

Protokoll i sak 577/2010

for

Boligtvistnemnda

13.05.11

Saken gjelder:

Krav om utbedring av diverse reklamasjonsforhold, samt erstatning

1. Sakens faktiske sider

I denne saken har entreprenøren kun hatt ansvaret for oppføring av bygningen for en utbygger, som i tilsvar fra entreprenørens advokat datert 15. april 2011, opplyses å være hovedentreprenør for prosjektet. Kontrakten mellom utbygger og entreprenør opplyses å være basert på NS 3430.

Forbrukeren inngår 26. april 2004 "Avtale om kjøp av eierseksjon" med utbyggeren, via en eiendomsmegler. Denne følges opp med "Avtale om kjøp av bolig som ikke er fullført", som signeres av megleren og forbrukeren 12. mai 2004. Forbrukeren kjøper en eierseksjon i et sameie. Vederlaget avtales i pkt 8.1 til kr 2 575 000. I eget vedlegg redegjøres det for diverse forhold. I et punkt om "Retting av mangler" vises det til bustadoppføringslova §§ 32 og 33, og det poengteres at "entreprenøren" må få anledning til eventuell utbedring innen 14 dager etter at han har varslet om at han vil rette. Etter utbedring skal forbrukeren kvittere for at arbeidet er utført.

Utbyggeren innkaller 1. september 2005 forbrukeren til "forbefaring" av leiligheten 10. oktober, og til overtakelsesforretning 31. oktober. Ved befaringen skal man registrere eventuelle mangler, og disse skal i størst mulig grad utbedres før overtakelsen.

Forhåndsbefaringen avholdes som planlagt 10. oktober, og 3 forhold listes opp, ett vedrørende elektro, og 2 om justering på kjøkkenskap. Begge parter signerer på protokollen.

Overtakelsesforretning avholdes som planlagt 31. oktober 2005. Protokollen som signeres av begge parter inneholder ingen anmerkninger.

Eiendomsmegleren sender 6. juli 2006 "Oppgjørsoppstilling" til forbrukeren. Den viser at det avtalte vederlaget var betalt pr 24. oktober 2005, men at 2 fakturaer på til sammen kr 2 101 fra 3. november 2005 vedrørende tinglysning av pantedokument og utskrift av grunnbok, ikke er betalt. Betaling etterlyses.

Forbrukeren krever svar på om det skal være branndør til hybelleiligheten.

Entreprenøren har ikke konkret kommentert forholdet.

Nemnda vil vise til at denne døra omtales i protokollen fra ett-årsbefaringen 1. november 2006, der det i egen ramme angis at:

- Beboer lurer på om det skal være branndør inn til hybel. «utbyggerens navn» gir tilbakemelding pr. mail

Nemnda vil bemerke at en ”branndør” er en ubrennbar dør som gjerne benyttes i ubrennbare brannvegger som skille mellom større seksjoner eller deler av en bygning. Det er grunn til å anta at det ikke er denne typen dør forbrukeren egentlig spør om, da det trolig heller dreier seg om hvorvidt døra oppfyller det forskriftsmessige brannkravet som gjelder mellom selvstendige boenheter, i den grad hybelen blir å betrakte som en slik. Nemnda kommer til at entreprenøren skal svare på forbrukerens spørsmål.

10. Støy og lydisolering

Forbrukeren reklamerer på det hun opplever som støy fra korridoren utenfor leiligheten. I tillegg hevder hun at det i hybelen er lytt fra etasjen over, samt at det generelt er for meget støy i leiligheten, spesielt fra ventilasjonsanlegget. Hun krever at forholdet utbedres eller kompenseres økonomisk.

Entreprenøren har ikke konkret kommentert forholdet, ut over å hevde at det generelt er reklamert for sent.

Nemnda vil vise til at forholdet omtales i protokollen fra ett-årsbefaringen 1. november 2006, der det i egen ramme angis at:

- Beboer er plaget av støy fra korridor. I hybel er det lytt fra etasjen over. Hører stemmer
- Mye støy i leiligheten. Er ventilasjonsanlegg i orden?

Partene har ikke opplyst om det etter dette tidspunktet skjedde noe mer, eller om det ble foretatt noen undersøkelse av forholdet, men entreprenøren kan ikke uten videre hevde at forbrukeren reklamerte for sent. På den annen side er det i utgangspunktet forbrukeren som har bevisbyrden for at det eventuelt foreligger mangler. Slik påvisning er ikke foretatt, og nemnda kommer til at forbrukeren, ut i fra de fremlagte opplysningene, ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det virkelig foreligger mangler. Hun gis således ikke medhold.

11. Sprekk over gulvlist

Forbrukeren hevder at det er en sprekk over gulvlist ved spisebordet i stuen. Hun krever at forholdet utbedres eller kompenseres økonomisk.

Entreprenøren har ikke konkret kommentert forholdet, ut over å hevde at det generelt er reklamert for sent.

Nemnda legger til grunn at det foreligger sannsynlighets overvekt for at det angitte forholdet har vært synlig relativt lenge, og kommer til at forbrukeren har reklamert for sent i hht buofl § 30, første ledd. Det vises for øvrig til betraktningene om tørkesprekker i pkt 2 overfor. Forbrukeren gis ikke medhold.

12. Malingsavflassing utvendig på vindusrammer

Forbrukeren reklamerer på at malingen flasser av på utsiden av vindusrammene flere steder. Hun krever at forholdet utbedres eller kompenseres økonomisk.

Entreprenøren har ikke konkret kommentert forholdet, ut over å hevde at det generelt er reklamert for sent.

Nemnda legger til grunn at det alltid må foretas vedlikehold av utvendig malte flater, og at avflassing generelt ikke uten videre gir grunnlag for å reklamere. I dette tilfellet reklameres det umiddelbart før det har gått 5 år etter overtakelsen. Det er så vidt lang tid at vedlikehold, etter nemndas vurdering, må påregnes. I den grad forholdet oppstod vesentlig tidligere måtte forbrukeren ha reklamert da. Gjorde hun ikke det, har hun reklamert for sent i hht buofl § 30, første ledd. Nemnda kommer følgelig til at forbrukeren ikke gis medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal utbedre en mangel bestående av ru malingsoverflate på vinduskarm i soverom 1, forutsatt at han opprinnelig hadde ansvaret for malerarbeidene
- Entreprenøren skal svare på forbrukerens spørsmål vedrørende dør til hybel
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold

Utbyggeren kaller 29. september 2006 forbrukeren inn til ett-årsbefaring 27. oktober.

Forbrukeren mottar 11. oktober 2006 en ordrebekreftelse fra OPAK om at de kan bistå henne ved ett-årsbefaringen. Forbrukeren signerer på bekreftelsen 18. oktober.

Et udatert notat, åpenbart forfattet av forbrukeren, angir under overskriften ”*Punkter til ett-årsbefaring...*” hva som er ”*status*” for en rekke reklamasjonsforhold. Det opplyses at det for mange av punktene ble reklamert enten 26. november 2005 eller 28. mai 2006, men det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for Boligtvistnemnda vedrørende hva som skjedde på disse datoene. (Punktene er imidlertid i stor grad inntatt i protokollen fra ett-årsbefaringen)

Utbyggeren avholder ett-årsbefaring med forbrukeren 1. november 2006. Representanten fra OPAK deltar. En 7 siders protokoll som er signert av begge parter inneholder i alt 49 punkter, og angir hva som i hovedsak skal utbedres innen 30 dager. I tillegg er det gjort ”*særlige notater*” i egne ”rammer” nederst på hver av sidene. I 3 av disse opplyses det at:

- Ventilasjonsanlegg bør sjekkes. Kan virke som det trekker unormalt mye
- Tilluftventil i hybel: sjekk m/forskrifter om den er lang nok. Tilbakemelding pr. mail
- Beboer lurer på om det skal være brannør inn til hybel. «utbyggerens navn» gir tilbakemelding pr. mail
- Beboer er plaget av støy fra korridor. I hybel er det lytt fra etasjen over. Hører stemmer
- Mye støy i leiligheten. Er ventilasjonsanlegg i orden?

Utbyggeren skriver til forbrukeren 12. mai 2010, der det vises til et mottatt brev fra 15. mars. (Ikke fremlagt for nemnda) Det har åpenbart nettopp vært avholdt en befaring, og utbyggeren skriver at det ved denne ”*ble konstatert at flere av påpekte punkter i tidligere brev og reklamasjoner var blitt utbedret eller tidligere besvar*”. Han oppgir at han derfor ikke vil kommentere disse. Han lister imidlertid opp de gjenstående forholdene som han angir at forbrukeren hevder utgjør mangler, og kommenterer disse:

Pkt.	Reklamasjon	Stikkord fra kommentar
1	Riper i vindusglass på soverom	Avvises. Hevdes tidligere besvart. Verken bemerket ved forhånds- eller overtakelsesbefaringen
2	Sprekk i vegghjørne stue	Hevdes at maleren har utbedret forholdet. (Forbrukeren har for hånd påført at dette ”ikke stemmer”. Viser til protokollen fra ett-årsbefaringen)
3	Utvendig trespile sprekt	Avvises. Hevdes å være en ”normal rissprekk”. Ingen fare for ”sprekkdannelse uten ytre påkjenninger”
4	Flekker på utvendig søyle	Avvises. Kun estetisk. Verken bemerket ved forhånds- eller overtakelsesbefaringen
5	Ruglete flater på vinduskarm, soverom 1	Avvises. Verken bemerket ved forhånds- eller overtakelsesbefaringen. Heller ingen reklamasjonsgrunn

Dermed opplyser utbyggeren at han anser seg ”*ferdig med å behandle de reklamasjonspunkter som er fremmet*”.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. oktober 2010, dvs 3 dager før det har gått 5 år etter overtakelsen, der hun innklager entreprenøren. På klageskjemaet og i eget vedlegg lister hun opp forhold som hun hevder gjenstår å utbedre.:

Pkt.	Reklamasjon	Forklaring
1	Riper i vindusglass på soverom	Hevder at det ved ett-årsbefaring ble uttalt at det var skade fra stillas under bygging. Også bekreftet av glassmester
2	Sprekk i vegghjørne stue i form av rift der tapet har sluppet fra underlaget	Opplyses å ha fått kommentarer fra et firma (maler?) om at årsaken kan være bevegelse i overgang vegg /

		vindu. Anbefales å lime tapeten
3	Utvendig trespile sprekt – flere ved altan mot gårdsplass og på terrasse	Brukt spiker til feste istedenfor skruer
4	Flekke på utvendig søyle	Delvis utbedret
5	Ruglete flater på vinduskarm, soverom 1	Hevder en glassmester har opplyst at årsaken er malingssprut fra sprøytemaling av tak
6	Kald trekk i alle rom – spesielt i stue og kjøkken – både oppe, og nede ved gulv	Erkjenner delvis utbedret, men fortsatt ikke tilfredsstillende. Må bruke vifteovn i tillegg for å holde varmen. Spør om det er for dårlig isolert
7	Kjøkkenvifta trekker unormalt dårlig og må sjekkes	Hevdes også å gjelde mange andre i sameiet
8	Må sjekkes om tilluftventil i hybel er lang nok	Må sjekkes opp i mot forskrifter
9	Spør om det skal branndør til hybel	
10	Støy fra korridor. I hybel lytt fra etasjen over. Støy i leiligheten	Spør om ventilasjonsanlegget er i orden
11	Sprekk over gulvlist ved spisebord i stuen	
12	Maling på vinduer utvendig flaser flere steder	

Forbrukeren krever at forholdene utbedres, eller at hun får en erstatning stor kr 60 000 + renter.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten gir tilsvaer 14. januar 2011. Han anfører at entreprenøren ikke har noe ansvar i forbindelse med klagen ved å vise til at utbyggeren *”er den øverste ansvarlige”*, selv om han erkjenner at forbrukeren flere ganger har tatt kontakt direkte med entreprenøren. Det anføres videre at forbrukeren formeldt har reklamert for sent, ved å vise til at overtakelsen fant sted for ca 5 år siden, og at *”man ikke kan se at foreldelse er avbrutt siden den gang”*.

Med henvisning til protokollen fra ett-årsbefaringen, hevdes det at de angitte forhold derfra er utbedret, og at de for øvrig ikke berører entreprenøren og forbrukerens klage for nemnda.

Det opplyses at det eneste forholdet entreprenøren har valgt å se nærmere på er klagen på *”Kald trekk i alle rom oppe og på gulvet”*. Årsaken hevdes å være at han fant det underlig at ingen andre av leilighetskjøperne hadde bemerket samme forhold. Det fremgår at entreprenøren besiktiget forholdet samme dag som tilsvaret er skrevet, og at han da:

...konstaterte at det fra soverom, hvor vindu el.l. hadde vært åpent (måtte jo være kaldt for å sove godt?) ble det oppfattet noe trekk langs gulvet som åpenbart må henge sammen med bruken av leiligheten.

Advokaten anfører subsidiært at de manglene som hevdes å foreligge må *”ansees å være av estetisk karakter som uansett ikke er noe reklamasjonsgrunnlag og i alle fall ikke nå så mange år etter overtakelsen”*. Han stiller også spørsmål ved om ikke boligselskapet på generelt grunnlag burde vedlikeholde eiendommen. For øvrig anføres det at det krevde erstatningsbeløpet *”ikke i noen henseende står i forhold til de anførte mangler”*.

Dersom forbrukeren velger å forfølge sine reklamasjonspunkter, oppfordres hun til heller å rette sin klage mot den underentreprenøren til utbyggeren som *”evnt skulle ha ansvar for de anførte mangler”*.

Forbrukeren gir tilsvaer 5. februar 2011. Hun anfører at hun ikke kan ha reklamert for sent, da klagen for nemnda ble fremmet før 5-årsfristen utløp, og fordi det hevdes utført tetting rundt vinduer i 2009. Videre viser hun til brevet fra utbyggeren fra 12. mai 2010 og til protokollen fra ett-årsbefaringen, og hevder igjen at det gjenstår punkter som ikke er utbedret.

Når det gjelder forholdet med gulvtrekk, hevder hun at dette også oppleves av naboene som skal ha klaget på det samme, og at entreprenøren skal ha bekreftet at *så* er tilfelle. Forbrukeren hevder at hun har klagd på trekk fra vinduene også etter utbedringen i 2009, men at entreprenøren ikke har vært villig til å foreta ytterligere utbedring, til tross for kommunikasjon om forholdet. Hun opplyser at hun har opplevd at temperaturen på kjøkkenet har vært helt nede i +12 °C.

Når det gjelder entreprenørens utsagn om hva han opplevde ved befaringen 14. januar 2011, bestrider forbrukeren at gulvtrekken kan skyldes bruken av leiligheten. Hun hevder at vinduene ikke står oppe om vinteren, og opplyser at hun i tillegg til faste panelovner har vært nødt til å kjøpe en vifteovn for å bedre forholdet med kald trekk fra vinduer og gulv. Hun hevder også at entreprenørens representant skal ha uttrykt at *"det var feil med konstruksjonen på bygget"*, men at hun *"ikke måtte si det til noen"*.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 23. februar 2011. Han anfører igjen at entreprenøren kun har vært *"underentreprenør med begrenset ansvar"*, og at dette ikke berører de forhold forbrukeren reklamerer på. Med henvisning til 5-årsfristen for å reklamere, anfører han at en reklamasjon må fremmes *"så snart som mulig, og ikke opp mot slutten av fristen"*. Det bestrides at entreprenørens representant skal ha uttrykt seg negativt om konstruksjonen. Årsaken hevdes å være at vedkommende faktisk verken hadde *"kunnskap eller forutsetninger til å kommentere"*. Ved befaringen hevdes det at panelovnen på soverommet ikke stod på, og påstanden gjentas om at den kalde trekken må skyldes bruken av leiligheten.

Forbrukeren svarer i e-post fra 5. april 2011. Hun anfører at det var entreprenøren som oppførte bygget, og at han har utført omfattende utbedringsarbeider bl.a. knyttet til trekk fra gulv og vinduer i mange leiligheter, uten at det har hjulpet nevneverdig i hennes. Hun gjentar for øvrig påstanden om entreprenørens uttalelse vedrørende feil på konstruksjonen, og hevder at også *han* ved en befaring konstaterte at *"alle vinduer viste utslag av kulde"*. Det vedlegges fotografier av et termometer som viser en temperatur på ca +12 °C.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 15. april 2011. Han opplyser at entreprenøren kun har hatt ansvaret for *"arbeidet med klimavegger"*, og at hans kontrakt med utbyggeren er basert på NS 3430, der det i pkt 32.8, andre ledd fremgår at det gjelder en reklamasjonsfrist på 3 år mellom han og utbyggeren. For øvrig hevdes det igjen at entreprenørens representant ikke har kommet med de utsagn forbrukeren hevder.

2. Sakens rettslige sider

0. Rettsgrunnlag

Nemnda legger til grunn at forbrukeren retter sin klage mot entreprenøren i hht bustadoppføringslovas § 37 om *"krav mot bakre ledd"*.

I klagen for Boligtvistnemnda datert 28. oktober 2010, innregistrert dagen etter, lister forbrukeren opp en rekke forhold som hevdes å gjenstå å utbedre etter ett-årsbefaringen:

Pkt.	Reklamasjon	Forklaring
1	Riper i vindusglass på soverom	Hevder at det ved ett-årsbefaring ble uttalt at det var skade fra stillas under bygging. Også bekreftet av glassmester
2	Sprekk i veggjørne stue i form av rift der tapet har sluppet fra underlaget	Opplyses å ha fått kommentarer fra et firma (maler?) om at årsaken kan være bevegelse i overgang vegg / vindu. Anbefales å lime tapeten
3	Utvendig trespile sprekt – flere ved altan mot	Brukt spiker til feste istedenfor skruer

	gårds plass og på terrasse	
4	Flekke på utvendig søyle	Delvis utbedret
5	Ruglete flater på vinduskarm, soverom 1	Hevder en glassmester har opplyst at årsaken er malingssprut fra sprøytemaling av tak
6	Kald trekk i alle rom – spesielt i stue og kjøkken – både oppe, og nede ved gulv	Erkjenner delvis utbedret, men fortsatt ikke tilfredsstillende. Må bruke vifteovn i tillegg for å holde varmen. Spør om det er for dårlig isolert
7	Kjøkkenvifta trekker unormalt dårlig og må sjekkes	Hevdes også å gjelde mange andre i sameiet
8	Må sjekkes om tilluftventil i hybel er lang nok	Må sjekkes opp i mot forskrifter
9	Spør om det skal branndør til hybel	
10	Støy fra korridor. I hybel lytt fra etasjen over. Støy i leiligheten	Spør om ventilasjonsanlegget er i orden
11	Sprekk over gulvlist ved spisebord i stuen	
12	Maling på vinduer utvendig flaser flere steder	

Forbrukeren krever at alle forhold utbedres, eller at hun får en erstatning stor kr 60 000 + renter.

Entreprenøren avviser klagen. Han viser til at han ikke har inngått noen kontakt med forbrukeren, da han kun har vært underentreprenør under utbyggeren som hovedentreprenør, og at hans kontrakt med utbyggeren er basert på NS 3430, der det i pkt 32.8, andre ledd fremgår at det gjelder en reklamasjonsfrist på 3 år mellom han og utbyggeren. Han opplyser for øvrig at han kun har hatt ansvaret for *”arbeidet med klimavegger”*, og at ansvaret derfor ikke berører de forholdene som forbrukeren klager på. Det eneste forholdet han åpenbart erkjenner et visst ansvar for, er klagen på kalde gulv og trekk, men reklamasjonen for dette forholdet avvises med at *det* må skyldes at forbrukeren bruker boligen på en slik måte at trekk oppstår og oppleves, bl.a. ved at panelovner ikke benyttes som forutsatt, og ved at vinduer tidvis står oppe. Forbrukeren bestrider imidlertid at trekken skyldes feil bruk, da hun både hevder at panelovner står på når det trengs, og at vinduene alltid er lukket om vinteren. Hun opplyser tvert om at hun har vært nødt til å kjøpe en ekstra vifteovn for å holde varmen og motvirke trekken, og at hun har registrert temperaturer på kjøkkenet helt nede i + 12 °C.

Entreprenøren anfører at forbrukeren uansett har reklamert for sent, ved å vise til at overtakelsen fant sted for ca 5 år siden, og at han ikke kan se at foreldelse er avbrutt siden den gang, men han erkjenner at forbrukeren for flere forhold har tatt direkte kontakt, uten at det er angitt i detalj hva som da ble tatt opp, med unntak for trekkproblemet. Han viser også til brevet fra utbyggeren til forbrukeren fra 12. mai 2010 der forbrukerens reklamasjonspunkter tilbakevises med at det meste er utbedret, mens enkelte andre er avvist. Subsidiært anføres det at de manglene som hevdes å foreligge må *”ansees å være av estetisk karakter som uansett ikke er noe reklamasjonsgrunnlag og i alle fall ikke nå så mange år etter overtakelsen”*. For øvrig anfører entreprenøren at det krevde erstatningsbeløpet *”ikke i noen henseende står i forhold til de anførte mangler”*.

Nemnda vil vise til buofl § 37, *”krav mot bakre ledd”*:

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føreseigna her gjeld tilsvarende for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

Det fremgår her at forbrukeren ikke mister retten til å rette sin klage vedrørende mangler mot bakre ledd, her entreprenøren, selv om hans avtale med utbyggeren er basert på NS 3430 som opererer med 3 års reklamasjonsfrist mellom partene. Buofl § 30 gir uansett forbrukeren 5 års reklamasjonsfrist overfor entreprenøren. Klagen for nemnda ble fremsatt 28. oktober 2010, dvs 3 dager før det var gått 5 år etter overtakelsen 31. oktober 2005. Selv om forbrukeren forholdt seg til utbyggeren ved befaringen før overtakelsen, og ved ett-årsbefaringen, blir entreprenøren å likestille med utbyggeren når det gjelder de enkelte reklamasjonsforholdene.

1. Riper i vindusglass på soverom

Forbrukeren hevder at forholdet ble omtalt ved ett-årsbefaringen, og at en glassmester har uttalt at dette er en skade oppstått i byggeperioden i forbindelse med stillasarbeid.

Utbyggeren avviser reklamasjonen i sitt brev til forbrukeren fra 12. mai 2010, der han hevder at dette forholdet tidligere har blitt besvart, og påpeker at det verken ble bemerket ved forhånds- eller overtakelsesbefaringen. Entreprenøren har ikke konkret kommentert forholdet, men *han* hevder generelt at reklamasjonene er for sent fremsatt. Forbrukeren bestrider dette, da hun anfører at hun reklamerer innenfor 5-årsfristen.

Nemnda vil vise til buofl § 30 *Reklamasjon*, der det heter at:

Forbrukaren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjera gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjera gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Det fremgår her at forbrukeren mister sin rett til å få en mangel rettet dersom hun ikke reklamerer innen rimelig tid etter at hun oppdaget, eller burde ha oppdaget mangelen. Forbrukeren forklarer at forholdet ble omtalt ved ett-årsbefaringen, men nemnda legger til grunn at det er ikke gjort noen anmerkning om dette i den omfattende protokollen. Forholdet må etter nemndas vurdering ha vært godt synlig helt siden overtakelsen. Dermed kommer nemnda til at det er reklamert for sent. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2. Sprekk i vegghjørne stue i form av rift der tapet har sluppet fra underlaget.

Forbrukeren reklamerer på en oppstått sprekk i tapet i et vegghjørne i stua, på venstre side av vinduet, der tapeten hevdes å ha sluppet fra underlaget. Hun opplyser å ha fått kommentarer fra et firma om at årsaken kan være bevegelse i overgang vegg / vindu, og at hun ble anbefalt å lime tapeten. Hun krever at forholdet utbedres eller kompenseres økonomisk.

Utbyggeren avviser reklamasjonen i sitt brev til forbrukeren fra 12. mai 2010, der han hevder at maleren har utbedret forholdet, men forbrukeren bestrider dette. *Hun* viser også til

protokollen fra ett-årsbefaringen. Entreprenøren har ikke konkret kommentert forholdet, men *han* hevder generelt at reklamasjonen er for sent fremsatt. Forbrukeren bestrider dette, da hun anfører at hun reklamerer innenfor 5-årsfristen.

Nemnda legger til grunn at det her dreier seg om et forhold som har oppstått på grunn av naturlige uttørkingsprosesser, og at omfanget er meget begrenset. Protokollen fra ett-årsbefaringen omtaler i pkt 48 "*Sprekk i skjøt mellom gipsplater under vindu*", mens forbrukeren i klagen for nemnda angir at sprekken er "*på venstre side av vindu*". Nemnda behøver ikke å ta standpunkt til om det her dreier seg om samme sprekk, eller om det er 2 forskjellige, da nemnda uansett kommer til at omfanget er lite, og således ligger innenfor det forbrukeren skjønnsmessig må godta som normalt i en ny bolig. Hun gis således ikke medhold.

3. Sprekker i utvendige trespiler

Forbrukeren reklamerer på at det er sprekker i en del utvendig trespiler både ved altan mot gårdsplass og på terrasse. Hun antyder at årsaken kan være at det er brukt spiker til feste av disse istedenfor skruer. Hun krever at forholdet utbedres eller kompenseres økonomisk.

Utbyggeren avviser reklamasjonen i sitt brev til forbrukeren fra 12. mai 2010, der han hevder at det her dreier seg om normale rissprekker av kun estetisk art, som ikke representerer noen fare. Entreprenøren har ikke konkret kommentert forholdet, men *han* hevder generelt at reklamasjonene er for sent fremsatt. Forbrukeren bestrider dette, da hun anfører at hun reklamerer innenfor 5-årsfristen.

Nemnda legger til grunn at det er helt normalt at det oppstår visse tørkesprekker i utvendig treverk etter hvert som dette oppfuktes og tørker ut med årstid, fuktpåkjenning og temperatur. Forbrukeren har ikke bestridt at forholdet kun er av estetisk art, og nemnda kommer til at det ikke utgjør noen mangel i hht buofl § 25. Forbrukeren gis således ikke medhold.

4. Flekker på utvendig søyle

Forbrukeren hevder at det er flekker på utvendige søyler på altan og terrasse. Hun opplyser at mangelen bare delvis er utbedret. Hun krever at forholdet utbedres eller kompenseres økonomisk.

Utbyggeren avviser reklamasjonen i sitt brev til forbrukeren fra 12. mai 2010, der han anfører at forholdet kun er av estetisk art. Han hevder også at det ikke ble bemerket ved forhånds- eller overtakelsesbefaringen. Entreprenøren har ikke konkret kommentert forholdet, men *han* hevder generelt at reklamasjonene er for sent fremsatt. Forbrukeren bestrider dette, da hun anfører at hun reklamerer innenfor 5-årsfristen.

Nemnda legger til grunn at forholdet ikke ble anmerket ved overtakelsen 31. oktober 2005, men at det er nevnt i pkt 9 i protokollen fra ett-årsbefaringen, der det angis at:

Søyle flekket på. Utbedres.

Overfor teksten er det for hånd skrevet inn "*godkjent*". Forbrukeren erkjenner at det er foretatt en utbedring, men mener åpenbart at denne ikke er tilstrekkelig. Nemnda kommer til at flekker på utvendige søyler ikke uten videre utgjør mangler i hht buofl § 25. Flekkenes utseende, omfang og plassering vil være momenter som avgjør dette spørsmålet, og det er ikke nærmere redegjort for dette. Nemnda legger til grunn at entreprenøren *har* foretatt utbedring etter ett-årsbefaringen i 2006, og at det ikke er fremlagt noen dokumentasjon for

nemnda som viser at det ble reklamert på denne utbedringen før i forbrukerens brev til utbyggeren fra 15. mars 2010, (ikke fremlagt for nemnda) referert til i utbyggerens brev til forbrukeren fra 10. mai. Etter dette kommer nemnda til at forbrukeren har reklamert for sent i hht buofl § 30 første ledd, jf pkt 1 overfor. Hun gis således ikke medhold.

5. Ruglete overflate på vinduskarm

Forbrukeren reklamerer på at overflaten på en vinduskarm i et soverom er ”ruglete”, og hevder at en glassmester har opplyst at årsaken er malingssprut fra sprøytemaling av tak. Hun krever at forholdet utbedres eller kompenseres økonomisk.

Utbyggeren avviser reklamasjonen i sitt brev til forbrukeren fra 12. mai 2010, der han påpeker at forholdet ikke ble bemerket ved forhånds- eller overtakelsesbefaringen. Han hevder også at forholdet ikke utgjør noe grunnlag for å reklamere. Entreprenøren har ikke konkret kommentert forholdet, men *han* hevder generelt at reklamasjonene er for sent fremsatt. Forbrukeren bestrider dette, da hun anfører at hun reklamerer innenfor 5-årsfristen.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren reklamerte på forholdet, overfor utbyggeren, ved ett-årsbefaringen. *Det* fremgår av protokollens pkt 34, der det angis:

Sov 1: Vinduskarm ruglet overflate på karm

Da protokollen ikke angir at reklamasjonen eventuelt *ikke* ble akseptert, legger nemnda til grunn at den ble det, og at mangelen fortsatt ikke er rettet. Nemnda er ikke kjent med om entreprenøren hadde ansvaret for malerarbeidet eller ei, da hans advokat hevder at han *kun* hadde ansvaret for å sette opp ”*klimaveggen*”, og det er et annet firma som er navngitt bak overnevnte punkt i protokollen fra ett-årsbefaringen. Nemnda kommer til at entreprenøren skal han utbedre mangelen dersom han *hadde* ansvaret for malerarbeidet.

6. Trekk

Forbrukeren hevder at det er en kald trekk i alle rom – spesielt i stue og kjøkken – både oppe, og nede ved gulv. Hun erkjenner at entreprenøren har foretatt delvis utbedret, men hevder at resultatet fortsatt ikke er tilfredsstillende. Hun opplyser at hun i tillegg til panelovner må bruke en vifteovn for å holde varmen, og stiller spørsmålsteget ved om det er foretatt for dårlig isoleringsarbeid. Hun krever at forholdet utbedres eller kompenseres økonomisk.

Entreprenøren besiktiget forholdet 14. januar 2010. Han hevder at han da:

...konstaterte at det fra soverom, hvor vindu el.l. hadde vært åpent (måtte jo være kaldt for å sove godt?) ble det oppfattet noe trekk langs gulvet som åpenbart må henge sammen med bruken av leiligheten.

Han avviser reklamasjonen både ved å hevde at trekken skyldes forbrukerens ”feilbruk” av boligen, og ved å hevde at forbrukeren har reklamert for sent. Forbrukeren bestrider dette, da hun anfører at hun reklamerer innenfor 5-årsfristen.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke har fremlagt tetthetsmålinger eller annen dokumentasjon på at bygningens tetthet ikke tilfredsstiller forskriftskravet. Det vises også til at forholdet ikke nevnes i protokollen fra ett-årsbefaringen, til tross for at forbrukeren da hadde med seg egen fagmann fra OPAK, og boligen hadde vært i bruk i mer enn ett år. Nemnda kommer dermed til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel med entreprenørens ytelse. Partene strides om hvorvidt panelovnen på et soverom sto på eller ei ved entreprenørens befaring 14. januar 2011. Nemnda kan ikke ta

stilling til hva som var tilfelle, men det er en kjent sak at trekk i en bolig kan oppstå på grunn av såkalt "kaldras" fra kalde vindusflater, og at *det* er grunnen til at panelovner under vinduer bør stå på om vinteren. Nemnda kommer uansett til at forbrukeren ikke gis medhold.

7. Kjøkkenvifte

Forbrukeren krever at entreprenøren skal kontrollere kjøkkenvifta, da hun har inntrykk av at den trekker unormalt dårlig. Hun hevder at forholdet også gjelder andre leiligheten i sameiet.

Entreprenøren har ikke konkret kommentert forholdet, men *han* hevder generelt at forbrukerens reklamasjoner er for sent fremsatt. Forbrukeren bestrider dette, da hun anfører at hun reklamerer innenfor 5-årsfristen.

Nemnda vil vise til at ventilasjonsanlegget omtales i protokollen fra ett-årsbefaringen 1. november 2006, der det i en egen "ramme" angis at:

- Ventilasjonsanlegg bør sjekkes. Kan virke som det trekker unormalt mye

Nemnda er ikke kjent med hvorvidt kjøkkenet i leiligheten har eget separat avtrekk, eller om dette er en integrert del av boligens ventilasjonsanlegg, men nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at kjøkkenavtrekket er separat, da det for dette anføres at det trekker for *dårlig*, mens det for ventilasjonsanlegget antydes at det trekker for *godt*. Nemnda er heller ikke kjent med hvorvidt anlegget er levert av entreprenøren eller ei, men i protokollen er det bak den nevnte "rammen" angitt navnet på en ventilasjonsleverandør, og *ikke* entreprenøren. Forbrukeren har for øvrig ikke bestridt påstanden fra entreprenørens advokat om at entreprenøren kun har levert "*klimaveggen*". Nemnda legger til grunn at det er forbrukeren som har bevisbyrden for at det eventuelt foreligger en mangel. Det er ikke dokumentert at *så* er tilfelle, og nemnda kommer ut i fra foreliggende opplysninger til at forbrukeren ikke gis medhold.

8. Tilluftventil i hybel

Forbrukeren krever at entreprenøren skal sjekkes om tilluftventil i hybel er lang nok, sett opp i mot "*forskriftskravet*".

Entreprenøren har ikke konkret kommentert forholdet.

Nemnda vil vise til at denne ventilen omtales i protokollen fra ett-årsbefaringen 1. november 2006, der det i samme "ramme" som nevnt i overstående punkt angis at:

- Tilluftventil i hybel: sjekk m/forskrifter om den er lang nok. Tilbakemelding pr. mail

For dette forholdet kan det dermed ikke uten videre anføres at det er reklamert for sent. På den annen side er forholdet dårlig belyst. Forbrukeren har ikke påvist at det foreligger noen mangel, og hun har heller ikke angitt noe om hva den eventuelle mangelen betyr for henne. I den grad den har stor betydning, virker det underlig at hun ikke selv fulgte opp forholdet overfor det navngitte ventilasjonsfirmaet etter ett-årsbefaringen i 2006. Forbrukeren har heller ikke dokumentert eller konkret påstått at entreprenøren hadde noe ansvar for den aktuelle ventilen. Nemnda er for øvrig kjent med at det i teknisk byggeforskrift (TEK) ikke finnes noe eget krav om lengden på tilluftventiler. Etter en total vurdering av forholdet kommer nemnda til at forbrukeren ikke gis medhold.

9. Brannør til hybel