøren i september 2021 fjernet parketten for å finne mulig årsak til knirk, ble det avdekket at det ikke var lagt lastfordelingsplater i tråd med monteringsanvisningen for Forestia Thermogulv. Foto er fremlagt som dokumentasjon. Forbrukerne reklamerte da over manglende lastfordelingsplater.

I april 2021 reklamerer forbrukerne over nye mangler ved parketten. Nå gjelder det parketten på ett soverom og i gangen på inngangsplanet, som er lagt med for korte staver og for kort omlegg.

Forbrukerne har engasjert en takstmann som etter en befaring i boligen i april/mai 2022 har stipulert kostnadene til utbedring til som de nå krever at entreprenøren betaler med kr 203 801 for manglende avlastningsplater og kr 24 690 på grunn av for korte staver og omlegg.

Etter at entreprenøren i september 2021 har fjernet parketten for å finne mulige årsaker til knirk, avviser han den 15. oktober samme år at det foreligger mangler ved parkettgulvet. Monteringsanvisningen for Forestia Thermogulv er fulgt og det mangler heller ikke lastfordelingsplater. Avvisningen fastholdes i brev av 10. august 2022.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever prisavslag på kr 203 801 på grunn av knirk i parkettgulv som skyldes manglende avlastningsplater og kr 24 690 på grunn av for korte staver og omlegg. Totalt kr 228 491 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt knirk i parketten 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*».

a) Knirk på grunn av manglende avlastningsplate over gulvvarme

Forbrukerne fremhever at entreprenøren i september 2021 fjernet parketten for å finne mulig årsak til knirk i parkettgulvet i/ved/rundt kjøkkenet, langs ytterveggene i soverom 2. etg., stue 2. etg. og i loftstue. Det ble da avdekket at det ikke var lagt lastfordelingsplater i tråd med monteringsanvisningen for Forestia Thermogulv. Foto er fremlagt som dokumentasjon. Forbrukerne reklamerte da over manglende lastfordelingsplater som årsak til knirken og krever prisavslag på kr 203 801.

Entreprenøren har avvist kravet. Da forbrukeren bestilte gulvvarme i 2. etg. og 3. etg. etter at sponplategulvet var lagt, var det riktig å følge monteringsveiledningen for Forestia Thermogulv når det gjelder renovering/rehabilitering av gulv. Her står det at lastfordelingsplate er unødvendig.

Nemnda kommer også til at lastfordelingsplater er unødvendig da undergulv som består av 22 mm sponplater allerede var lagt før forbrukerne bestilte gulvvarme og entreprenøren deretter la thermogulvet. Manglende lastfordelingsplater utgjør derfor ingen mangel. Spørsmålet er imidlertid om det er lagt ullpapp/parkettunderlag under og over thermogulvet slik som monteringsveiledningen beskriver.

Fotodokumentasjonen viser ingen ullpapp/parkettunderlag under thermogulvet, men takstmannen skriver at det er lagt "*parkettunderlag antatt av PE-foam*" over thermogulvet. Takstmannen skriver imidlertid at han ikke har registrert knirk, men registrerer at forbrukerne opplever betydelig knepp/knirk hele året, dog mest om sommeren.

Som i tidligere lignende tvistesaker vil nemnda også her påpeke at knirk i parketten i seg selv ikke er en mangel. Tvert imot må man vurdere om knirkingen er utenfor «*en alminnelig tålegrense*» eller «*normal variasjon*». Dersom den aktuelle knirkingen er utenfor den nevnte «*tålegrensen*», må årsaken til knirkingen vurderes nærmere. Spørsmålet er da om knirkingen skyldes at arbeidet med gulvet ikke er fagmessig utført, f.eks. ved at det ikke er lagt ullpapp/parkettunderlag under thermogulvet. Forbrukeren har bevisbyrden for at det foreligger en mangel. I denne saken er det ikke fremlagt bevis for at det ikke er lagt ullpapp/parkettunderlag under thermogulvet og at dette kan være årsak til knirken.

Konklusjon:

Forbrukerne ikke får medhold i at manglende avlastningsplater utgjør en mangel. Forbrukerne får heller ikke medhold før de kan fremlegge bevis på at det er manglende ullpapp/parkettunderlag under thermogulvet som er årsaken til gulvknirk.

b) Knirk på grunn av for korte staver og omlegg.

I april 2021 reklamerer forbrukerne fordi parketten på ett soverom og i gangen på inngangsplanet er lagt med for korte staver og for kort omlegg. I flg. leggeanvisningen skal parkettstavene i enden være minst 50 cm lange og omlegget være minimum 40 cm. Forholdet er også påpekt av takstmannen i mai 2022. Forbrukerne krever prisavslag på kr 24 690 i tråd med takstmannens kalkyle.

Entreprenøren avviser kravet i desember 2021 da *"knitre lydene som kommer"* skyldes [normale] endringer i temperatur og luftfuktighet. Den 10. august 2022 avviser igjen entreprenøren forholdet da forbrukerne har reklamert for sent.

Nemnda kommer til at det ikke er dokumentert noen årsakssammenheng mellom den påståtte knirken og anførselen om at parketten er lagt med for korte staver og for kort omlegg.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold.

2.6 Feilplassering av oppvaskkum, underskap og oppvaskmaskin på kjøkken.

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 8. juli 2022 fordi oppvaskkummen på kjøkkenet er feilplassert. De krever at benkeplaten byttes ut slik at oppvaskkummen blir plassert riktig.

Entreprenøren avviser kravet da det er reklamert for sent.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda velger først å se på spørsmålet om forbrukerne har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler *«innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen»*. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for *«å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg»*, se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Forbrukerne reklamerer over feilplassering av oppvaskkum, underskap og oppvaskmaskin på kjøkken den 8. juli 2022. Etter nemndas syn var dette forholdet klart synlig på overtagelsen og forbrukerne burde derfor har oppdaget og deretter reklamert innen rimelig tid etter dette, buofl § 30 første ledd. Imidlertid går det ca. ett år og ni måneder før de reklamerer i april 2020 og det er klart for lang tid.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold da de har reklamert for sent.

2.7 Utgifter til konstatering av manglene.

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker utgifter til konstatering av mangelen med kr 49 425,50. Fakturaer er fremlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren har avvist kravet.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Det følger av buofl § 32 fjerde ledd andre setning at entreprenøren skal bære utgifter til *«konstatering av mangelen»*. Fordi forbrukerne har fått medhold i tvisten som gjelder støy ventilasjonsanlegget og bytte av låskasse skal entreprenøren dekke kostnadene til lydmåling med kr 14 287,50 og en skjønsmessig andel på kr 1 000 av kostnadene til reklamasjonsrapporten. Totalt kr. 15 287,50 inkludert merverdiavgift.

I de øvrige krav har ikke forbrukerne fått medhold og de får derfor heller ikke medhold i kravet om dekning av disse utgiftene.

Konklusjon: Forbrukerne får delvis medhold i kravet om å få dekket utgifter til konstatering av manglene. Entreprenøren skal betale kr. 15 287,50 inkludert merverdiavgift.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukerne får medhold i kravet om at entreprenøren skal utbedre støy fra ventilasjonsanlegget.
- Forbrukerne får ikke medhold i at høydeforskjell på gulvet mellom bad og gang i 2. etg. utgjør en mangel.
- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal innen 1. juni 2023 montere et elektrisk sluttstykke som er tilpasset nøkkellåsen (hakereileås) i standard låskasse 2500.
- Forbrukerne ikke får medhold i at manglende avlastningsplater utgjør en mangel.
- Forbrukerne får ikke medhold før de kan fremlegge bevis på at det er manglende ullpapp/parkettunderlag under thermogulvet som er årsaken til gulvknirk.
- Forbrukerne får ikke medhold da det ikke er dokumentert noen årsakssammenheng mellom den påståtte knirken og anførselen om at parketten er lagt med for korte staver og for kort omlegg.
- har reklamert for sent når det gjelder tvisten om knirk skyldes for korte parkettstaver og omlegg.
- Forbrukerne har reklamert for sent når det gjelder tvisten om feilplassering av oppvaskkum, underskap og oppvaskmaskin på kjøkken.
- Forbrukerne får delvis medhold i kravet om å få dekket utgifter til konstatering av manglene. Entreprenøren skal betale kr. 15 287,50 inkludert merverdiavgift.