

Protokoll i sak 554/2010

for

Boligtvistnemnda

08.02.11

Saken gjelder:

Diverse reklamasjoner. Krav om retting av mangler og erstatning.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 3. april 2004 *"Avtale om kjøp av bolig som ikke er fullført"*. (Forbrukeren kjøper det ytterste av 3 boliger i et rekkehus) Hun skal i hht pkt 6 medvirke med ytelser i hht eget vedlegg. Vedlegget angir bl.a. at forbrukeren skal stå for *"maler- og gulvleggerentreprisen"*, unntatt i *"våtrom/våtsone – ref. beskrivelse"*. Vederlaget avtales i kontraktens pkt 8.1 til kr 1 595 000, der kr 600 000 utgjør vederlag for grunnen.

Entreprenøren stiller 19. mai 2005 lovmessige økonomiske garantier i hht buofl § 12.

Et eget *"Endrings skjema"* datert og signert 16. august 2004, angir i pkt 1.04 at forbrukeren mot tilleggsbetaling bestiller gulvvarme i *"stue/kjøkken"*, og i pkt 1.07 *"10 cm B"-isolasjon* til bjelkelaget mellom 1. og 2. etasje. I hht pkt 10.01 skal det også leveres isolasjon til innervegger *"rundt soverom 1 + 2 i 2. etg."*. Denne er også inntatt i signerte *"Romskjema"*. I stue/kjøkken, der entreprenøren skal levere gulvvarme, skal gulvet leveres som et betonggulv, klart for *"avretting for gulvlegger v/forbruker"*. I WC- og vaskerom skal entreprenøren levere og etablere *"våtromsbelegg"*. Partene signerer *"Endringskontrakt 1"* samme dag, der forbrukeren, for ekstra isolering i innervegger rundt overnevnte soverom på loft og i bjelkelaget, skal betale i alt kr 12 338 inkl mva, og kr 11 573,33 for gulvvarmen i stue/kjøkken. Det er også medtatt et punkt om forsterkning av vegger for flislegging. (Åpenbart for badet)

"Endringskontrakt 2" signeres 23. august 2004. Der avtales det at det også skal leveres *"Varmekabel i entrè 4,2 m²"*. Pris kr 6 612,92 inkl mva. (På fremlagt kopi for nemnda, har forbrukeren påført teksten *"De glemte å legge på"*)

Det avholdes *"Bestillingsmøte"* 7. desember 2004, der partene gjennomgår en detaljert sjekkliste for hva som skal leveres. I pkt 2.01 fremgår det at forbrukeren er ansvarlig for *"avretting av støpt gulv klar til montering av parkett...."* I hht pkt 2.08 skal entreprenøren etablere *"Gulvvarme varmekabler i stue, kjøkken og entre"*. I hht pkt 4.04 skal det legges

fuktighet på denne i form av vanndråper, og ber om forklaring på det. Hun spør også om de ”gjenglemte” produktene, og hva disse er.

I samme e-post opplyser hun at dusjen ikke hadde vært i bruk på 3 måneder da man avholdt befarings 11. februar 2010, og påpeker at OPAK sin takstmann ikke foretok fuktmålinger.

Entreprenøren svarer at vanndråpene på hovedstoppekranen er kondens som dannes når kaldt vann kjøler ned kranen i et varmt rom. Et av de ”gjenglemte” produktene opplyses å være en rull isolasjonsmateriale mens det andre er en lydfelle for støvsuger.

Det opplyses at begge deler kan kastes. Når det gjelder badegulvet hevdes det igjen at *det* er riktig konstruert.

Forbrukeren svarer 26. juli 2010, og spør om entreprenøren er sikker på at de ”gjenglemte” produktene ikke er noe som skulle vært montert, og således nå mangler, spesielt vedrørende bruk av sentralstøvsugeren. Hun uttrykker også igjen luro med hensyn til badegulvet og fuktigheten i dette.

Entreprenøren svarer 9. august 2010 at man ikke kan foreta fuktmåling i et betonggulv med varmekabler, da måleinstrumentet ikke ”*vet om det er fukt eller strøm*” som registreres. Han hevder forbrukeren ble forklart dette under befaringen med OPAK sin takstmann.

Forbrukerens bestilte lydmålinger blir utført 15. juli 2010, og rapporten er datert 4. august. Det opplyses at det ble foretatt både luftlyd- og trinnlydmålinger mellom stua i forbrukerens leilighet og naboens stue. Konklusjon:

Målingene viser at feltmålt luftlydisolasjon og trinnlydnivå fra stue til stue er tilfredsstilt i henhold til NS 8175, med henholdsvis 3 og 16 dB margin

Forbrukeren fremsetter i e-post fra 9. august 2010 kommentarer overfor de som utførte lydmålingene for henne, og svaret kommer 12. august. Forbrukeren opplyser i sin henvendelse at de ”*lyder man kan høre i 2. etg. både når de går, eller flytter på møbler osv*” er mer plagsomme, og lydmåleren tilbyr seg vederlagsfritt å foreta en ekstra ”*trinnlydmåling fra 2 etasje til stue i første etasje*”. Forbrukeren spør videre om det har noen betydning at det ble slått på et nytt lag med gipsplater på hele spisestueveggen mot naboen, angivelig fordi veggen var skjev. Lydmåleren svarer at det er mange måter å lage en lydsillekonstruksjon på, men at det avgjørende er om byggeforskriften oppfylles.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda datert 4. august 2010, innregistrert 10. august. Hun anmoder om at nemnda behandler følgende forhold:

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1. Ventilasjon: | Røyklukt i boligens 2. etg. |
| 2. Bad: | Fuktighet ved dusjvegg og dør, og ved dusjveggen og badekar |
| 3. Vindu: | Skjevt i soverom 2 |
| 4. Kjøkken: | Mangler foring mellom benkeskap og bæresøyle for drager |
| 5. Varmekabler kjøkkengulv: | Lite eller ikke varme – spesielt ved vask |
| 6. Bordkledning bodvegg i carport: | Fare for råtedannelse |
| 7. Lydproblemer: | Veldig lydt fra nabobolig spesielt i 2. etg. soverom |
| 8. Lampe ved trapp: | Skulle vært i 2. etg. |

Det krysses både av for at det kreves ”*retting av mangler*”, og for ”*erstatning*”. Forbrukeren angir at hun har betalt kr 1 695 763, mens ”*avtalt vederlag + endringskontrakt og lignende*” opplyses å utgjøre kr 1 658 314. Det vises imidlertid til det økonomiske oppsettet fra megleren, der differansen fremgår.

Entreprenøren gir tilsvarende 24. august 2010.

1. Ventilasjon/røyklukt

Opplyser at ventilasjonsanlegget ble gjennomgått og sjekket etter kommentarer fra forbrukeren på 1-årsbefaringen, og at det ble montert et ekstra kullfilter for å prøve å avhjelpe røyklukten som oppstår når det er tilnærmet vindstille ute, og naboene fyrer i sine vedovner. Entreprenøren erkjenner at han har sett piperøyk som siver forbi innsugingsventilen for anlegget, men han anfører at man her har et rekkehus, og at det ikke er andre vegger enn den benyttede som kan brukes til ventilplassering. Han hevder anlegget er montert og bygget som prosjektert, og viser til at takstmannen fra OPAK også konkluderte med at forholdet ikke utgjorde noen mangel.

2. Bad

Det hevdes at det fuktigutslaget som ble målt på gulv og på nederste veggflis i dusj av forbrukerens takstmann, er helt normalt når det dusjes rett på gulvet. Tidligere utbedring av forhold i badet hevdes å være forårsaket av vann som kom til dørterskelen og misfarget denne, og det påpekes at forbrukeren har 5 års garanti (egentlig reklamasjonsrett) for dette. Det vises også til at OPAK-rapporten konkluderte med at det ikke foreligger noen mangel nå.

3. Retthet vindu soverom 2

Entreprenøren hevder at vinduet fungerer, og anfører at det ikke ble reklamert på rettheten verken ved overtakelsen eller ett-årsbefaringen. Det ble angivelig heller ikke bemerket noe om forholdet under befaringen 11. februar 2010. Dermed avvises reklamasjonen.

4. Kjøkken – foring underskap

Forbrukerens krav avvises. Det er, angivelig i hht kjøkkenleverandøren, ikke bestilt foring til underskap, slik forbrukeren krever. Det vises også til at hun krever at benkeplata forlenges. Det erkjennes at det ble montert foring på overskapet, men *det* hevdes utført av montøren som benyttet ”rester” til å få en fin avslutning. Det vises også til at OPAK-rapporten konkluderte med at det ikke foreligger noen mangel.

5. Varmekabler i kjøkkengulv

Det vises til at forbrukeren bestilte varmekabler til gulv i stue/kjøkken, beregnet for parkett, men at hun senere bestemte seg for å benytte fliser på kjøkkendelen. Entreprenøren opplyser at han kun har levert opplegget for varmekablene, og minner om at takstmannen fra OPAK påviste at kablene virker. Dermed avvises forbrukerens reklamasjon.

6. Bordkledning i carport /nivå grus i carport

Entreprenøren hevder at forholdet ble anmerket første gang i rapporten fra forbrukerens takstmann, men at det har blitt avvist med at forbrukeren selv har endret nivået på terrenget ved inngangspartiet ved å anlegge belegningsstein der. Entreprenøren stiller spørsmålstegn ved hvor overskuddsmassene ble lagt da det ble forberedt for steinen. Det erkjennes at forbrukeren stilte spørsmålstegn ved ”typen grus” ved overtakelsen og ett-årsbefaringen, men ikke med *mengden* grus, og at dette forholdet ble besvar i referatet fra ett-årsbefaringen.

7. Lydproblem fra nabo

Entreprenøren viser til at forholdet er omtalt i OPAK-rapporten og i brevet fra hans advokat. Han opplyser at han nå avventer lydrapporten som han åpenbart ikke har mottatt enda.

8. Lampe i trapp

Entreprenøren hevder at forbrukeren ikke har reklamert på dette forholdet tidligere, heller ikke da takstmannen fra OPAK var på befaring. Dermed avvises reklamasjonen.

Forbrukeren svarer på overnevnte punkter 12. september 2010. Tidligere utsagn gjentas og utdypes.

1. Ventilasjon/røyklukt

Det hevdes at takstmannen fra OPAK ikke foretok noen inspeksjon av selve ventilasjonsanlegget eller på ”kaldloftet”. Når gjelder det påstått monterte kullfilteret etterlyses opplysninger om hvor dette er montert og hvor ofte det skal skiftes eller kontrolleres. Forbrukeren aksepterer ikke at det ikke kan gjøres noe for å hindre at røyk kommer inn i boligen når naboer fyrer.

Hun viser også til fremlagt fotografi av ”gjenglemte” komponenter på loftet, og uttrykker frykt for at disse egentlig skulle vært montert.

2. Bad

Forbrukeren viser til at det har blitt foretatt en utbedring tidligere i forbindelse med fuktighet ved terskel, og vedlegger fotografier tatt fra den gang. Hun hevder også at det hele tiden har vært og er et fuktproblem knyttet til flisleggingen på gulv og vegger, og at det er store sprekker i fugene både på vegg og i overgangen mellom gulv og vegg der vann kan trege inn. Fotografier vedlegges. Bildene hevdes også å vise noen hvite flekker som fryktes å være muggsopp. Forbrukeren opplyser at hun også har oppdaget noe små insekter på badet om natten, ”som gemmer seg fort”.

3. Retthet vindu soverom 2

Forbrukeren viser til at dette forholdet var medtatt på listen over reklamasjonspunkter omtalt i brevet fra Huseiernes Landsforbund 4. februar 2010, og at det omtales i rapporten fra hennes takstmann. Hun bestrider ikke at vinduet fungerer som det skal, men uttrykker skuffelse over at entreprenøren ikke kan ha kontrollert arbeidene som forventet.

4. Kjøkken – foring underskap

Forbrukeren hevder at hun aldri har fått seg forelagt noen kjøkkentegning som viser at det ville bli en åpning mellom underskapet og bæresøylen, og at hun aldri ville akseptert noen slik løsning om hun hadde fått se at den var planlagt. Tegninger og fotografi vedlegges. Hun hevder at hun av representanten for kjøkkenleverandøren ble lovt at han skulle komme tilbake å ordne på forholdet uten at så skjedde.

5. Varmekabler i kjøkkengulv

Forbrukeren viser til at hun helt siden ett-årsbefaringen har reklamert på forholdet med manglende varme i gulvet foran vaskekummen, og at hennes takstmann bekreftet at så var tilfelle. Hun opplyser at det er et ”ledig” elektrisk punkt på kjøkkenveggen som ikke er i bruk, og gir uttrykk for at dette kanskje var tiltenkt tilkobling av varmekabel for kjøkken. Derfor etterlyses en tegning som viser opplegget. Forbrukeren synes det er rart at stue og kjøkken er på samme varmekabelsløyfe, og anfører at entreprenøren burde ha informert henne om betydningen av å skifte fra parkett til fliser i kjøkkendelen. Hun hevder for øvrig at det generelt var mange feil på elektrikerarbeidet.

6. Bordkledning i carport /nivå grus i carport

Forbrukeren erkjenner at hun fikk lagt belegningsstein foran inngangen til carporten, men at overskuddsmassene da ble transportert bort av de som utførte arbeidet, og dermed ikke lagt inn på gulvet i selve carporten. Hun viser også til referatet fra ett-årsbefaringen og hevder at entreprenøren da lovte henne at hun skulle få en "*bedre grus*". For øvrig vises det til rapporten fra hennes takstmann som angir at det foreligger en mangel ved at kledningen innvendig er ført helt ned i grusen.

7. Lydproblem fra nabo

Lydrapporten fremlegges, og det vises til en formulering der om at:

Målingene viser at kravet til luftlydisolasjon og trinnlydnivå tilfredsstiller grenseverdier i NS 8175. I NS 8175 anslås det at inntil 20 % av beboerne i boliger kan forventes å bli forstyrret av lyd og støy selv om minimumskravene er tilfredsstilt. Det bemerkes imidlertid at kravene her er tilfredsstilt med relativt god margin.

Forbrukeren finner det åpenbart vanskelig å skulle måtte akseptere at hun kan høre når naboen går i sin trapp, beveger seg i andre etasje eller ruller en malerull på veggen, og hun hevder at av beboerne i 11 hus i området så kan minst 6 høre naboene. Dermed vises det til at dette utgjør mer enn 50 %.

8. Lampe i trapp

Forbrukeren viser til at dette forholdet ble påpekt allerede ved ett-årsbefaringen, nedfelt på en liste hun selv utarbeidet. Hun hevder også at hun har påpekt forholdet for elektrikeren flere ganger uten å få svar.

I tillegg til overnevnte punkter nevnes 3 nye forhold:

- Ringeklokka ved inngangsdøra virker "*av og til*" ikke. Hevdes påpekt også ved befaringen februar 2010. Utbedring ikke foretatt
- Manglende sokkel under oppvaskmaskinen. Også omtalt og angivelig etterspurt av representanten fra kjøkkenleverandøren ved befaringen 11. februar samme år. Fotografi vedlegges.
- Noen kvister har falt ut av utvendige kledningsbord. Forbrukeren spør om det kan gjøres noe med dette. Fotografi vedlegges.

For øvrig etterlyses det en "*5-årsbefaring*".

Forbrukeren uttrykker betydelig frustrasjon over den prosessen hun har gått igjennom siden boligen var ny, og den behandlingen hun har fått, og hun gir eksempler på hva hun har opplevd. Hun vedlegger også en kopi av brevet fra entreprenørens advokat, der hun for hånd har påført en rekke kommentarer til hans utsagn. Disse utdypes også i eget skriv.

Entreprenøren svarer 4. oktober 2010.

1. Ventilasjon/røyklukt

Reklamasjonen avvises igjen. Hevdes dessuten at reklamasjonsretten er tapt i hht foreldelsesloven.

2. Bad

Erkjenner reklamasjonsrett dersom det kommer fuktighet *bak* membranen innen 5 år regnet fra overtakelsestidspunktet, men anfører at det alltid vil komme fuktighet mellom fliser og membran når dusjen er i bruk.

3. Retthet vindu soverom 2

Hevder igjen at avviket er målt med feil type utstyr, men at forholdet uansett er foreldet i hht foreldelseslovens bestemmelse om 3 år.

4. Kjøkken – foring underskap

Hevder igjen at kjøkkenet er levert i hht tegning, og anfører at forholdet uansett er foreldet i hht foreldelsesloven.

5. Varmekabler i kjøkkengulv

Hevder igjen at gulvvarme fra varmekabel ble dimensjonert og levert ut i fra en forutsetning om at det skulle være parkett i stue og kjøkken, da det var ”naturlig”, og at det var forbrukeren som ”under byggeperioden” selv valgte å legge fliser, kjøpt direkte av mureren. Det hevdes at begge takstmennene, både entreprenørens og forbrukerens, påviste at kablene virker i stua. Også dette forholdet hevdes uansett foreldet i hht foreldelsesloven.

6. Bordkledning i carport /nivå grus i carport

Entreprenøren hevder igjen at nivået på gulvet er endret, og anfører at han ikke har hatt noe med det å gjøre. Også dette forholdet hevdes uansett foreldet i hht foreldelsesloven.

7. Lydproblem fra nabo

Viser til at lydrapporten angir at forskriftskravet er oppfylt med god margin.

8. Lampe i trapp

Også dette forholdet hevdes uansett foreldet i hht foreldelsesloven.

Vedrørende de andre forholdene som ble tatt opp av forbrukeren i hennes siste tilsvaer:

Ringeklokke

Ikke bemerket i OPAK-rapporten fra befaringen 11. februar 2010. Heller ikke tidligere.

Sokkel under oppvaskmaskin

Hevdes at sokkel leveres med maskinen. Ikke reklamert på tidligere. Avvises også som foreldet.

Kledning

Hevder at det er normalt at kvister faller ut av kobberimpregnert kledning, og avviser reklamasjonen.

Forbrukeren gir tilsvaer 5. november 2010. Tidligere utsagn gjentas og utdypes.

Når det gjelder fuktigheten i badet, vises det til *når* det ble reklamert på dette, fra november 2006 til april 2010. Når det gjelder påstått manglende varme i kjøkkengulvet, anfører forbrukeren at hun ikke hadde noen ”*plikt*” til å legge parkett der, selv om entreprenøren anså det som naturlig. Hun forventer åpenbart fortsatt at noen skal undersøke forholdet bedre.

Vedrørende kledningen i carporten, anføres det igjen at det ikke er gjort noe med gulvnivået inne, da belegningsteinen kun er på utsiden.

Forbrukeren opplyser for øvrig at hun "sliter" med tanken på at *"huset er fullt av feil og mangler"*, og at hun er redd for at det kan *"ramle sammen"*, da det angivelig stadig dukker opp nye feil. Hun vedlegger et fotografi av taket i carporten, der det vises tydelige tegn til at det er eller har vært fuktighet, og det hevdes at taket lekker.

Entreprenøren gir tilsvaer 23. november 2010. Han staar fast ved tidligere utsagn. Naar det gjelder fuktigheten i badet, vises det til at referatet fra ett-aarsbefaringen kun angir: *"Sjekk silikonerings dusjkabinett, ikke tett"*. Fuktigheten da hevdes a komme fra dusjomraadet og ut pa gulvet. Det anfoeres at dette punktet ble utbedret, og at det ikke senere har blitt bemerket under befaringer.

Vedrørende ventilasjonsanlegget vises det til at det er levert FDV-dokumentasjon med dette, i egen plastlomme. Naar det gjelder gulvvarmen vedlegges en kopi fra leveransebeskrivelsen, der det i pkt 2.03 opplyses at det skal legges *"Parkett i følgende rom: Stue og kjøkken"*, og det er kryssset av for at dette er forbrukerens ansvar. Ogsaa *"romskjema"* vedlegges, der det fremgaar at entreprenøren kun skal levere et betonggulv, klar for forbrukerens gulvlegger, og en kvittering for mottak av forbruker, datert 17. desember 2004.

Vedrørende terrengnivaaet ved carport, hevdes det igjen at dette har blitt endret av andre.

Naar det gjelder fotografiet som viser fuktmerker i tak i carport, paapekes det at det her dreier seg om en aaben takkonstruksjon, og at vann kan presses inn fra tid til annen naar det blaaser.

Forbrukeren sender *"tilleggsinformasjon"* til nemnda 23. november 2010, der hun viser til at hun bestilte og betalte for at det skulle legges isolasjon i innervegger (i 2. etasje) og i bjelkelaget mellom 1. og 2. etasje. Etter mistanke om at dette ikke var gjort, opplyser hun at hun har boret et lite hull i en innervegg bak fotlista for a kontrollere forholdet, og at hun da konstaterte at det ikke var noe isolasjon der. Hun frykter for at det samme gjelder for bjelkelaget, og at det kan vaere en av aarsakene til at det er sa lydt mellom etasjene. Forbrukeren ber entreprenøren dokumentere at han har isolert.

Hun opplyser for øvrig at hun naa ikke bruker dusjen for ikke a øke fuktproblematikken.

Entreprenøren svarer i e-post fra 6. desember 2010 at han i hht sine vedlagte bestillings- og produksjonspapirer *har* levert isolasjon baade til innervegger og bjelkelag. Han er imidlertid villig til a undersøke forholdet ved a aapne konstruksjoner, men han poengterer at forbrukeren ma dekke kostnadene med eventuell utbedring av malerarbeider dersom det ikke paavises noen mangel.

Entreprenøren hevder for øvrig at han mottok rapporten fra forbrukerens takstmann mer enn 5 aar etter overleveringen av boligen. (Ikke korrekt, da overtakelsen fant sted 18.10.05 og rapporten senest ble oversendt fra forbrukerens advokat som vedlegg til hans brev fra 26.04.10)

Forbrukerens ønske om 5-aarsbefaring avvises med at den kan anses avholdt ved befaringen med OPAK sin takstmann 13. mars 2010.

Forbrukeren svarer 14. desember 2010 at entreprenøren kan fa aapne baade gulv og vegger for inspeksjon.

Entreprenøren foretar undersøkelsen 17. desember 2010, med hjelp av et lite fotokamera som stikkes inn i veggkonstruksjonene. Han konstaterer at det ikke er isolert i veggene rundt soverom på loftet, til tross for at dette var bestilt og tatt betalt for av forbrukeren. I bjelkelaget var det imidlertid 100 mm isolasjon, angivelig konstatert ved å demontere tilluftventil og spotter. Det opplyses for øvrig at det er etablert *mange* spotter i bjelkelaget, *"med metallkasse over"*.

Forbrukeren gir tilsvarende 19. desember 2010. Vedrørende isolasjonen i gulvet, hevder hun at hun egentlig bestilte denne for *"lyddemping"*, og at det aldri ble diskutert hvilken tykkelse som skulle benyttes. Hun hevder at entreprenørens servicemann har opplyst at 10 cm isolasjonstykkelse ikke har noen lyddempende effekt, og at hele bjelkelagstykkelsen skulle vært fylt. Når det gjelder manglende isolasjon i innervegger, konstaterer hun at hun hadde rett i sin mistanke.

Entreprenøren gir tilsvarende 20. desember 2010. Han beklager manglende isolasjon i innervegger, og tilbyr seg, dersom forbrukeren ønsker det, å utbedre mangelen ved å blåse mineralull inn i de aktuelle veggene via loftet slik at ulempen for forbrukeren blir minimal.

Når det gjelder bjelkelaget viser han til at det i sjekklista fra produksjonsmøtet 7. desember 2004, pkt 4.04 fremgår at det bare skal leveres 100 mm isolasjon, og at man i møtet gjennomgikk grunnlaget for endringskontrakt 1 fra 16. august 2004. Han bemerker for øvrig at alle innvendige dører i boligen er levert med flat terskel fordi det er installert et balansert ventilasjonssystem, og at det dermed er åpne spalter mellom rommene som uansett slipper igjennom lyd. Det samme gjelder for spottene i taket. Dermed anføres det at det mellom 1. og 2. etasje uansett ikke *"er lagt til rette for en lyddempende konstruksjon"*.

Forbrukeren gir tilsvarende i e-post fra 27. desember 2010. Hun opplyser at det ene soverommet på loftet har blitt lite brukt, og at hun kan akseptere at det ikke isoleres nå i ettertid, mot at entreprenøren krediterer det tillegget han i sin tid tok for isolasjonen.

Når det gjelder bjelkelaget, opplyser hun at hun oppfattet den informasjonen hun fikk i salgsfasen dit hen at det skulle leveres en lyddempet konstruksjon, mens hun nå hevder å ha fått kunnskap om at konstruksjonen ikke gir noen slik effekt. Dermed krever hun å bli kreditert også for denne tilleggsbestillingen.

Forbrukeren poengterer for øvrig at det som bekymrer mest er den omtalte røyklukten som stadig kommer inn i boligen.

Entreprenøren svarer 28. desember at han aksepterer å kreditere for manglende isolering av vegger på loftet, men han vil ikke kreditere for isolasjonen i bjelkelaget, da han står fast ved at den er levert som bestilt.

Forbrukeren skriver 31. desember at hun fortsatt krever å bli kreditert for isolasjonen i bjelkelaget, *"da denne ikke har noen funksjon og aldri burde vært levert"*. Entreprenøren svarer imidlertid 3. januar 2011 at den leverte isolasjonen *har* en lyddempende effekt, og at en konstruksjon *uten* isolasjon ville kunne sammenlignes med en tom gitarkasse med lange *"lydsvingninger"* fremfor en delvis fylt konstruksjon med kortere svingninger. Den leverte isolasjonen hevdes også å *"dempe"* den lydgjennomgangen spottene i himlingen ville gitt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Ventilasjon/røyklukt

Forbrukeren overtar boligen med overtakelsesforretning 18. oktober 2005. Hun reklamerer overfor entreprenøren 11. januar 2006 på at det kommer røyklukt inn i soverom på loftet, åpenbart fra utsiden. Reklamasjonen gjentas en rekke ganger i tiden etterpå, og hun engasjerer en takstmann som foretar besiktigelse 12. april 2010. Rapporten er datert 17. april. Han legger til grunn at røyken kommer inn både via en gavlventil og via lufteåpningene for takkonstruksjonen, og antar at den dermed samler seg på *"kaldloftet"* for så å trenge inn i soverommene i 2. etasje via antatte utettheter, spesielt langs vegger og rundt himlingsventiler. Han foreslår at tetting utføres, og forbrukeren krever utbedring.

Entreprenøren har konsekvent avvist reklamasjonen med at alle boligene i prosjektet har samme ventilasjonsløsning. Han hevder at han ikke har annen mulighet enn å ta friskluften inn via ventilen i gavlen, da forbrukerens bolig befinner seg i enden av rekkehuset. Han bemerker også at det aktuelle rekkehuset ligger relativt lavt i terrenget i forhold til omliggende bebyggelse. Når det er lite vind og naboene fyrer med ved, vil røyk fra pipene sige ned og langs friskluftinntaket, og han hevder at det ikke er mulig å gjøre noe med dette. Han viser også til at hans takstmann fra OPAK kom til samme konklusjon etter hans befaring 11. februar 2010. For øvrig viser han til at det har blitt installert et kullfilter i ventilasjonsanlegget for å avhjelpe problemet, men forbrukeren hevder at dette ikke har redusert problemet.

Entreprenøren hevder 4. oktober 2010 at forbrukeren uansett har tapt sin rett til eventuell utbedring da forholdet er foreldet i hht foreldelsesloven.

Nemnda velger først å se på forholdet vedrørende påstanden om foreldelse, og peker på at foreldelsesreglene gjelder ved siden av reglene i bustadoppføringslova om reklamasjoner, jfr § 30, siste ledd. 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 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. Overtakelse av boligen fant sted den 18. oktober 2005, og nemnda legger til grunn at en eventuell mangel med inntaksventilen, plassering av denne, eller en eventuell mangelfull tetting mot kaldt loft var til stede allerede ved overtakelsen, selv om overtakelsesprotokollen ikke har med noe punkt om dette. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 18. oktober 2008.

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 hun 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"*. Nemnda legger til grunn at forbrukeren hadde konkret kjennskap til problemet da hun reklamerte 11. januar 2006. Dermed løp tilleggsfristen ut allerede 11. januar 2007 og har ikke i dette tilfellet ført til noen forlengelse av den alminnelige foreldelsesfristen på tre år.

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 klagen datert 4. august 2010, og innregistrert 10. august. Da foreldelsesfristen løp ut allerede i oktober 2008, er dette for sent til å avbryte foreldelsen.

Foreldelsesfristen kan også avbrytes på et tidligere tidspunkt dersom skyldneren (entreprenøren) enten uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner ansvar, jf fl § 14. Entreprenøren har imidlertid ikke erkjent at det foreligger noen mangel ved hans leveranse som kan tilskrives problemet med røyklukt. Han har heller ikke, ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse til utbedring.

Nemnda behøver etter dette ikke å ta standpunkt til om det foreligger en mangel eller ei, da forholdet uansett er foreldet etter foreldelsesloven. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2. Bad

Forbrukeren påpeker ved ett-årsbefaringen 7. november 2006 at det ikke er tilstrekkelig tett rundt og ved dusjen i badet, og entreprenøren lover å tette med silikon. Forbrukeren skriver videre til entreprenøren 11. august 2008. Der opplyser hun at hun har oppdaget noen *"veldig merkelige flekker"* i 2. etasje på badet, både på fliser og på dørkarmen, og at hun har nevnt dette for flisleggeren først. Hun ber om at entreprenøren besiktiger forholdet, og purrer på svar 20. august. Forbrukeren har fremlagt fotografier som viser fuktskader i terskel. Dette forholdet, samt et forhold med uttett membran ved sluk ble angivelig utbedret i 2008, men forbrukeren hevder at det hele tiden har vært og fortsatt er et fuktproblem knyttet til flisleggingen på gulv og vegger, og at det er store sprekker i fugene både på vegg og i overgangen mellom gulv og vegg der vann kan trenge inn. Fotografier vedlegges. Bildene hevdes også å vise noen hvite flekker som fryktes å være muggsopp. Forbrukeren opplyser at hun i tillegg har oppdaget noe små insekter på badet om natten, *"som gjemmer seg ført"*.

Forbrukerens takstmann foretar fuktmålinger i badet 12. april 2010, og måler fuktighet mellom fliser, også utenfor dusjnisjen. Han kontrollerer også tilstanden rundt sluket der det ble foretatt utbedring av membran i 2008, og konkluderer med at utbedringen *"ikke ser ut til å være en egnet permanent løsning"*, da det *"tyder på at det renner vann mellom flisene og membranen"*. Heller ikke utbedret løsning ved terskel antas å være god nok. Det foreslås å foreta ny utbedring både ved terskel og ved sluk, og at man undersøker nærmere hva som forårsaker fukten i veggene.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. Han hevder at det fuktutslaget som forbrukerens takstmann målte på gulvet og på nederste veggflis i dusjen, er helt normalt når det dusjes rett på gulvet, da det alltid vil komme fuktighet mellom fliser og membran når dusjen er i bruk. Forbrukeren hevder imidlertid at hun ikke hadde benyttet dusjen på flere måneder da det ble målt.

Entreprenøren viser for øvrig til rapporten fra sin takstmann som konkluderer med at det ikke foreligger noen mangel, og anfører at det ikke er påvist at det kommer fuktighet *bak* membranen.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel med flisleggingen verken på vegger eller gulv. Flislagte flater er i seg selv ikke uten videre å anse som tette, da fugemassen mellom flisene, selve flislimet og

flisenes underside normalt suger vann, og dermed slipper igjennom fuktighet. Fuktigheten vil da ofte vise seg også utenfor dusjsonen, da den vil "spre" seg utover på den tette membranen under flisene. Forskjeller i fuktighet i fugene, avhenging av hvor langt borte man er fra selve våtsonen, vil ofte føre til fargeforskjeller. Det er membranen som skal gjøre gulvet vanntett, ikke flisene. Nemnda har merket seg at forbrukeren har påvist enkelte sprekker i fugene mellom fliser, og finner det noe underlig at ingen av takstmennene har påpekt dette forholdet, men det må etter nemndas vurdering påregnes at det vil og kan oppstå enkelte slike sprekker etter som treverket i vegger og gulv tørker ut, uten at dette anses som noen mangel i lovens forstand. Tetting av slike sprekker må etter nemndas syn ligge innenfor det ordinære vedlikeholdet som forbrukeren selv må stå for. Hun gis således ikke medhold.

3. Retthet vindu soverom 2

Forbrukeren hevder at hun reklamerte muntlig overfor entreprenøren i 2009 vedrørende en skjevhet i vinduet i et soverom i 2. etasje, og viser til at *det* også omtales i rapporten fra hennes takstmann etter hans befaring 12. april 2010. Han påviste at bunnkarmen hadde en helning på 6 mm, mens sidekarmene var loddrette.

Entreprenøren anfører at vinduet fungerer tilfredsstillende, og at det ikke ble reklamert på rettheten verken ved overtakelsen eller ett-årsbefaringen. Det ble angivelig heller ikke bemerket noe om dette under befaringen 11. februar 2010. Forbrukeren bestrider ikke at vinduet fungerer som det skal, men hun uttrykker skuffelse over at entreprenøren ikke kan ha kontrollert arbeidene som forventet.

Entreprenøren anfører at forholdet uansett er foreldet i hht foreldelseslovens bestemmelse om 3 år.

Nemnda legger til grunn at det ikke ble reklamert på forholdet før tidligst i 2009, dvs rundt 4 år etter overtakelsen, men at mangelen må antas å ha vært til stede hele tiden. Det vises dermed til nemndas redegjørelse i pkt 1 vedrørende foreldelse i hht foreldelsesloven, og nemnda kommer til at også dette forholdet er foreldet i hht til denne. Forbrukeren gis således ikke medhold.

4. Kjøkken – foring underskap

Forbrukeren reklamerer på at entreprenøren ikke har tettet en åpning på ca 5 cm i enden av kjøkkeninnredningen ved å sette på en foring og ved å forlenge benkeplata over et underskap til høyre for komfyren. Hun opplyser 8. september 2008 at hun oppdaget forholdet allerede ved overtakelsen, og hun hevder at hun aldri fikk seg forelagt noen kjøkkentegning som viste at det ville bli en åpning i enden av innredningen. Dersom slik tegning var blitt fremlagt ville hun angivelig aldri ha akseptert løsningen. Hun vedlegger tegninger og fotografier.

Forbrukeren påpeker at en tilsvarende åpning ved overskapet faktisk *ble* tettet med foring, og hevder at hun av representanten for kjøkkenleverandøren ble lovt at han skulle komme tilbake å ordne på forholdet ved underskapet, uten at så skjedde.

Entreprenøren erkjenner at det ble montert foring ved overskapet, men han hevder at *det* var noe kjøkkenmontøren selv stod for, og at han kun benyttet "*rester*" til å få en fin avslutning. Han hevder at kjøkkeninnredningen er levert i hht til kontrakt og bestilling, og opplyser at det aldri ble bestilt noen foring til enden av underskapet, slik forbrukeren krever. Det vises også til at hun krever at benkeplata forlenges. Entreprenøren viser for øvrig til at det også i OPAK-rapporten konkluderes med at det ikke foreligger noen mangel.

"mineralull i bjelkelag 100 mm" mellom 1. og 2. etasje. Vedrørende isolering av innervegger, vises det i pkt 10.03 til *"Romskjema"*. Sjekklista er signert av begge parter.

Forbrukeren får åpenbart tilsendt hele produksjonsunderlaget, og signerer en egen *"Godkjenning av produksjonsmateriell"* 17. desember.

Det avholdes *"ferdigbefaring"* og overtakelsesforretning 18. oktober 2005. I protokollen listes det opp en rekke forhold som skal utbedres innen 3 ukedager. I pkt 22 angis; *"Bytte overskap på kjøkken inkl toppforing"*. Begge parter signerer.

En økonomisk sluttoppstilling fra 18. november 2005, utført av entreprenørens eiendomsmegler, viser bl.a. at forbrukeren har foretatt full innbetaling i hht kontrakt og endringskontrakter m.m., og at hun er kreditert kr 6 666 for *"Fratrekk varmekabler"*, sannsynligvis i entréen.

Forbrukeren har åpenbart purret på ferdigstillingen av utbedringsarbeidene, og entreprenøren svarer 24. november at hans servicemann vil fortsette sine arbeider dagen etter, samtidig som elektrikerens angivelig har lovt å montere kontakt til en vifte.

Forbrukeren sender ny purring i e-post til entreprenøren 1. desember 2005. Hun uttrykker stor frustrasjon over at utbedringsarbeidene enda ikke er fullført, om lag 1½ måned etter overtakelsen.

Det avholdes *"ferdigbefaring"* 13. desember 2005, denne gang for utvendige forhold. Protokollen angir 7 punkter som skal utbedres eller sjekkes. Blant disse er punkt 06 om; *"sjekk leveranse ang. grus"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 11. januar 2006. Der opplyser hun bl.a. at det kommer røyklukt inn i boligen, åpenbart fra utsiden, og spør om entreprenøren har *"noe informasjon angående dette"*. Han svarer omgående at han *"jobber med røyksaken"*. Dagen etter opplyser han at alle boligene i prosjektet har samme ventilasjonsløsning, med friskluftinntak på vegg over carport. Når det er lite vind, antas det at røyk fra piper i andre boliger kan komme *"i nærheten av inntaket"*, og det opplyses at det ikke er mulig å gjøre noe med dette. Han anmoder imidlertid om at forbrukeren, neste gang hun kjenner røyklukt, tar kontakt for befaring *"for å sjekke problemet"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 28. april 2006. Hun opplyser bl.a. at hun fortsatt kjenner røyklukt *"når naboen tenner på peisen sin"*. Hun reklamerer også på *"lyden på soverom fra nabohuset"*. Entreprenøren svarer 2. mai at han oversender e-posten til sin servicemann som skal kontakte forbrukeren.

Entreprenøren har åpenbart hatt en *"reklameplakat"* med tekst om at *"Her kommer et nytt boligprosjekt"*, festet til utvendig kledning helt siden boligen ble oppført. Forbrukeren sender *"Regning"* til entreprenøren 18. oktober 2006 og krever kr 2 000 pr mnd, totalt kr 24 000 for dette, angivelig fordi han ikke har *"brydd seg om"* å fjerne plakaten.

Det avholdes 1-årsbefaring 7. november 2006. Punkter i møtereferatet, forfattet av entreprenøren, og som omhandler forhold nemnda skal behandle:

Bad loft:

Sjekk silikonering dusjkabinett, ikke tett. Rust på speil + fuktighet på baderomsmøbler (overskap høyre) reklamasjon mottatt på mail

Entreprenøren anfører at forholdet uansett er foreldet i hht foreldelsesloven.

Også for dette forholdet viser nemnda til redegjørelsen i pkt 1 vedrørende foreldelseslovens bestemmelser. Det er ingen tvil om at foringen "manglet" allerede ved overtakelsen, og at forbrukeren har erkjent at hun var klar over dette. Entreprenøren har ikke erkjent ansvar, og nemnda kommer til at forholdet således er foreldet. Forbrukeren gis ikke medhold.

5. Varmekabler i kjøkkengulv

Forbrukeren viser til at hun helt siden ett-årsbefaringen 7. november 2006 har reklamert på at det er manglende varme i kjøkkengulvet, spesielt i et felt foran vaskekummen der det er naturlig å stå, og at hennes takstmann bekreftet at så var tilfelle.

Entreprenøren erkjenner at forbrukeren bestilte varmekabler til gulv i stue/kjøkken, men viser til at hun på *det* tidspunktet skulle ha parkett på gulvene som angitt i leveransebeskrivelsens pkt 2.03 der det opplyses at det skal legges "*Parkett i følgende rom: Stue og kjøkken*", og at det er kryssset av for at dette er forbrukerens ansvar. Han har også fremlagt et "*romskjema*", der det fremgår at han kun skal levere et betonggulv, klar for forbrukerens gulvlegger, og en kvittering fra forbrukeren for mottak, datert 17. desember 2004. Entreprenøren hevder at forbrukeren skiftet fra ønske om parkett, til ønske om fliser på kjøkkengulvet i byggeperioden etter at varmekablene var nedstøpt. Han hevder ubestridt at forbrukeren selv kjøpte fliser og flislegging direkte av mureren. Entreprenøren opplyser at det ble nedstøpt kabler med effekt 60 W/m², beregnet for parkettgulv, mens det angivelig normalt benyttes 120 W/m² i gulv beregnet for fliser. Han opplyser også at kjøkken og stue er lagt med samme kabelkurs, og at varmen styres av samme termostat. Forbrukeren gir uttrykk for at hun synes det er rart at stue og kjøkken er på samme varmekurs. Hun bestrider ikke at beslutningen om å skifte fra parkett til fliser ble tatt i byggeperioden, men hun anfører at entreprenøren burde ha informert henne om betydningen av skiftet. Hun opplyser også at det er et "ledig" elektrisk punkt på kjøkkenveggen som ikke er i bruk, og gir uttrykk for at dette kanskje var tiltenkt tilkobling av egen varmekabel for kjøkken.

Entreprenøren hevder for øvrig at også dette forholdet uansett er foreldet i hht foreldelsesloven.

Også for dette forholdet vises det til nemndas redegjørelse i pkt 1 vedrørende bestemmelsene om foreldelse. Nemnda behøver ikke ta standpunkt til om det foreligger en mangel eller ei, da forholdet uansett ble foreldet 18. oktober 2008, 3 år etter overtakelsen. Forbrukeren gis således ikke medhold.

6. Bordkledning i carport /nivå grus i carport

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 1. september 2008, etter at *han* angivelig besøkte boligen 21. august. Hun opplyser at hun har oppdaget "*mye fuktighet på en av veggene*" i carporten etter at hun nylig ryddet der. Det fremkommer senere at det dreier seg om bordkledningen på innsiden av veggene, og forbrukeren hevder at det er overhengende fare for at det skal oppstå råte i denne. Hun viser også til at hennes takstmann, i hans rapport fra 17. april 2010 etter befaring 12. april, konstaterte at "*bordkledningen ligger nede i terrenget*".

Entreprenøren har konsekvent avvist reklamasjonen ved å hevde at forbrukeren enten selv eller ved andre har endret nivået på terrenget, og ved at det i inngangspartiet har blitt lagt belegningsstein. Han stiller spørsmålsteget ved hvor overskuddsmassene ble lagt da det ble

forberedt for steinen. Forbrukeren erkjenner at hun fikk lagt belegningsstein som angitt, men hun hevder at overskuddsmassene ble transportert bort av de som utførte arbeidet, og dermed ikke lagt inn på gulvet i selve carporten. Hun viser også til referatet fra ett-årsbefaringen 7. november 2006, og hevder at entreprenøren da lovte henne at hun skulle få en *"bedre grus"*, men dette bestrides av entreprenøren som viser til sitt svar i referatet om at det *var* levert rett type grus.

Entreprenøren hevder at også dette forholdet uansett er foreldet i hht foreldelsesloven.

Nemnda viser igjen til redegjørelsen i pkt 1 vedrørende foreldelse, og kommer til at forholdet ble foreldet allerede 18. oktober 2008. Forbrukeren gis således ikke medhold.

7. Lydisolering mot nabo

Forbrukeren reklamerer på lydisoleringen mellom soverom på loftet og naboileiligheten første gang 28. april 2006. Hun opplyser at hun kan høre når naboen går i sin trapp, beveger seg i andre etasje eller ruller en malerull på veggen, og at samme problem eksisterer i 6 av de 11 boligene i prosjektet. Hun sørger for at det foretas lydmålinger 15. juli 2010. I rapporten datert 4. august fremgår det at det ble foretatt luftlyd- og trinnlydmålinger mellom stua i forbrukerens leilighet og naboens stue, og det konkluderes med at:

Målingene viser at feltmålt luftlydisolasjon og trinnlydnivå fra stue til stue er tilfredsstilt i henhold til NS 8175, med henholdsvis 3 og 16 dB margin

I rapporten er det medtatt en formulering om at:

Målingene viser at kravet til luftlydisolasjon og trinnlydnivå tilfredsstiller grenseverdier i NS 8175. I NS 8175 anslås det at inntil 20 % av beboerne i boliger kan forventes å bli forstyrret av lyd og støy selv om minimumskravene er tilfredsstilt. Det bemerkes imidlertid at kravene her er tilfredsstilt med relativt god margin.

Forbrukeren kommenterer rapporten 9. august 2010, overfor de som utførte lydmålingene for henne, og svaret kommer 12. august. Forbrukeren opplyser i sin henvendelse at de *"lyder man kan høre i 2. etg. både når de går, eller flytter på møbler osv"* er mer plagsomme, og lydmåleren tilbyr seg vederlagsfritt å foreta en ekstra trinnlydmåling fra 2. etasje til stue i første etasje. Det er ikke fremlagt noe for nemnda som tilsier at så skjedde.

Entreprenøren viser til konklusjonen i lydrapporten som angir at forskriftskravet er oppfylt med god margin, og avviser at det foreligger noen mangel.

Nemnda legger til grunn at lydmålingene viser at forskriftskravet til lydisolering, både med hensyn til luftlyd og trinnlyd er tilfredsstilt med solid margin. Forbrukeren gis således ikke medhold.

8. Innvendig lyddemping – vegger og bjelkelag

Forbrukeren kontakter Boligtvistnemnda 23. november 2010, og viser til at hun bestilte og betalte for at det skulle legges isolasjon i innervegger mellom soverom i 2. etasje, og i bjelkelaget mellom 1. og 2. etasje. Etter mistanke om at dette ikke var gjort, opplyser hun at hun har boret et lite hull i en innervegg bak fotlista for å kontrollere forholdet, og at hun da konstaterte at det ikke var noe isolasjon der. Hun frykter for at det samme gjelder for bjelkelaget, og at det kan være en av årsakene til at det er så lydt mellom etasjene.

Entreprenøren kontrollerer forholdene, og konstaterer at det faktisk stemmer at det ikke er isolert i innerveggene, mens det i bjelkelaget er lagt 10 cm mineralullisolasjon. Han tilbyr seg å isolere innerveggene. Forbrukeren avslår tilbudet, men hun krever å bli kreditert for det hun i sin tid betalte for materialer og arbeid knyttet til forholdet. Entreprenøren aksepterer kravet.

Når det gjelder bjelkelaget hevder forbrukeren at hun nå i ettertid har blitt informert om at det ikke har noen lyddempende effekt kun å isolere med 10 cm mineralull, da hele bjelkelagstykkelsen på 20 cm burde vært fylt med isolasjon for å ha noen virkning. Hun krever derfor også for dette forholdet å bli kreditert for materialer og arbeid.

Entreprenøren svarer 3. januar 2011 at den leverte isolasjonen *har* en lyddempende effekt, og at en konstruksjon *uten* isolasjon ville kunne sammenlignes med en tom gitarkasse med lange "lydsvingninger" fremfor en delvis fylt konstruksjon med kortere svingninger. Den leverte isolasjonen hevdes også å "dempe" den lydgjennomgangen spottene i himlingen ville gitt. Han viser også til at det i sjekklista fra produksjonsmøtet 7. desember 2004, pkt 4.04 fremgår at det bare skal leveres 100 mm isolasjon, og at man i møtet gjennomgikk grunnlaget for endringskontrakt nr1 fra 16. august 2004. Han bemerker for øvrig at alle innvendige dører i boligen er levert med flat terskel fordi det er installert et balansert ventilasjonssystem, og at det dermed er åpne spalter mellom rommene som uansett slipper igjennom lyd. Det samme gjelder for spottene i taket. Dermed anføres det at det mellom 1. og 2. etasje uansett ikke "*er lagt til rette for en lyddempende konstruksjon*".

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har erkjent at det foreligge en mangel ved at det ikke er isolert i veggene i soverom på loftet som bestilt og betalt for, og at han aksepterer forbrukerens krav om kreditering. Nemnda kommer således til at han skal kreditere forbrukeren for det beløpet som i sin tid ble betalt for forholdet. Han skal i tillegg betale forsinkelsesrenter av beløpet fra det ble betalt av forbrukeren, til kreditering foretas.

Når det gjelder bjelkelaget kommer nemnda til at det der er levert en isolering som bestilt, og at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at denne ikke har noen lyddempende effekt. Nemnda kjenner tvert i mot til at den leverte løsningen demper lydgjennomgangen. Hun gis ikke medhold.

9. Lampe ved trapp

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 23. november 2006 der hun bl.a. skriver at:

Lampen som står i trappen skulle vært plassert i andre etasje. Denne reflekterer nå rett på TV. Veldig irriterende. Jeg har nevnt det for elektrikeren for lenge siden. Vil gjerne at dette skal fikses.

Entreprenøren svarer omgående at han har oversendt spørsmålet til elektrofirmaet. Forbrukeren hevder at hun har påpekt forholdet for elektrikeren flere ganger uten å få svar.

I tilsvaret til nemnda fra 29. august 2010 hevder entreprenøren at forbrukeren ikke reklamerte på forholdet, verken ved overtakelsen, ett-årsbefaringen eller ved befaringen med bl.a. OPAK 11. februar 2010. Uansett avvises reklamasjonen med at også dette forholdet er foreldet i hht foreldelsesloven.

Nemnda må igjen vise til redegjørelsen om foreldelse i overnevnte pkt 1. Da en eventuell mangel må ha vært tilstede allerede ved overtakelsen 18. oktober 2005, ble forholdet foreldet pr 18. oktober 2008. Forbrukeren gis således ikke medhold.

10. Ringeklokka ved inngangsdøra

Forbrukeren hevder 12. september 2010 at ringeklokka av og til ikke virker som den skal, og at hun reklamerte på forholdet ved befaringen i februar 2010, selv om det ikke er nedfelt noe om forholdet i referatet. Hun krever utbedring.

Entreprenøren anfører at forholdet ikke er bemerket i OPAK-rapporten fra befaringen 11. februar 2010, og at det heller ikke er reklamert tidligere. Han avviser dermed å foreta utbedring.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det ble reklamert på forholdet før 12. september 2010, til tross for at hun innrømmer at hun var kjent med mangelen i alle fall 11. februar samme år. Nemnda vil vise til § 30, første ledd, referert til i pkt 3 overfor, og kommer til at forbrukeren ikke har reklamert som krevd innen "*rimeleg tid*". Hun har således mistet sin *rett* til utbedring.

11. Sokkel under oppvaskmaskinen.

Forbrukeren reklamerer 12. september 2010 på at det ikke er montert sokkel under og foran oppvaskmaskinen. Hun hevder at forholdet ble omtalt, og sokkelen angivelig etterspurt av representanten fra kjøkkenleverandøren ved befaringen 11. februar samme år.

Entreprenøren hevder at sokkel for oppvaskmaskin leveres med maskinen. Han avviser reklamasjonen med at forholdet uansett er foreldet.

Nemnda er ikke i tvil om at forholdet har vært der siden overtakelsen, og at forbrukerens eventuelle krav er tapt, både på grunn av foreldelse i hht redegjørelsen i overnevnte pkt 1, og i hht reklamasjonsfristen i hht buofl § 30, referert til i pkt 3. Forbrukeren gis således ikke medhold.

12. Kledning

Forbrukeren reklamerer 12. september 2010 på at det har falt ut enkelte kvister i utvendige kledningsbord. Foto vedlegges.

Entreprenøren hevder at det er normalt at kvister faller ut av kobberimpregnert kledning, og at *det* ikke har noen praktisk betydning da den er behandlet med "Royal olje". Han avviser reklamasjonen.

Nemnda har studert de fremlagte fotografiene, og legger til grunn at man her har en kledning som er "kokt" i impregneringsolje. Selv om enkelte kvister kan falle ut av enkelte kledningsbord, kommer nemnda til at *det* i dette tilfellet ikke representerer noen mangel i hht buofl § 25. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal kreditere forbrukeren for det beløpet hun i sin tid betalte for å få isolasjon i innervegger mellom soverom på loft. Han skal i tillegg betale forsinkelsesrenter av beløpet fra det tidspunktet det ble betalt av forbrukeren, til kreditering foretas.
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold

Kjøkken:	Forbruker stiller spørsmålstegn ved hvorfor det er tettet fra skap til søyle på overskap, men ikke underskap. Sjekkes. Ligger varmekabler riktig på kjøkken? Stort kaldt felt ved oppvaskkumme. Sjekkes.
Disp: (I carport)	Det er stilt spørsmål ved om grustype som er levert er riktig. Tilbakemeldingen jeg fikk da vi hadde utvendig befaring er at dette er riktig grus. Også dine naboer har samme grusen.
Ventilasjon VX-250	Det monteres et kullfilter for å ta vekk røykelukt fra piper. Det er på tide at du bytter filter i anlegget. Dette kan bestilles av Systemair Villavent
Lyd:	Mellom ditt soverom og naboen er det satt opp to vegger som er isolert. Dette skal tilfredsstille lydkrav som er beskrevet i forskriftene

Det som skal utbedres skal gjøres 15. november.

Forbrukeren lager en egen liste fra 1-årsbefaringen. Den er i hovedsak sammenfallende med entreprenørens referat, selv om den på enkelte punkter supplerer hans angivelser. Vedrørende punktet om typen levert utvendig grus, angir forbrukeren at entreprenøren *"lovte bedre singel"*. (Det fremkommer senere at forbrukeren knytter dette punktet til råtefare for bordkledning på vegg i carport)

I e-post til entreprenøren 13. november 2006 gjentar forbrukeren påstanden om at hun ble lovt *"bedre grus"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 23. november 2006 der hun bl.a. skriver at:

Lampen som står i trappen skulle vært plassert i andre etasje. Denne reflekterer nå rett på TV. Veldig irriterende. Jeg har nevnt det for elektrikeren for lenge siden. Vil gjerne at dette skal fikses.

Entreprenøren svarer omgående at han har oversendt spørsmålet til elektrofirmaet.

Forbrukeren purrer 20. desember 2006 på betaling for plassering reklameplakat. Kravet avvises samme dag, med beskjed om at plakaten ble fjernet omgående etter første henvendelse om forholdet.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 24. januar 2007. Hun opplyser at naboen dagen før fyrte i sin peis, at det da ikke blåste, og at hun kjente røyklukt i hele huset, spesielt i andre etasje. Det hevdes at det ekstra filteret som ble innsatt i ventilasjonsanlegget ikke fungerer som det skal.

Ny e-post følger 15. februar 2007, der beskrivelsen av røykproblemet gjentas. Det hevdes også at det ikke har blitt foretatt noen kontroll *"angående varmekabler ved vasken på kjøkken"*. Entreprenøren videresender henvendelsen til diverse underentreprenører/underleverandører samme dag.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 20. november 2007, med beskjed om at fyringssesongen med røyklukt inn i boligen har begynt igjen. Det etterlyses tiltak, da påstanden gjentas om at det ekstra monterte filteret i ventilasjonsanlegget ikke fungerer. Hun lister også opp andre forhold som angivelig ikke har blitt ordnet. Blant disse er et punkt om kjøkkeninnredningen, der det hevdes at leverandøren skulle ha utbedret *"enden på kjøkkenbenken"*. Entreprenøren videresender henvendelsen til de aktuelle underentreprenører/underleverandører dagen etter.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 12. mai 2008. Hun reklamerer på diverse forhold, og gjentar at hun venter på at kjøkkenleverandøren skal komme å utføre gjenstående arbeid som nevnt tidligere.

I e-post fra entreprenøren dagen etter opplyser han bl.a. at han har sendt henvendelsen til kjøkkenleverandøren. Han gjentar for øvrig påstanden om at det ikke er noe galt med ventilasjonsanlegget selv om forbrukeren kjenner røyklukt når naboene fyrer i ovnen, og at han ikke kan gjøre noe med dette. Forbrukeren svarer at det ikke bare er røyklukt som kommer inn, men *"alle slags lukt"*, spesielt på hennes soverom.

Forbrukeren sender e-post og fotografier til entreprenøren 11. august 2008. Hun opplyser at hun har oppdaget noen *"veldig merkelige flekker både i bod i andre etasje og på badet, både på fliser og på dørkanten"*, og at forholdet er nevnt for flisleggeren først. Hun ber om at entreprenøren besiktiger forholdet. Det purres på svar 20. august.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 1. september 2008, etter at *han* angivelig besøkte boligen 21. august. Hun opplyser bl.a. at hun har oppdaget *"mye fuktighet på en av veggene"* i garasjen etter at hun nylig ryddet der. Fotografier vedlegges. (Ikke fremlagt for nemnda)

Ny e-post følger 7. september 2008. Forbrukeren opplyser nå at kjøkkenleverandøren har vært på besøk, og at han har gitt beskjed om at han ikke vil gjøre noe med *"benkeplate som mangler"*. Forbrukeren hevder imidlertid at kjøkkeninnredningen med dette ikke er fullført, og spør hvem som tar ansvaret for det. Hun krever tiltak.

Entreprenøren svarer 8. september 2008 at han har fått opplyst fra kjøkkenleverandøren at det ikke foreligger noen mangel med benkeplata, og at *det* er årsaken til at de ikke vil akseptere noen reklamasjon vedrørende denne.

Forbrukeren svarer samme dag at hun oppdaget den anførte mangelen med benkeplata allerede ved overtakelsen. (Dreier seg om en åpning på 5 cm mellom benkeplate/skap og en bæresøyle for synlig drager) Hun argumenterer med at *"forholdet"* ble løst for overskapene sin del, og at det derfor også skulle vært løst for benkeplata, da det hele nå angivelig fremstår som *"uferdig"*. Dersom entreprenøren ikke vil utbedre forholdet, opplyses det at andre vil bli engasjert til å gjøre det for entreprenørens regning.

Entreprenøren svarer 9. september 2008 at benkeplata er levert som bestilt og hevder at det ikke foreligger noen mangel. Han anfører også at det ikke ble reklamert på forholdet ved overtakelsen. Han aksepterer ikke eventuell utbedring ved andre.

Forbrukeren svarer 10. september 2008 at hun reklamerte på forholdet med *"gapet"* mellom underskapet og veggen overfor kjøkkenleverandøren, og at han lovte å komme tilbake på dette, uten at så skjedde. Hun vil fortsatt ikke akseptere tilstanden.

Forbrukeren har fremlagt noen tekstede fotografier, angivelig tatt 15. september 2008, åpenbart i forbindelse med utbedring av fuktproblemer ved dørterskel til bad, og ved sluk.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 4. september 2009. Hun lister opp en rekke punkter som hun hevder skulle vært ordnet. Blant disse er pkt om:

- røyklukt fra ventilasjonsanlegget når naboen fyrer
- fuktighet på bad generelt og på badegulv, samt termostat som bare virker ”av og til”
- manglende avslutning benkeplate i kjøkken
- mangel med gulvvarme i kjøkken
- fuktighet på innvendig trepanel i garasje

Entreprenøren svarer som tidligere vedrørende røyklukt, og påpeker at forbrukeren må huske å skifte filter i ventilasjonsanlegget. Han opplyser videre at han skal sende beskjed til elektrikeren om at termostaten for badet ”må ordnes”, og at han også skal få murmesteren, som åpenbart har stått for støpearbeidet i badet, til å sjekke gulvet. Når det gjelder varmen i kjøkkengulvet vil det angivelig ikke bli gjort noen endring vedrørende opplegget for denne. Fuktigheten i carporten hevdes å komme fra grunnen, uten at *det* utgjør noen mangel.

Forbrukeren svarer 28. september 2009 at hun hvert år skifter filter i ventilasjonsanlegget, og påpeker at røykproblemet har vært der helt fra starten av. Hun påpeker igjen at det ikke er tilfredsstillende varme i gulvet i kjøkkenet foran oppvaskkummen, og at *det* er en plass som ofte benyttes. Når det gjelder fuktigheten i garasjen, anføres det at naboen ikke har samme problem. Forbrukeren etterlyser handling.

Entreprenøren står fast ved tidligere utsagn, og avviser å gjøre noe mer. Han påpeker også at reklamasjonsfristen løper i 5 år fra overtakelsen.

Forbrukeren har fremlagt en rekke tegninger og et par fotografier som illustrerer de problemene som oppstod med kjøkkeninnredningen og det faktum at det skulle være en synlig drager i himlingen med bæresøyle ned, samt en innkassing av ventilasjonskanaler over overskap. Det meste ble tilsynelatende ordnet etter hvert som forbrukeren reklamerte, men det gjenstår et forhold med benkeplata over underskapet på høyre side av komfyren, der forbrukeren krever plata forlenget frem til søyle/kjøleskap/fryseskap, samt at åpningen under plata tettes.

Forbrukeren kontakter Huseiernes Landsforbund, og en advokat derfra sender brev til entreprenøren 4. februar 2010 med krav om utbedring av opplistede reklamasjonsforhold. Det vises spesielt til at entreprenørens underentreprenører ikke har utført arbeider til tross for at de har fått oversendt forbrukerens reklamasjoner. Entreprenøren gis en frist til 19. februar 2010 for utbedring. Dersom det ikke skjer, opplyses det at forbrukeren krever prisavslag i hht buofl § 33, slik at hun kan få andre til å utføre arbeidet.

Entreprenørens sender 8. februar 2010 e-post til forbrukeren, kjøkkenleverandøren, murmesteren, elektroinstallatøren og OPAK, med kopi til advokaten fra Huseiernes Landsforbund, der han viser til overnevnte brev og innkaller til befaring 11. februar.

Befaringen avholdes som planlagt. I tillegg til overnevnte deltar rørleggeren. Takstmannen fra OPAK fremlegger rapport, datert 12. februar. (I følgende redegjørelse omtales kun forhold som nemnda skal behandle)

Vedrørende fukt i bad 2. etasje angis det at det er rust på speilholdere, og at disse må skiftes. Det er også fuktsvelling på hylle i skap, men dette forholdet vurderes ikke til å være forårsaket av fuktilførsel fra ”kran eller dusj”. Dermed angis det at forholdet ikke utbedres.

Det opplyses å være misfarge på fliser på gulv mellom dør og dusj, og at det pga en lekkasje i membranen ble utført en utbedring av gulvet for ett år siden. Misfargingen hevdes å være forårsaket av at benyttet fugemasse hadde et annet produksjonsnummer enn den opprinnelige. Det påpekes at det nå er over 4 år siden gulvet ble etablert, og det anføres at fargenyansen "*er påregnelig*". Dermed vil det ikke bli foretatt noen utbedring. (Forbrukeren har for hånd, på fremlagt kopi for nemnda, påført en tekst om at det *ikke* ble gjort noe med flisene under utbedringen for 1 år siden) Når det gjelder termostaten opplyser takstmannen at den har blitt skiftet *en* gang, og at det er innenfor 5 års reklamasjonsfrist regnet fra overtakelsen 18. oktober 2005, men forbrukeren har for hånd påført en tekst om at termostaten *ikke* har blitt skiftet.

Det angis at forbrukeren reklamerer på lydisoleringen mot nabo fra soverom 1, men det hevdes at entreprenøren har benyttet en preakseptert konstruksjonsløsning. Dermed opplyses det at forbrukeren selv må få utført eventuell lysmåling. Dersom denne skulle vise at forskriften ikke er tilfredsstilt vil entreprenøren dekke kostnaden og sørge for utbedring. I motsatt fall må forbrukeren dekke kostnadene selv.

Vedrørende røykluktproblemet opplyses det at forbrukerens bolig ligger noe lavere i terrenget enn omliggende boliger, og at røyken kommer fra disse. Det anføres at entreprenøren ikke kan lastes for ulempen forårsaket av klimatiske forhold.

I kjøkkenet konstateres det at det ikke er etablert noen foring mellom benkeskap/benkeplate og veggskive, der forbrukeren har reklamert på åpningen på 5 cm, men det angis ikke at det skal gjøres noe med forholdet.

Vedrørende varmekablene i gulvet i kjøkkenet, opplyses det at disse styres av samme termostat som for stua, og at de har en effekt på 60 W/m², mens gulv med fliser angivelig kan ha 120 W/m². Entreprenøren hadde åpenbart forutsatt at det skulle være parkett på gulvet, mens forbrukeren selv valgte å bestille fliser, angivelig etter at kjøkkeninnredningen var montert. Det opplyses at kablene i hht leverandørens leggeanvisning skal monteres med en avstand på 10 cm fra vegg og sokkel. (Forbrukeren har for hånd påført 22 cm, trolig ut i fra en antakelse eller påstand om at avstanden virkelig er så stor) Takstmannen konkluderer med at det ikke foreligger noen mangel.

Når det gjelder fuktigheten i carporten, opplyses det å være saltutslag på ringmur, men at denne vil forsvinne etter hvert. Det registreres også enkelte fuktmerker på stendere i uisolert vegg, men dette hevdes å skyldes kondens, og ikke utgjøre noen mangel.

Overnevnte rapport sendes partene 16. februar 2010.

Forbrukeren laget eget notat, der hun kommenterer innholdet i OPAK-rapporten. Disse oversendes 25. februar 2010 til de som deltok på befaringen. Forbrukeren opplyser at det i badet aldri har vært gjort noen utbedring som berørte fliser eller fugemasse, da det kun ble utført forbedring rundt sluket. Når det gjelder termostaten hevdes det at denne kun ble sjekket, ikke skiftet.

Vedrørende lydisoleringen spør hun hva som menes med "*preaksepterte løsninger*".

I soverom 2 bemerkes det at takstmannen ikke skrev noe om et vindu som hevdes å være skjevt, og *"ikke helt vannrett"*. (Også medtatt på liste fremlagt av advokaten fra Huseiernes Landsforbund i brevet fra 4. februar 2010)

Når det gjelder røykproblemet, bemerkes det at naboene ikke har dette.

Forbrukeren vedlegger tegninger av kjøkkenet og hevder at kjøkkenleverandøren allerede fra starten av, feilaktig hadde beregnet å benytte *"foring ved benkeplater"*. Det hevdes også å *"mangle lister under oppvaskmaskinen"*. (Mener åpenbart sokkel)

Vedrørende varmen i gulvet, hevder forbrukeren igjen at det er et felt ca 25 cm fra sokkelen som *"stort sett er kaldt"*. Hun stiller også spørsmålsteget ved hvorfor innredningen ble montert *før* flisene ble lagt, da hun hevder at flisbestillingen ble gjort etter målinger som entreprenøren sendte til de forskjellige leverandørene.

Takstmannen fra OPAK formidler 3. mars 2010 forbrukerens kommentarer til de andre som deltok på befaringen 11. februar.

Basert på forbrukerens kommentarer, utarbeider takstmannen et notat 3. mars 2010. Når det gjelder fuger mellom fliser i badet, der forbrukeren angivelig har reklamert på at disse "skifter" farge etter bruk, hevdes det at slike *"nyanser"* er normale etter nesten 5 års bruk. Dermed avvises reklamasjonen. Når det gjelder termostaten, så vil denne bli skiftet dersom den ikke fungerer, men det hevdes at den fungerte ved befaringen.

Begrepet *"preakseptert løsning"* forklares med at det er en løsning som er *"testet og godkjent av NBI"*.

Vedrørende røykluktproblemet hevdes det at inntaksventilen for friskluft *"er korrekt plassert"*, men at lukt allikevel kan oppstå ved spesielle værforhold.

Når det gjelder kjøkkeninnredningen anføres det at det er vanlig å fore ut ved overskap som gjort i angjeldende tilfelle, men at dette ikke kan gjøres ved benkeplata, da det i så fall ville medføre at plata måtte skiftes og benkeskapet flyttes.

Vedrørende varmen i gulvet vises det til at dette forholdet er *"forklart"*. Dermed anses punktet som *"avsluttet"*. Det bemerkes for øvrig at forbrukeren selv har stått for gulvlegging i samarbeid med murmester og parkettleverandør, og at entreprenøren ikke har hatt noe å gjøre med koordineringen av dette.

Forbrukeren engasjerer egen takstmann som foretar besiktigelse 12. april 2010. Hans rapport er datert 17. april. Når det gjelder røykluktproblemet, legger han til grunn at røyken kommer inn både via gavlventilen og lufteåpningene for takkonstruksjonen, og at den dermed samler seg på *"kaldloftet"* for så å trenge inn i soverommene i 2. etasje via antatte utettheter, spesielt langs vegger og rundt himlingsventiler. Det foreslås at tetting utføres, og det vedlegges kopier av Byggforskblader som viser tettedetaljer.

Takstmannen foretar fuktmålinger i badet, og måler fuktighet mellom fliser, også utenfor dusjnisen. Han kontrollerer også tilstanden rundt sluket der det ble foretatt utbedring av membran for vel 1 år siden. Han konkluderer med at utbedringen ikke *"ser ut til å være en egnet permanent løsning"*, da det *"tyder på at det renner vann mellom flisene og"*

membranen”. Heller ikke utbedret løsning ved terskel antas å være god nok. Det foreslås å foreta ny utbedring både ved terskel og ved sluk, og at man undersøker nærmere hva som forårsaker fukten i veggene. Det foreslås også at gulvet settes under vann i minst 1 døgn for å sjekke eventuelle lekkasjepunkter. Også her vises det til anbefalte løsninger fra SINTEF Byggforsk.

Vedrørende vinduet i soverom 2, måles skjevheten på dette til 6 mm. Det angis at vinduet er vindskjevt, da sidekarmene angivelig er loddrette. Skjevheten anbefales rettet.

Når det gjelder den manglende tettingen/foringen mellom benkeskap og bæresøyle i kjøkkenet, opplyses det at denne fremstår som *”skjemmende, sett i samhold med løsningen på overskapet”* der foring er montert, og det anføres at det må fores mellom skap og søyle, samt at ny 3 cm lengre benkeplate må leveres.

Takstmannen opplyser at det ved befaringen kunne registreres varme i stuegulvet, (parkett) men ikke i kjøkkenet. (fliser) Også han viser til at man normalt installerer effekt 60 W/m² i parkettgulv, men normalt 120 W/m² i gulv med fliser. Han hevder at man burde kjent varme i kjøkkengulvet, og anmoder om at elektrikeren dokumenterer at kablene i kjøkkenet er tilkoblet og har tilstrekkelig styrke, alternativt at det foretas termografering for å påvise kablene.

Når det gjelder fuktigheten i carporten opplyses det at *”bordkledningen ligger nede i terrenget”*, mens NBI-blad viser en avstand på ca 15 cm. Det påpekes også at terrenget på utsiden av carporten skal ha helning bort fra denne over en lengde på minst 3 m.

Det vedlegges en rekke tekstede fotografier.

Forbrukeren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til entreprenøren 26. april 2010. Også entreprenøren kontakter advokat, og hans svar foreligger 25. mai. Innholdene er ”stikkordsmessig” inntatt i nedenstående tabell.

Pkt	Tema	Forbrukerens advokat 26.04.10	Entreprenørens advokat 25.05.10
1	Røyklukt	Hevder entr. har erkjent ansvar ved å 11.01.06 opplyse at han ”jobber med røyksaken”, og tilbød befaring.	Anføres at forbrukerens krav er foreldet/tapt pga passivitet. Viser til at forbrukeren 12.01.06 ble orientert om at det ikke kunne gjøres noe med problemet. Kullfilter likevel montert 15.11.06 av kulansehensyn. Deretter ikke hørt noe om problemet før 26.04.10. Uansett ingen mangel. Bestrider påstander og anbefalt utbedringsmetode fra takstmann
2	Bad 2. etasje – fuktskader/misfarging	Viser til reklamasjon 11.08.08. Hevder også rekl. muntlig til flislegger tidligere. Hevder entr. har erkjent ansvar ved forsøk på utbedring	Avviser utbedringsansvar. Hevder fuktprobl. ble utbedret ved skifte av dørterskel, og fugemasse i dusj 2009. Hevder forbr. har 5 års garanti på terskel fra da. Fargeforskjellen i fugemasse hevdes innenfor det som må påregnes. Ingen mangel. Takstmannsrapport ikke relevant. Vedlegger dokumentasjon membran og utbedr. flisarbeid..
3	Vindu soverom 2 - skjevhet	Hevdes oppdaget 2009, og påpekt muntlig. Ikke utbedret	Avvises. Vinduet fungerer. Ikke reklamert ved overtakelse eller 1-årsbefaring. Dermed for sent nå.

			Hevder NS referert til av takstmann kun gjelder ved overtakelse, og at benyttet måleverktøy ikke er godkj.
4	Dører - terskelsvikt	Svikt i dørterskler. Lovt utbedret, men ikke foretatt	Aksepterer å utbedre
5	Kjøkken – manglende foringer skap – for kort benkeplate	Påpekt mangel ved 1-årsbefaringen. Ikke utbedret. Avvist av entr.	Avvises bl.a. pga passivitet. . Reklamert ved 1-årsbefaring. Deretter ikke før i 2010. Innredning hevdes levert i hht tegningene. Hevder foring overskap ble montert som ”hyggelig gest”, ikke plikt.
6	Kjøkken - gulvvarme	Påpekt mangel ved 1-årsbefaringen. Ikke utbedret. Avvist av entr	Avvises. Hevder partenes opprinnelige avtale gikk ut på at det skulle være parkett i stue og kjøkken, dermed kun installert 60 W/m ² . Forbr. valgte senere fliser. Kabler lev. i hht avtale. Samme kontinuerlige kabel i stue og kjøkken. Ingen mangel.
7	Fukt innvendig kledning carport	Fare for råtedannelse	Avvises. Ikke reklamert ved overtakelse eller 1-årsbefaring. Ikke før i 2010. Dermed foreldet/bortfalt ved passivitet. Uansett ingen mangel. Hevder forbr. selv har ”hevet” nivået med brostein foran carport. Kledningen er inne i carporten, og blir ikke utsatt for regnvann. Dermed mindre råtefare.
8	Lydisolering – støy fra nabo	Påpekt mangel ved 1-årsbefaringen.	Avvises. Konstr. hevdes utført i hht avtalen. Vil utbedre og dekke utgifter dersom målinger viser at forskrift ikke er oppfylt

Forbrukerens advokat fremlegger, sammen med overnevnte tilsva, takstrapporten fra forbrukerens takstmann, og det opplyses at forbrukeren har bestilt lydmålinger i forbindelse med pkt 8. Rapporten fra disse skal angivelig ettersendes når den foreligger. Det inviteres til et møte for å se om det er mulig å finne frem til en minnelig ordning. Dersom man ikke oppnår det, varsles det at det vil bli reist ”*søksmål etter tvistelovens regler*”.

Entreprenørens advokat avslutter sitt tilsva med at entreprenøren vil utføre utbedringer i hht anbefalingene i OPAK-rapporten. Vedrørende et eventuelt møte om mulighetene for en minnelig løsning, foreslås det at møtet utsettes til lydmålingsrapporten foreligger.

Entreprenøren informerer forbrukeren 24. juni 2010 om at utbedringsarbeidene angitt i OPAK-rapporten vil bli utført 30. juni.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren og anmoder om at han tar med seg fuktighetsmåler når utbedringsarbeidene skal utføres, slik at han også kan måle om det er fuktighet i badegulvet. Entreprenøren svarer 29. juni 2010 at det i dusjsonen alltid vil være fuktighet mellom fliser og membran, og at fuktigheten/vannet vil trenge lenger ut på gulvet enn selve dusjsonen. Han opplyser at det derfor ikke har noen hensikt å måle fuktigheten i gulvet så lenge dusjen er i daglig bruk.

Det er likevel for nemnda fremlagt 2 fotografier fra fuktmålinger foretatt 30. juni 2010.

Forbrukeren tar 3. juli 2010 fotografier av ventilasjonsanlegg og vannrørapplegg ved hovedstoppekran, samt et par andre åpenbart ”gjenglemte” produkter. Bildene sendes entreprenøren 4. juli. Hun viser til at det av fotografiet av hovedstoppekranen fremgår at det er