

Protokoll i sak 569/2010

for

Boligtvistnemnda

13.05.11

Saken gjelder:

Krav om utbedring av diverse reklamasjoner

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 22. mai 2006 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 018 750. *"Leveransebeskrivelse"* med *"romskjema"* og tegninger er vedlegg til kontrakten.

Det fremgår av leveransebeskrivelsens pkt 1 og 2 at forbrukeren selv skal ha ansvaret for grunnarbeidene, samt for betong- og fundamentarbeider. I hht pkt 15 skal han også ha

ansvaret for *"Overflate – gulv"*. Tegningene viser et hus uten kjeller, fundamentert med plate på mark

Entreprenøren sender e-post til rørleggeren og elektrikerens 5. oktober 2006, etter at han har vært på befaring på tomte og sett på grunnarbeidene som forbrukeren selv står for. Han opplyser at han har snakket med forbrukeren, og at *han* fortalte at han hadde planer om å støpe gulvet i løpet av helga. Entreprenøren stiller seg tvilende til *"at det går bra"*, og vedlegger 4 fotografier som viser tilstanden.

Rørleggeren svarer dagen etter, 6. oktober at har vært på tomte 2 ganger for å legge bunnledningene, og at han første gangen ikke fikk gjort seg ferdig, mens det meste ble gjort andre gang. Han kommenterer også fotografiene, og opplyser at det ut i fra disse ser ut til at de massene som er fylt inntil oppstikkene er litt for grove.

Entreprenøren tar fotografi av betongplata etter at forbrukeren har besørget denne støpt.

Partene inngår 19. november 2006 *"Forandringskontrakt nr 1"* der forbrukeren bl.a. trekker ut kjøkken- og baderomsinnredning, men tar inn en balkong på loftet. Han bestiller også sponplater på alle innvendige vegger i stedet for gipsplater, som er entreprenørens standard, unntatt i våtrom der det fortsatt skal leveres gipsplater.

"Forandringskontrakt nr 2" inngås 10. januar 2007, der forbrukeren trekker ut 2 stk garderobeskap.

Tettinger vegg/bunnsvill yttervegg. Blåser rett inn.

Entreprenøren anfører at forbrukeren reklamerte på forholdet første gang 14. februar 2011, og at *det* var grunnen til befaringen samme dag. Han opplyser at det her dreier seg om at *"glipen mellom støpt ringmur og støpt betonggulv hadde blitt større"*. (Den ytterveggen forbrukeren nevner, "står" åpenbart *på*, og er festet *til* ringmuren) Han hevder at utbøyningen av veggen må skyldes setninger forårsaket av mangelfulle grunn- og terrengarbeider samt eventuelt fundamentering, og at den anførte trekken kan komme av at forbrukeren ikke har fylt igjen sprekken mellom ringmur og betongplate under sin utførelse av grunn- og betongarbeider. Entreprenøren påpeker at *han* ikke hadde noe ansvar for disse arbeidene, og fremlegger et fotografi fra 2006, som viser selve ringmurselementet før betongplata ble støpt, og et fotografi som viser "overgangen" mellom betongplata og ytterveggen, som på innsiden er platekledd. Han hevder at han flere ganger i byggeperioden ga forbrukeren beskjed om at han måtte *"fylle åpningen mellom betonggulvet og ringmurselementet"*, og at forbrukeren da svarte at betonggulvet uansett var så skjevt at han måtte avrette dette, og at han da skulle *"fylle i åpningen samtidig"*, men da først etter at snekkeren hadde avdelt rommene og platet veggene. Entreprenøren opplyser for øvrig at han var på ny befaring i mai 2007, rett før forbrukeren skulle avrette gulvene med flytsparkel, men at glipen på dette tidspunktet fortsatt ikke var fylt/tettet. Forbrukeren hevdes da å ha opplyst at han ville sørge for dette *"før tapetsering og parkettmontering"*, men forbrukeren bestrider at han hadde noen samtaler med entreprenøren om dette forholdet.

Entreprenøren anfører at forbrukeren ikke har påvist at det foreligger noen mangel med *"konstruksjon av / i bunnsvill"* som skal kunne medføre setninger og utbøyning av vegg, og påpeker at dette forholdet heller ikke er berørt i takstrappporten fra takstmannens befaring 20. mai 2010. Han hevder således at det ikke er fremlagt noen dokumentasjon som viser at det foreligger noen feil eller mangel med hans leveranse, som berører setninger eller trekk. Dermed avvises reklamasjonen. Han hevder dessuten at reklamasjonen uansett er for sent fremsatt, med henvisning til buofl § 30, og at den også er foreldet i hht foreldelsesloven.

Forbrukeren krever at entreprenøren enten ordner med forholdet, eller kjøper huset tilbake. Til kravet om tilbakekjøp anfører entreprenøren at han verken har solgt tomt med bolig eller på annen måte solgt en leveranse som selvstendig kan kjøpes tilbake fra forbrukeren. Dermed avvises kravet.

Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at ytterveggens utbøyning skyldes en "utglidning" eller setning av ringmuren. Det legges videre til grunn at forbrukeren hadde ansvaret for grunn- og betongarbeider inklusiv ringmur og støp av betongplate, og at han således også hadde ansvaret å etablere en stabil ringmursløsning, en styrkemessig tilstrekkelig forbindelse mellom ringmuren og den støpte plata, og for å besørge tetting av overgangen mellom disse konstruksjonsdelene. Forbrukeren har ikke dokumentert at det foreligger noen mangel ved entreprenørens leveranse som kan knyttes til det aktuelle forholdet. Når forbrukeren under befaringen 14. februar 2011, i hht til e-posten fra entreprenøren fra 17. februar ubestridt opplyser at *"glipen mellom støpt ringmur og støpt betonggulv hadde blitt større"*, så må *det* etter nemndas syn tolkes dit hen at forbrukeren må ha kjent til bevegelsen i lengre tid, selv om omfanget var uklart. Nemnda viser til utredningen i pkt 1 om foreldelse, og kommer til at også dette forholdet er foreldet. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Skrukker i tapet - spesielt mot utvendige hjørner og mot hems, samt gliper mellom lister og himling og skjevheter i overflater

Forbrukeren reklamerer på at det har oppstått skrukker i tapet flere steder, og at det er gliper mellom fotlister og gulv, mellom taklister og himling, samt sprekker i skjøter i listverk. Han hevder at årsaken er at boligen ble oppført med for fuktige materialer, og at *det* har medført unormalt store bevegelser når materialene tørket ut. Han hevder også at årsaken kan være generelt sig i konstruksjonene. Det anføres at avvikene medfører en vesentlig verdiforringelse for boligen ved et eventuelt salg. Dermed kreves utbedring eller at entreprenøren gir en økonomisk kompensasjon for forholdene.

Entreprenøren bestrider at de anførte forholdene er reklamasjonsberettigede ved å vise til at det i beskrivelsens pkt om "*Presiseringer*" opplyses at:

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. «Navn på entreprenøren» påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.

Han viser dessuten til at forbrukeren valgte å kjøpte sponplater på veggene istedenfor gipsplater som var hans standard, åpenbart for å poengtere at faren for uttørkingsbevegelser og sprekker er større ved bruk av sponplater enn for bruk av gipsplater. Entreprenøren hevder for øvrig at forbrukeren uansett har reklamert for sent.

Nemnda legger til grunn at forholdet må ha vært synlig for forbrukeren i relativt lang tid før han reklamerte, og kommer til at han dermed uansett har reklamert for sent i hht buofl § 30, første ledd. Han gis således ikke gis medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold

Det avholdes overtakelsesforretning 22. august 2007. I protokollen listes det opp 4 punkter som skal utbedres, ett innen 31. august, de 3 andre innen 7. september. I stua skal entreprenøren utbedre *"sprekk tak mellom dragere"* og *"sprekk tak hjørne balkongdør"*, mens han i gang skal *"sparkle rundt buet vindu"*. Han skal bl.a. også monteres taklist i vaskerommet

Det avholdes ett-årsbefaring 6. januar 2009. Protokollen lister opp hvilke mangler forbrukeren påpekte. I første punkt opplyses:

1. etg.: listverk tak "seget ned" generelt hele hovedetg. (Pluss kasse på vaskerom)

Det angis ingen frist for utbedringene.

Forbrukeren utarbeider en udatert liste med i alt 30 punkter benevnt *"Ting å ta opp i huset mitt"*. Denne angir en rekke konkrete reklamasjonsforhold, mange av dem knyttet til påståtte skjevheter, overflateavvik og høydeforskjeller. Forbrukeren hevder også at isolasjonen ble våt i byggeperioden, og han opplyser at han nå vil leie inn snekkere for egen regning for å undersøke isolasjon i yttervegg, da han stiller seg tvilende til den uttørkingen han registrerte at entreprenøren iverksatte.

Forbrukeren sender overnevnte liste til entreprenøren 26. mars 2010, der han uttrykker håp om at entreprenøren *"tar noe selvkritikk"* slik at *"vi kommer til en enighet"*. Han ber om tilbakemelding rett over påske.

Forbrukeren sender samme liste til en takstmann som i e-post fra 29. mars 2009 svarer at han vil foreta en befaring for å se nærmere på om de anførte avvikene avviker fra Norsk standard og forskriftskrav, og eventuelt uarbeide en rapport vedrørende dette.

Entreprenøren svarer forbrukeren 9. april 2010. Han opplyser at han vil se på saken i løpet av kommende uke, og at den om nødvendig vil bli oversendt juridisk avdeling for vurdering. Svar kan ventes innen utgangen av april.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 5. mai 2010 kl 18:13, og påpeker at han ikke har mottatt noe svar. Han opplyser at han vil sende saken til *"TV2 hjelper deg"* dersom han ikke får svar samme dag.

Entreprenøren gir et omfattende svar i brev datert 5. mai 2010. Han viser til dokumentene fra overtakelsen og ett-årsbefaringen, og til at partene avholdt befaring 29. april 2010 for en gjennomgang av forbrukerens punkter i overnevnte liste. Av punktene fra overtakelsesbefaringen erkjennes det å gjenstå et forhold med montering av taklist i vaskerom. Entreprenøren ber om tilgang for å utføre dette, samt et forhold fra ett-årsbefaringen vedrørende justering av hoveddør og dør til hovedsoverom. De øvrige punktene i protokollen fra ett-årsbefaringen hevdes avvist tidligere, men entreprenøren kommenterer likevel hvert enkelt av forbrukerens nye opplistede punkter. Alle som kan knyttes til forhold forbundet med uttørking og vridning av trematerialer avvises med at det i beskrivelsens pkt om *"Presiseringer"* opplyses at:

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. «Navn på entreprenøren» påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.

Dessuten avvises de fleste punktene med at forbrukeren har reklamert for sent på forholdet. Entreprenøren tilbyr seg imidlertid å utbedre enkelte forhold, og anmoder om avtale om tid for dette. Når det gjelder forbrukerens uttrykte frykt for at det kan ha oppstått fuktskader i konstruksjonene fra byggeperioden, så hevdes det at konstruksjonene *ble* forsvarlig tørket ut før de ble innkledd, og at forbrukeren verken ved overtakelsen eller ett-årsbefaringen reklamerte på forholdet. Dermed anføres det at han uansett har reklamert for sent.

Takstmannen befarter boligen 20. mai 2010 på oppdrag fra forbrukeren. Rapporten med bl.a. en rekke tekstede fotografier er datert 17. juni. Bakgrunnen for rapporten oppgis å være innholdet i brevet fra entreprenøren fra 5. mai 2010, og det påpekes at *"avvik ble registrert umiddelbart, og uten veiledning av huseier"*. Rapporten omtaler og dokumenterer i detalj en rekke forhold som hevdes å utgjøre mangler, og i et pkt benevnt *"konklusjoner"* opplyses det bl.a. at:

Konklusjon etter visuell gjennomgang av bolig nedslående, og stiller spørsmål til «entreprenørens» rutiner ved oppfølging/kontroll av utførelser på boligen. Foruten registrering av avvik på takhøyder, taktekke, retning på vegger, fall på gulv, manglende overdekning på kledning etc, fraskriver «entreprenøren» seg ansvar som ansvarlig leverandør og entreprenør; avvik fra Teknisk forskrift § 8-22, § 37 Ventilasjon og § 8-37 Fukt

Luftstrøm langs gulv tilsier at det ikke er forestått tetting mellom svill og bunnsvill/såle og avviker således fra forskriftskrav

Takstmannen refererer fra diverse bestemmelser i plan- og bygningslov og forskrift vedrørende krav til entreprenørens utførelse, og krever på vegne av forbrukeren at entreprenøren skal fremlegge dokumentasjon som skal inneholde:

...ansvarsforhold, kvitterte sjekklister, prosedyrer og internkontroll fra «entreprenørens» byggeledelse og om ansvarlig utførendes kompetanse til arbeidene

Han anfører også at boligen bør tetthetsmåles.

Under et pkt om *"forbedringer"* foreslås:

Legg om tak; inn med ekstra takstein medfører riving og remontering av lekter med nye lekteavstander og montering av papp over møne

Ta av kledning på østveggen (overdekning ikke kontrollert på andre vegger) og montere ny med preakseptert overdekning. Justere avstand mellom underkant bordkledning og tak/beslag

Ytterdør, terrassedør, balkongdør og vinduer tas ut og monteres med riktige høyder og justeringer mellom ramme og karm. Innvendige dører justeres til riktig anslag og lysåpninger mellom dørblad og karm

Rive himling og vegg i stue for å justere retningsavviket på drager

Legge ny himling og nye veggplater inkl maling og tapetsering

Takstmannen sender overnevnte rapport til forbrukeren. *Han* sender den videre til entreprenøren 21. juni 2010.

Forbrukeren sender e-post til takstmannen 23. juni 2010 og informerer om at maleren, rett etter overtakelsen i 2007, utførte reklamasjonsarbeider *"utallige ganger over en 2-3 mnd periode og sparklet og malte over glipene"*. Takstmannen svarer dagen etter at *"dette forsterker teorien om at benyttede materialer har hatt høye fuktverdier, og at sprekker og skrukkinger i tapet er en konsekvens av "uttørring" og av "setninger" i materialene"*. Han spør om forbrukeren kan få dokumentert malerens etterarbeider.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 29. juli 2010 og purrer på svar om hva han akter å foreta seg, med frist til 16. august. Han får til svar at entreprenøren har ferie til 9. august.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 31. august 2010 med beskjed om at han *”jobber med rapporten”*. Han ber også om mulighet til å få foreta befaring, helst 8. september, *”for å kunne svare på alt”*. Forbrukeren svarer bekreftende, og opplyser at også hans takstmann kan være med, dersom det er ønskelig. Entreprenøren svarer samme dag at forbrukeren gjerne kan ta med sin takstmann dersom *han* ønsker det. Han opplyser også at han ikke vil trenge mange dager etter befaringen til utarbeidelse av sin rapport. Forbrukeren ber om at tiden presiseres, og entreprenøren svarer 1. september at han regner med å trenge 1-2 uker, men at han også er *”avhengig av andre”*. Forbrukeren svarer at han da forutsetter svar innen 30. september på hva entreprenøren *”vil gjøre med huset, og feilene som er”*.

Entreprenørens svar på innholdet i takstrapporten foreligger 27. september 2010. Stikkord fra takstrapporten og fra svaret er inntatt i nedenstående tabell:

Pkt.nr.	Fra takstrapporten 17.06.10	Fra entreprenørens kommentarer 27.09.10
1	Uheldig løsning vedr. møneband, manglende papp over mønekam – tilgang for insekter og regn/snø	Befart med takstmannen 08.09.10. Enighet om at det <i>var</i> forsvarlig tettet mot insekter/regn/snø. Vil utbedre møneband, og ber om tilgang for det
2	Uheldig avslutning av takstein mot kilrenner. Vil føre til skader på stein	Befart med takstmannen 08.09.10. Hevdes ikke å utgjøre vesentlig feil eller mangel. Uansett reklamert for sent
3	Vindskier på kvist over inngang avsluttet i renne. Stenger for snø. Trekker vann.	Befart 28.04.10 og 08.09.10. Vil utbedre forholdet sammen med sprukne gesimsbord i mønet. Ber om tilgang
4	Kledning på østvegg ikke overlapping. Anbefalt 25 mm, minst 18 mm.	Befart 08.09.10. Alle bor med unntak for ett har overlapp. Vil utbedre dette. Ber om tilgang.
5	Bordkledn. generelt ikke rettskåret mot tak på ark	Befart 08.09.10. Ingen vesentlig feil eller mangel. Uansett reklamert for sent
6	Bordkledn. Har anslag mot tak utbygg mot øst. Konsekvens; vanninntrengning kappilært oppsug i lekter og kledning, fare for fukt- og råteskader	Befart 28.04.10 og 08.09.10. Vil utbedre forholdet. Ber om tilgang
7	Profilerte pynteklosser uheldig montert. Vanninntrengning i endeved. Fare for råde.	Befart 08.09.10. Klossene er beiset og vil tåle nedbør. Avviser reklamasjonen. Uansett reklamert for sent.
8	2-fløyet hoveddør og terrassedør ikke montert med tilslutning til karm, dermed trekk og varmetap, samt redusert innelima	Befart 28.04.10 og 08.09.10. Vil utbedre forholdet ved å justere dørene. Ber om tilgang
9	Vinduer er montert i ulike høyder	Befart 28.04.10 og 08.09.10. Avviser reklamasjonen. Uansett reklamert for sent
10	Åpning mellom vegg og bunnsvill. Blåser/trekker inn i boligrom	Befart 28.04.10 og 08.09.10. Hevder trekken kommer fra åpning mellom ringmur og plate. Avviser reklamasjonen. Uansett reklamert for sent
11	Musebånd ikke montert mellom vegg og lekte	Befart 08.09.10. Konstatert at det er montert musebånd mellom kledning og lekt. Forbrukeren erkjente at det ikke var tegn til musetilhold bak kledning eller i vegg.
12	Uheldig beslagløsning ved balkong. Medfører spenninger	Befart 28.04.10 og 08.09.10. Vesentlig sig i balkong. Årsak; trolig svikt i søylefundamenter. Forbrukerens ansvar. Avviser reklamasjonen. Uansett reklamert for sent
13	Innvendig; høyder generelt avvikende i 1. etg. og loftsetasje	Befart 28.04.10 og 08.09.10. Ingen feil eller mangel i hht kontrakt. Uansett reklamert for sent
14	Skrubber i tapet. Spesielt mot utvendige hjørner og mot hems	Befart 28.04.10 og 08.09.10. Viser til at forbrukeren kjøpte sponplater på veggene istedenfor gipsplater. Viser sitt brev fra 05.05.10 og til beskrivelsens tekst om at sprekker kan oppstå. Ingen feil eller mangel i hht kontrakt. Uansett reklamert for sent
15	Ikke utført fuktmålinger i vegger eller tatt luftprøver	Opplyser at takstmannen ved befaringen 08.09.10 sa at han hadde åpnet kledning på vestvegg fra ringmur til loft i bredde ca 1 m, uten å finne annet enn noe misfarging på gips vindtettplate. Ikke antydning til fukt, mugg eller

		sopp. Viser og til svar om fukt i brevet fra 05.05.10. Avviser reklamasjonen. Uansett reklamert for sent
16	Innvendige dører generelt montert med avvik lysåpninger mellom dørblad og karm. Manglende rengjøring.	Befart 28.04.10 og 08.09.10. Vil foreta justeringer, men ikke rengjøring, da det hevdes å være forbrukerens ansvar. Hevder at det ansett er reklamert for sent på dette
17	Avvik i himlinger og retninger på vegger og ved limtreddrager	Befart 08.09.10. Ikke grunnlag for krav om retting. Ingen verdiforringelse for boligen. Ingen feil eller mangel i hht kontrakt. Uansett reklamert for sent
18	Ingen sjekklister for egenkontroll fra entr. som ansvarlig foreligger	Entreprenøren opplyser at slike sjekklister ikke legges igjen på byggeplass

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda. Den innregistreres 19. oktober 2010. Han fremsetter ingen konkrete krav i selve klagen, men vedlegger en del av overnevnte dokumentasjon. (Resten ble fremlagt av entreprenøren senere)

Før entreprenøren får oversendt klagen fra nemnda, får han 27. oktober tilgang til boligen for utbedring av aksepterte reklamasjoner, både angitt i brevet fra 05.05.10 og nå sist 27.09.10. (Se overstående tabell) Han bekrefter hva som er gjort i brev til forbrukeren fra 17. november. Det eneste som opplyses å gjenstå er et forhold vedrørende knirk i trapp. Dette er oversendt trappeleverandøren som opplyses å ville befare forholdet. Selv om utbedring av pynteklosser ble avvist som angitt i overnevnte tabell pkt 7, opplyses det at man likevel valgte å utbedre "deler" av forholdet.

Entreprenørens advokat gir tilsvarende til nemnda 21. januar 2011. (Etter anmodning om fristutsettelse) Han gir egen redegjørelse for byggesaken, og påpeker at forbrukeren ikke har fremsatt konkrete krav i klagen for nemnda. Han anmoder derfor om at han klargjør hva han krever. Det vises til at entreprenøren *har* behandlet forbrukerens overnevnte reklamasjoner, og at han *har* utbedret aksepterte forhold med unntak for klagen på knirk i trapp, da reklamasjonen for dette forholdet er oversendt trappeleverandøren som nylig skal ha informert om at han vil foreta befaring i kommende månedsskifte. Det opplyses at det vil bli gitt tilbakemelding til Boligtvistnemnda om dette forholdet innen midten av februar. Dermed hevdes det at det nå ikke å foreligge mangler som entreprenøren har akseptert å skulle rette. Dersom forbrukeren vil hevde at *det* ikke stemmer, anmodes han om å konkretisere de enkelte forholdene, gjerne også ved fremleggelse av fotografier. Han anmodes også om å opplyse, for hvert enkelt forhold, når arbeidet med dette etter hans oppfatning ble utført, når han oppdaget den påståtte mangelen første gang, samt når han første gang reklamerte på forholdet over for entreprenøren.

For øvrig anføres det at eventuelle krav knyttet til gjenstående påstander om feil eller mangler *uansett* er foreldet i hht foreldelsesloven, og fremsatt for sent i hht bustadoppføringslovas § 30.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 14. februar 2011 og opplyser at han har hatt inne 2 snekkere som har fjernet listverk og funnet *"mye gammelt fugeskum som var sterkt, samt at glipen fra veggen inn til gulvet ble målt til 18 mm"*, med størst glipe på midten og ingen tegn til bevegelse i hjørnene. Han angir at han kunne lyse med lommelykt ut i gjennom glipen, fra stua og ut på verandaen. Forbrukeren opplyser at han antar at dette forholdet også er skyld i *"saget i 2 etg"*, og han ber entreprenøren reagere *"rimelig kjapt"*, slik at man kan komme *"til en enighet"*.

Entreprenøren svarer 17. februar 2011, etter at partene avholdt befaring 14. februar med grunnlag i overnevnte e-post, og forbrukerens "bekymringsmelding" som opplyses å inneholde en beskjed om at *"glipen mellom støpt ringmur og støpt betonggulv hadde blitt*

større". (Den veggen forbrukeren nevner "står" åpenbart på, og er festet til ringmuren) Entreprenøren vedlegger et fotografi, åpenbart fra 2006, som viser selve ringmurselementet før betongplata ble støpt, og et fotografi som viser "overgangen" mellom betongplata og ytterveggen, som på innsiden er platekledd. Han hevder at han flere ganger i byggeperioden ga forbrukeren beskjed om at han måtte *"fylle åpningen mellom betonggulvet og ringmurselementet"*, og at forbrukeren da svarte at betonggulvet var så skjevt at han måtte avrette dette, og skulle *"fylle i åpningen samtidig"*, men etter at snekkeren hadde avdelt rommene og platet veggene. Entreprenøren opplyser at han var på ny befaring i mai 2007, rett før forbrukeren skulle avrette gulvene med flytsparkel, men at glipen på dette tidspunktet fortsatt ikke var fylt/tettet. Forbrukeren hevdes da å ha opplyst at han ville sørge for dette *"før tapetsering og parkettmontering"*.

Forbrukeren svarer omgående at *"dette er ren svada"*. Han hevder at den registrerte glipen ikke har noe med hans grunnarbeid å gjøre, og at entreprenøren ikke har sagt noe om dette. Han opplyser for øvrig at han vil engasjere snekkere som skal fjerne bordkledning for å sjekke *"trykkpunkt/bunnsvill mot mur"*. Det vil også bli tatt fotografier.

Forbrukeren sender e-post til nemnda 17. februar 2011, etter å ha mottatt tilsvaret fra entreprenøren datert 21. januar. Han opplyser at det har *"dukket opp nye ting"* bl.a. at *"saget i 2. etg. skyldes at huset siger på sørveggen"*, og han påpeker at årsaken til at han sendte saken til nemnda var at han ønsket at entreprenøren skulle *"se det alvorlige i saken"*, da *"huset siger pga feil konstruksjon av/i bunnsviller"*. Han hevder igjen at *"det blåser rett inn i stuen min"*, og opplyser at han nå, etter å ha fjernet listverk i stua, *"kunne lyse med lommelykt ut på min veranda"*. Forbrukeren hevder at huset siger på midten, og krever at entreprenøren enten ordner med forholdet, eller kjøper huset tilbake. Han vedlegger fotografier av forholdet, og hevder at han måler *"20 mm fra gulvkant og inn til vegg som buer ved veggen"*. (Fotografiene er særdeles uskarpe)

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 2. mars 2011. (Trolig før han mottok overnevnte e-post fra forbrukeren fra 17. februar, da denne ble postlagt 1. mars) Han opplyser at trappeleverandøren nå har besiktiget trappa, og vedlegger et brev fra leverandøren datert 25. februar 2011. I dette opplyses det at knirkproblemet nå er utbedret, og at trappa nå fremstår som *"ok"*. Leverandøren opplyser også at han ved utbedringen var uheldig, og mistet lokket til en malingsboks ned på noen klesplagg. Han opplyser imidlertid at han informerte forbrukeren om dette, og tilbød erstatning.

Dermed hevder advokaten at alt nå skal være utbedret.

Entreprenørens advokat gir nytt tilsvaret 22. mars 2011, etter å ha mottatt overnevnte e-post fra forbrukeren. Han påpeker at entreprenøren kun har hatt ansvaret for oppføring av boligen *"over svill"*, og at han således ikke har levert *"grunn eller betongarbeider og heller ikke overflater for gulv"*. Når det gjelder forbrukerens krav om at entreprenøren enten skal ordne huset eller kjøpe det tilbake, anføres det at entreprenøren verken har *"solgt tomt med bolig eller på annen måte solgt en leveranse som selvstendig kan kjøpes tilbake fra forbrukeren"*. Når det gjelder kravet om at huset skal *"ordnes"*, tolker advokaten dette dit hen at dette dreier seg om anførselen om at huset siger, og at det nå blåser rett inn i stua. Han påpeker at disse forholdene ikke tidligere er tatt opp av forbrukeren i saken for Boligtvistnemnda, men det vises til at entreprenøren befarte forbrukerens grunnarbeider 5. oktober 2006, og at han da over for rørlegger og elektriker ga uttrykk for at de massene som forbrukeren hadde benyttet fremstod som for grove. Det hevdes også at forbrukeren i en telefonsamtale fikk beskjed om

dette, men at han da ga uttrykk for at han ville søke hjelp hos folk som hadde kunnskap om slike arbeider, og at han hadde planer om å støpe betongplata i løpet av helgen.

Entreprenørens advokat anfører at forbrukeren reklamerte på siget første gang 14. februar 2011, og at *det* var grunnen til befaringen samme dag. Han opplyser at entreprenøren mener at de eventuelle setningene skyldes ”*grunn- og terrengforhold/arbeider samt eventuelt fundamentering*”, og at den anførte trekken kan komme av at forbrukeren ikke har fylt igjen sprekken mellom ringmur og betongplate under sin utførelse av grunnarbeidene. Han vedlegger imidlertid overnevnte e-post fra forbrukeren fra 17. februar, der *han* hevder at siget ikke kan skyldes mangelfullt grunnarbeid. Advokaten anfører at det ikke er påvist at det foreligger noen mangel med ”*konstruksjon av / i bunnsvill*” som skal kunne medføre setninger, og påpeker at dette forholdet heller ikke er berørt i takstrapporten fra takstmannens befaring 20. mai 2010. Han hevder således at det ikke er fremlagt noen dokumentasjon som viser at det foreligger noen feil eller mangel med entreprenørens leveranse som berører setninger eller trekk. Dermed avvises reklamasjonen. Han hevder dessuten at reklamasjonen uansett er for sent fremsatt, med henvisning til buofl § 30, og foreldet i hht foreldelsesloven. Advokaten hevder igjen at entreprenøren har utbedret alle mangler som forbrukeren rettmessig har reklamert på, og at øvrige forhold er avvist.

Forbrukeren gir tilsvaer 28. mars 2011, før han får tilsendt overnevnte tilsvaer fra entreprenøren. Han kommenterer entreprenørens tilsvaer fra 21. januar, og hevder med henvisning til protokollen fra ett-årsbefaringen at han allerede i en tidlig fase påpekte at ”*listverket er seget ned*”. Han vedlegger 3 tekstede fotografier som viser gliper med opplyst størrelse tilsvarende 1 – 2 tommestokktykkelser mellom taklister og himling, og krever at forholdet utbedres.

Videre kreves det at entreprenøren *enten* skal gi økonomisk kompensasjon *eller* utbedre forholdet med vinduer som hevdes å være unøyaktig montert med forskjellige høyder. Forskjellene opplyses å være opp til 3,5 cm.

Vedrørende påståtte overflateavvik hevdes det at entreprenørens målinger ikke er like nøyaktige som de hans innleide snekker utførte, da entreprenøren benyttet rettholdt og vater mens snekkeren benyttet laser. Forbrukeren bestrider entreprenørens utsagn om at skjevhetene ”*neppe vil utgjøre noen verdiforringelse*”, og det kreves at entreprenøren enten skal gi økonomisk kompensasjon eller utbedre forholdene.

Forbrukeren vedlegger for øvrig et tekstet fotografi som viser et buet glassparti over et horisontalt glassfelt. Mellom disse er det et tett veggparti på anslagsvis 30 – 40 cm. Forbrukeren hevder at det ikke skulle vært noe tett veggfelt, da det buede feltet skulle vært montert rett ned på det horisontale glassfeltet. Han hevder at den leverte løsningen ikke er i hht kontraktstegningen, og at hustegningen som er fremlagt for nemnda i angjeldende klagesak ikke er for hans bolig. (Tegningen har imidlertid samme dato som kontrakten, og er signert av begge parter) Forbrukeren krever at entreprenøren skal gi en økonomisk kompensasjon for forholdet.

Forbrukeren anfører videre at entreprenøren kun har akseptert, og utbedret, reklamasjoner som ikke har medført kostnader for han, mens reklamasjoner som ville medført store kostnader er avslått. Han aksepterer ikke uten videre at han har reklamert for sent, da han viser til at han er innenfor 5-årsfristen i loven. Han opplyser for øvrig at han vil innhente en uttalelse fra en takstmann som skal beregne hva det vil koste å utbedre alle gjenstående påståtte mangler.

Entreprenøren gir tilsvare i e-post fra 1. april 2011, der han opplyser at han ikke har ytterligere kommentarer, men han gjentar påstanden om at han har rettet opp alle feil og mangler som han i hht kontrakten var forpliktet til, og at øvrige forhold ”for ethvert tilfelle er for sent fremsatt eller er foreldet”.

Forbrukeren opplyser i e-post til nemnda 5. april at han ikke har ytterligere kommentarer.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

1. Foreldelse

Entreprenøren hevder for en rekke forhold at forbrukeren har reklamert for sent i hht buofl § 30, og at forholdene dessuten uansett er foreldet i hht foreldelsesloven. Nemnda velger derfor i første omgang å behandle de punktene som omfattes av denne innsigelsen, og som ble påpekt av forbrukerens takstmann i hans rapport fra 17. juni 2010. Pkt. nr. er i hht overnevnte tabell, men det er inntatt et nytt pkt 19, fremsatt som reklamasjon 28. mars 2011. (s. 115)

Pkt.nr.	Fra takstrappen 17.06.10	Fra entreprenørens kommentarer 27.09.10
2	Uheldig avslutning av takstein mot kilrenner. Vil føre til skader på stein	Befart med takstmannen 08.09.10. Hevdes ikke å utgjøre vesentlig feil eller mangel. Uansett reklamert for sent
5	Bordkledn. generelt ikke rettskåret mot tak på ark	Befart 08.09.10. Ingen vesentlig feil eller mangel. Uansett reklamert for sent
7	Profilerte pynteklosser uheldig montert. Vanninntrengning i endeved. Fare for råte.	Befart 08.09.10. Klossene er beiset og vil tåle nedbør. Avviser reklamasjonen. Uansett reklamert for sent. (Ble likevel delvis utbedret i hht tilsvare fra 17.11.10. (s. 94))
9	Vinduer er montert i ulike høyder	Befart 28.04.10 og 08.09.10. Avviser reklamasjonen. Uansett reklamert for sent
12	Uheldig beslagløsning ved balkong. Medfører spenninger	Befart 28.04.10 og 08.09.10. Vesentlig sig i balkong. Årsak; trolig svikt i søylefundamenter. Forbrukerens ansvar. Avviser reklamasjonen. Uansett reklamert for sent
13	Innvendig; høyder generelt avvikende i 1. etg. og loftsetasje	Befart 28.04.10 og 08.09.10. Ingen feil eller mangel i hht kontrakt. Uansett reklamert for sent
16	Manglende rengjøring innvendige dører/karmer.	Befart 28.04.10 og 08.09.10. Avslår rengjøring, da det hevdes å være forbrukerens ansvar. Hevder at det ansett er reklamert for sent på dette
17	Avvik i himlinger og retninger på vegger og ved limtreddrager	Befart 08.09.10. Ikke grunnlag for krav om retting. Ingen verdiforringelse for boligen. Ingen feil eller mangel i hht kontrakt. Uansett reklamert for sent
	Nytt pkt fremsatt 28.03.11	
19	Hevder at det ikke skulle vært noe tett veggfelt mellom et buet glassparti over et horisontalt glassfelt, (s. 115) da disse skulle vært montert ”sammen”. Fremlagt fotografi viser en bredde på veggfeltet på anslagsvis 30 – 40 cm. Han hevder at levert løsning ikke er i hht kontraktstegningen, og at hustegningen som er fremlagt for nemnda ikke er for hans bolig. (s. 32) (Tegningen har imidlertid samme dato som kontrakten, og er signert av begge parter) Forbrukeren krever at entreprenøren skal gi økonomisk kompensasjon for forholdet.	Entreprenøren hevder at det er reklamert for sent, og at forholdet uansett er foreldet

Forbrukeren bestrider at han har reklamert for sent da han anfører at han er innenfor 5-årsfristen i buofl § 30, eller at forholdene på annen måte kan være foreldet.

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 (fl) 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 22. august 2007, og nemnda legger til grunn at de overfor opplistede manglene var til stede allerede på dette tidspunktet, selv om overtakelsesprotokollen ikke har med noe om dette. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 22. august 2010.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr 1 at fordringshaveren (forbrukeren) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom han var uvitende om kravet. Regelen er slik at foreldelse først inntreffer ett år *"etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap"*. Nemnda finner det utvilsomt at forbrukeren kunne – og burde – skaffet seg konkret kjennskap til de overfor angitte forholdene allerede ved overtakelsen eller umiddelbart etterpå, da det ikke dreier seg om skjulte feil eller mangler som først kom til syne senere. Dermed får han ingen forlengelse av den alminnelige foreldelsesfristen på tre år.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forlikssklage, jf fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klagen registrert mottatt av nemnda 19. oktober 2010. Da foreldelsesfristen løp ut 22. august 2010, 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 mangler ved hans leveranse som kan tilskrives overnevnte forhold. Han har heller ikke, ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse til utbedring

Nemnda kommer etter dette til at de nevnte forholdene er foreldet etter foreldelsesloven. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2. Åpning mellom vegg og bunnsvill – Trekk inn i stua

Forbrukeren hevder 14. februar 2011 at en yttervegg har en utbøyning som har medført at en glipe/sprekk mellom vegg og avslutning støpt gulv har blitt større, at den nå har en bredde på hele på 18 mm, og at han kunne lyse med lommelykt ut i gjennom glipen, fra stua og direkte ut på verandaen, etter at fotlista var fjernet. Han opplyser at glipen er størst på midten, mens det ikke er tegn til at det har vært bevegelser i hjørnene, og han hevder at årsaken til mangelen må være at det er gjort feil i konstruksjon av/i bunnsvill ved etablering av denne i veggen og/eller at det foreligger "sig" i konstruksjonen. Forbrukeren har også med et punkt i sin opplisting, sendt entreprenøren 26.03.10 under overskriften *"Ting å ta opp i huset mitt"*, der han for forhold i stua i pkt 2 skriver at: