

Protokoll i sak 594/2011

for

Boligtvistnemnda

15.09.11

Saken gjelder: Krav om utbedring og økonomisk kompensasjon for mangler

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 6. februar 2008 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Forbrukeren kjøper en enebolig i 2 etasjer, fundamentert med plate på mark. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 795 169.

I hht "*Leveransebeskrivelse – bolig*", datert 29. januar 2008, pkt 13.01 "*Omfang*", heter det at:

Malararbeid, gulvbelegg, membraner i våtrom, sparkling og annet forarbeid er ikke inkludert i standard kontrakt med «entreprenørens navn»

I hht beskrivelsens pkt 1.00 inngår ikke "*Fundamenter, grunnmur, pipe m.m*", men under pkt 15.00 avtales det at entreprenøren skal levere "*plate på mark*" i hht pkt 6.04.

I "*Endringsavtale nr 2*" (skal trolig være nr 1) fra 5. mars 2008 trekker forbrukeren ut alt rørleggerarbeid med kr 59 354.

I "*Endringsavtale nr1*" (skal trolig være nr 2) fra 28. mai 2008 kjøper han bl.a. "*lister grunnet hvite*" for kr 7 846. Han trekker også ut hele kjøkkeninnredningen mot et fratrekk stort kr 31 340.

Det avholdes overtakelsesforretning 23. mars 2009. I protokollen listes det opp en del forhold som skal utbedres innen 6. april. Blant disse:

- Dobbel dør inn til stue. Skjevt dørblad. (Nytt dørblad)
- Sov 1. etg. hakk i takplate
- Lister små soverom 2. etg. flukter ikke
- Sprekker i baderomspanel. Må fuges
- Stort sår/Spiker kommer ut i rekkverk (Terrasse)

Ett-årsbefaring avholdes 11. mai 2010. Protokollen som åpenbart er forfattet av entreprenøren angir 16 forhold som skal behandles. På fremlagt kopi for nemnda er det for hånd påført teksten "OK" foran 12 av punktene. De 4 som "gjenstår" er:

1. Ytterdør går ikke i lås. Justere karm. (Bak punktet er det for hånd skrevet: "Reklamert 18.6.10 Møy-Diplomat")
2. 2-fløya glassdør gang/stue. Justeres evt. bytte dørblad. (Bak punktet er det for hånd skrevet: "Reklamert 18.6.10 Møy-Diplomat")
6. Trekk fra vindu stue v.veggur. (Foran punktet er det for hånd skrevet "Fant ikke")
15. Prisforslag terrasse i front m. arb. (Foran punktet er det for hånd skrevet et minustegn)

Forbrukeren engasjerer en takstmann som befarer boligen 29. november 2010. Rapporten foreligger 10. desember. Takstmannen påpeker det han hevder er "en rekke kritikkverdige forhold både konstruksjonsmessig og estetisk", og dokumenter disse med en serie fotografier. "Stikkord" fra de enkelte punktene:

Fra takstmannsrapport 10.12.10	Fra entreprenørens svar 10.02.11
- Bad i 1. etg.: - Gulv uten fall mot sluk - Utett rørgjennomføring til utslagsvask - Gulvleggerarbeid dårlig og lite fagmessig utført - Utett hjørne i dusjnische. Dusj bør ikke brukes før forholdet er utbedret - Utett overgang baderomspanel / overgangslist. Lite fagmessig utført - Gliper i panel rundt spylekran til klosett	- Belegg og fall til sluk er gulvleggers ansvar, og er ikke en del av leveransen. - Utetthet ved rørgjennomføring og spylekran må tas med rørlegger. Ikke del av leveransen. - Hevder lista går opp <i>bak</i> panel, og at overgangen dermed <i>er</i> tett. Tilbyr seg å legge fugemasse når dører skal skiftes
Fiberpanelet i gang mot bad er løst	- Vi se på dette når dører skal skiftes
- Bad i 2. etg.: - Banebelegget er ujevnt og ikke fagmessig utført - Gulv uten fall mot sluk - El-punkt montert like ved blandebatteri. Trolig lovlig hvis jordfeilbryter. Bør undersøke med installatør	- Belegg og fall til sluk er gulvleggers ansvar, og er ikke en del av leveransen. - Sjekket med el-installatør. OK
Listverkarbeid lite håndverksmessig utført i 2. etg. Mye bruk av kitt.	- Viser til at listverket ble kjøpt grunningsmalt. Forutsettes toppstrøk etter montering. Nødvendig for tilfredsstillende resultat. Forbrukers ansvar.
- Taklister på kvister har forskjellig lengde. Flukter ikke overens. - Ujevne og løse gerikter rundt takvinduer	- Ingen mangel at taklistene ikke stemmer 100 % overens
2. etg.: - Ujevnt monterte himlingsplater	- Ikke anmerket verken ved overtakelsen eller ett-årsbefaringen. Derfor ingen mangel
1. etg.: - 2-fløyet dør mellom hall og stue har skjevt dørblad - Manglende tilbakeslagsventil kjøkkenventilator fører til kraftig trekk - Stuegulvet har buler og helningsavvik. Kan ikke utbedres uten avretting av undergulv. Anbefaler økonomisk kompensasjon dersom forbrukeren kan leve med skavanken - Hovedinngangsdør har defekt skåtebeslag – dermed vanskelig å lukke - Balustre på altan har gliper, sprekke og stygg spikring - Utvendig staffasje rundt vinduer og dører må festes forsvarlig	- Dør skal skiftes som avtalt - Ventil i ventilator skal normalt hindre dette. Tilbyr seg å sette inn tilbakeslagsventil i kanalen - Viser til at forbrukeren selv har stått for legging av laminat Uten først å avrette med flytesparket. Ingen mangel. - Ny dør kommer uke 5 - Ikke kommentert ved ett-årsbefaringen. Balustre bør behandles for å dekke gliper, spikerhull og lignende. - Hevder at hver pyntekloss <i>er</i> festet forsvarlig med 2 spiker

Forbrukeren skriver til entreprenøren 7. januar 2011. Han anfører at det 01.04.2010 var ett år siden han overtok boligen, og at det "gjennom hele byggeprosessen har blitt påpekt

kritikkverdige forhold i forhold til det konstruksjonsmessige og estetiske, noe byggeleder og tømrere på vår bolig utrolig nok ikke var enige i". Han viser videre til at det ved ett-årsbefaringen ble påpekt mange feil og mangler, og hevder at disse ble lovet utbedret før ferien, dvs før 2. juli, men at det fortsatt gjenstår forhold med *"dører som vi ikke greier å lukke skikkelig"*. Forbrukeren påpeker at 3 forskjellige byggeledere har vært innom i løpet av byggeperioden, og stiller spørsmålsteget ved firmaets seriøsitet. Han vedlegger overnevnte rapport fra takstmannen og anmoder om snarlig respons.

Entreprenøren foretar befaring 21. januar 2011, og svarer med brev datert 10. februar. (Opprinnelig datert 25. januar, men rettet for hånd til 10. februar) Han viser til at man sammen, under befaringen, gjennomgikk protokollen fra ett-årsbefaringen, og at det var enighet om at alt var utbedret unntatt forhold vedrørende dørene. Det bemerkes at *ett* dørblad allerede har kommet til forbrukeren, mens ett står hos entreprenøren. Ny ytterdør opplyses å komme i uke 5.

Øvrige kommentarer til rapporten fra takstmannen er inntatt i overstående tabell.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda datert 18. februar 2011. Han viser til overnevnte takstmannsrapport, og fremsetter følgende konkrete krav:

1. at løse fiberpanel skal stiftes og festes skikkelig
2. at tilbakeslagsventil til kjøkken utbedres, da dette fører til kraftig trekk på kjøkken
3. at det gis en økonomisk kompensasjon i forbindelse med stygg listing, ujevn oppsetting av takplater, takplater satt opp med buler og knekk, ujevnt støpt grunnflate som fører til buler og helningsavvik, ballustre (rekkeverk) som er spikret opp med mange gliper

Entreprenøren gir tilsvarende 24. mars 2011. Han viser til sine kommentarer til takstrapporten, gitt i overnevnte brev fra 10. februar 2011. Vedrørende tilbakeslagsventilen i kjøkkenventilatoren gjentar han tilbudet om å montere en "ekstra" ventil i kanalen, da han antar at den i ventilatoren ikke virker som den skal. Han poengterer imidlertid at det ikke var *han* som leverte ventilatoren, da forbrukeren trakk ut hele kjøkkeninnredningen.

Når det gjelder kravene om prisavslag vises det igjen til at listverket ble levert kun med grunningsmaling, og at det derfor må foretas finsparkling av spikerhull og gjæringer før det gis et toppstrøk med maling. Det vises for øvrig til at det ikke ble reklamert på *"stygge lister"* verken ved overtakelsen eller ett-årsbefaringen. Det hevdes også at noe *"sig og krymp"* kan oppstå etter så lang tid.

Også klagen på forholdet med ujevnheter i takplater, samt anførte *"buler og knekker"* i disse, avvises med at det ikke ble reklamert på dette verken ved overtakelsen eller ett-årsbefaringen. Det eneste det *ble* reklamert på vedrørende takplatene hevdes å ha vært noe *"flikking et par steder"*, det ene i et soverom ved overtakelsen, det andre i vaskerommet ved ett-årsbefaringen.

Når det gjelder ujevnheter i støpt betongflate (plate på mark), erkjennes det at denne inngikk i leveransen, men det vises til at det var forbrukeren som selv hadde ansvaret for nødvendig forarbeid med avretting i hht beskrivelsens pkt 13.01, *før* han etablerte sitt laminatgulv.

Vedrørende balustre gjentas opplysningen om at disse bør behandles selv om de er levert trykkimpregnert, bl.a. for å skjule spikerhull og gliper. Det vises for øvrig til at det eneste som det ble reklamert på ved overtakelsen var *"ett sår samt en spiker som kom ut i rekkverket"*, mens det ikke ble gjort noen anmerkning ved ett-årsbefaringen.

Forbrukeren gir tilsvaer 15. april 2011. Han bestrider at de forholdene han klager på ikke ble nevnt ved overtakelsen og/eller ett-årsbefaringen, og hevder at flere også ble omtalt flere ganger under byggeprosessen. Han hevder at byggelederen lovte å ordne opp i forholdene. Det bemerkes også at vedkommende som nå uttaler seg på vegne av entreprenøren ikke var han som var byggeleder på huset, og at *han* således ikke kan ha full innsikt i gjennomføringen av den aktuelle byggeprosessen.

Entreprenøren gir tilsvaer 26. mai 2011. Han bemerker at hans uttalelser vedrørende hva som ble anmerket ved overtakelsen og ved ett-årsbefaringen *kun* er basert på det som ble nedfelt i protokollene, da han ikke har kunnskap om hva som konkret ble omtalt. For øvrig anføres det at de 2 protokollene gir inntrykk av at man gikk relativt grundig til verks ved befaringsene. Vedkommende opplyser videre at det var *han* som var lederen til den aktuelle byggelederen under byggeprosessen, og at han således har en viss konkret innsikt i denne.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

1. Løse fiberpanel

Forbrukeren hevder at enkelte monterte fiberplater på vegg mot bad i gang ikke er tilstrekkelig stiftet og festet. Forholdet ble også påvist av hans takstmann.

Entreprenøren opplyser at han vil se nærmere på forholdet når han allikevel skal inn å skifte ut dører som det er reklamert på, og som skulle leveres i uke 5.

Nemnda legger til grunn at forholdet *ble* ”avklart” i eller umiddelbart etter uke 5, samtidig med at de aktuelle dørene antas skiftet, da det ikke har blitt fremlagt opplysninger som tilsier noe annet.

2. Trekk fra kjøkkenventilator

Forbrukeren reklamerer på kraftig trekk fra kjøkkenventilatoren når denne ikke er i bruk, og krever forholdet utbedret.

Entreprenøren anfører at det er forbrukeren som selv har skaffet ventilatoren da han trakk ut hele kjøkkeninnredningen, (s. 32) og at den tilbakeslagsventilen som er i ventilatoren ikke kan fungere som forutsatt siden det trekker. Til tross for at han ikke erkjenner noe ansvar for det oppståtte forholdet, tilbyr han seg, åpenbart vederlagsfritt for forbrukeren, å montere en ”ekstra” tilbakeslagsventil i ventilasjonskanalen. Nemnda legger til grunn at *så* skjer, forutsatt at forbrukeren aksepterer tilbudet.

3. Prisavslag for mangler i form av ”skjønnhetsfeil”

Forbrukeren krever at entreprenøren skal gi en økonomisk kompensasjon i forbindelse med stygg listing, ujevn oppsetting av takplater, takplater satt opp med buler og knekk, ujevnt støpt grunnflate som fører til buler og helningsavvik og balustre (rekkeverk) som er spikret opp med mange gliper. Forholdene er også påvist av hans takstmann, og flere av dem er dokumentert med fotografier.

Entreprenøren avviser kravet. Når det gjelder listverket vises det til at dette, i hht endringsavtalen fra 28. mai 2008, ble levert *kun* grunningsmalt, og at det derfor må foretas finsparkling av spikerhull og gjæringer før det gis et endelig toppstrøk med maling. Han viser

for øvrig også til at det ikke ble reklamert på ”*stygge lister*” verken ved overtakelsen eller ett-årsbefaringen, samtidig som det opplyses at noe ”*sig og krymp*” kan oppstå etter så lang tid.

Vedrørende ujevnheter i takplater, samt anførte ”*buler og knekker*” i disse, vises det til at det ikke ble reklamert på dette forholdet verken ved overtakelsen eller ett-årsbefaringen. Det anføres at det eneste det *ble* reklamert på vedrørende takplatene var noe ”*flikking et par steder*”, det ene i et soverom ved overtakelsen, det andre i vaskerommet ved ett-årsbefaringen.

Når det gjelder ujevnheter i støpt betongflate (plate på mark), erkjennes det at denne inngikk i leveransen, men det vises til at det var forbrukeren som selv hadde ansvaret for nødvendig forarbeid med avretting i hht beskrivelsens pkt 13.01, *før* han etablerte sitt laminatgulv.

For balustrene vises det til at det eneste som det ble reklamert på ved overtakelsen var ”*ett sår samt en spiker som kom ut i rekkverket*”, mens det ikke ble gjort noen anmerkning ved ett-årsbefaringen. For øvrig påpekes det at balustrene bør behandles selv om de er levert trykkimpregnert, bl.a. for å skjule spikerhull og gliper.

Forbrukeren bestrider at han ikke klagde på flere forhold ved befaringene enn de som fremgår av protokollene. Han hevder at *det* skjedde, og at byggelederen lovte å ordne opp i forholdene. Han anfører også at vedkommende som nå, i forbindelse med klagesaken for nemnda, uttaler seg på vegne av entreprenøren ikke var *han* som var byggeleder på huset, og at vedkommende således ikke kan ha full innsikt i gjennomføringen av den aktuelle byggeprosessen.

Entreprenøren svarer med at hans uttalelser *kun* er basert på det som ble nedfelt i protokollene, men at de 2 protokollene gir inntrykk av at man gikk relativt grundig til verks ved befaringene. Han opplyser også at det var *han* som var lederen til den aktuelle byggelederen under byggeprosessen, og at han således *har* en viss konkret innsikt i denne.

Nemnda finner at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger mangler i hht buofl § 25 som entreprenøren er ansvarlig for. Forbrukeren kjøpte et grunningsmalt listverk som han etter nemndas syn selv måtte påregne å ”etterbehandle” for å få et tilfredsstillende sluttresultat. Han hadde også selv ansvaret for nødvendig avretting av betongplata før han etablerte laminatgulvet. Når det gjelder utvendige balustre i tre, må det etter nemndas vurdering alltid påregnes fukt- og temperaturbevegelser, uten at *det* gir grunnlag for berettigede reklamasjoner. Behandlingen av disse i form av maling eller beising har forbrukeren ansvaret for selv.

Nemnda finner videre at flere av de påberopte forhold er reklamert for sent, jf buofl § 30 første ledd. Bustadoppføringslova inneholder ingen plikt for partene til å føre en protokoll fra befaringene, bare oppfordring om at dette bør gjøres, jf buofl § 15 siste ledd. Når partene imidlertid først oppretter en protokoll, må det tas som utgangspunkt at det forbrukeren har sett og ønsker å påberope seg, er tatt med i protokollen. Bare dersom det foreligger konkrete omstendigheter som viser at det er uteglemt påberopte mangler, vil man kunne bedømme situasjonen annerledes. Nemnda ser ikke at det er påvist slike forhold i nærværende sak.

Etter dette gis ikke forbrukeren medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal montere tilbakeslagsventil i ventilasjonskanal, forutsatt at forbrukeren ønsker det
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold