

## Protokoll i sak 631/2012

for

**Boligtvistnemnda**

**13.09.12**

**Saken gjelder:** Reklamasjon på parkett og knirk i trapp

### 1. Sakens faktiske sider

En utbygger markedsfører 2 frittliggende eneboliger gjennom et prospekt.

Forbrukeren inngår "*Kjøpekontrakt*" med utbyggeren 8. november 2006. Vederlaget avtales i pkt 3.1 til kr 4 990 000. I pkt 10.2 opplyses det at:

*Materialer holdes av selger/utbygger. Tilvalg/tilleggsarbeider avtales direkte med «navn på innklaget entreprenør»*

I leveransebeskrivelsens pkt F5 opplyses det at *14 mm eik classic Parkett* vil bli lagt:

i 2 etg. eks bad. 1 etg. i stue / trapp og kjøkken. U etg. i trappegang, resterende rom i kjeller leveres med grovstøp i betong

I pkt M1 opplyses det at *Innvendige trapper leveres i henhold til kontraktstegningen til alle etasjer*, og at de:

Leveres i furu med eikebeisete åpne trinn.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de overtok boligen med overtakelsesforretning 21. februar 2007, men protokollen er ikke fremlagt.

Det avholdes ett-årsbefaring med entreprenøren 30. april 2008. I protokollen anmerkes det bl.a.:

- |             |                                               |
|-------------|-----------------------------------------------|
| - 2. etg.:  | Knirk i gulv ved trapp                        |
| - Loftstue: | Høydeforskjell parkettskjøt ved returgelender |
| - Kjøkken.  | Knirk i parkett                               |

Forbrukeren engasjerer OPAK 29. april 2008 for befaring og vurdering av "*påviste bygningsmessige feil og mangler*". Befaringen foretas 3. mai 2008. Endelig rapport foreligger 30. juni 2008. Den omtaler ikke forhold nemnda skal behandle.

Forbrukeren sender e-post til utbyggeren 20. august 2010. Han viser til at han reklamerte på parketten i loftstua under ett-årsbefaringen, og at entreprenøren utbedret forholdet i etterkant. Det opplyses imidlertid at parketten nå har begynt å knirke igjen, samtidig som den *"bøyer seg"*. Også i ett soverom opplyses det å være knirk. Dermed reklameres det på forholdet begge steder.

Utbyggeren involverer entreprenøren, og det avholdes befaring 7. september 2010. Samme dag sender forbrukeren e-post til entreprenøren der han viser til en uttalelse fra *han* under befaringen om at det er normalt at det knirker litt i trapper. Forbrukeren hevder at det hos *han* *"knirker hver gang de går opp og ned"*. Dermed spør han entreprenøren om også *det* er *"normalt"*.

Forbrukeren purrer på svar i e-post fra 21. september 2010. Han setter nå en frist for utbedring av parketten til 7. november 2010. Dersom *det* ikke skjer, varsles det at det vil bli fremsatt et pengekrav.

Samme dag sender han e-post til utbyggeren der han forklarer at det knirker i trappen hver gang den benyttes. Dermed opplyser han at han nå fremmer en skriftlig reklamasjon vedrørende forholdet. Han viser til at han også har reklamert over for entreprenøren, og at *han* har fått en frist for utbedring til 22. november.

Entreprenøren svarer forbrukeren 22. september 2010. Han bekrefter at han under befaringen 7. september konstaterte at det var knirkelyder i parkett ved trapp, samt foran en dør til ett av soverommene. Han opplyser at han ønsker å foreta utbedring av forholdene.

Utbyggeren sender e-post til forbrukeren 22. september der han spør når han oppdaget knirken i trappa første gang. Forbrukeren svarer at han ble oppmerksom på at forholdet kunne utgjøre en mangel i etterkant av befaringen 7. september 2010, og at knirken har blitt sterkere den siste tiden. Lyden opplyses ikke å ha vært der hele tiden. Den opplyses å fremstå som en *"slags knekkelyd"*. Den samme lyden opplyses for øvrig å kunne høres i trappa ned til kjelleren.

Entreprenøren sender e-post til trappeleverandøren 24. september. Det informeres om at forbrukeren har klaget på *"lyder fra trappen"*, og det anmodes om av leverandøren tar kontakt med forbrukeren for å avtale tid for befaring.

Trappeleverandøren foretok befaring, og utbedret forholdet 28. september 2010.

Forbrukeren sender e-post til utbyggeren 9. august 2011, der han tar opp en rekke forhold. Han viser til rettsforliket fra 10. mai 2010, men påpeker at han i ettertid på ny har tatt opp igjen tidligere reklamasjonskrav, samt nye forhold som ikke var berørt av forliket. I henholdsvis pkt 4 og 5 skriver han:

Utbedring av parkett loftstue samt soverom. Jeg har ikke standard gulv, men betalte ikke noe mellomlegg for de gulvene i sin tid. Retter krav på kr 50 000

Utbedring av innvendig trapp. Retter krav på kr 50 000

I en e-post til utbyggeren fra 10. august opplyser forbrukeren at han reklamerte på knirk i trapp første gang sommer/høst 2010, mens han viser til at han tok opp forholdet med knirk i parkett i loftstue under 1-årsbefaringen.



Forbrukeren retter etter hvert sine krav mot entreprenøren, både med hensyn til knirk i parkett og i trapp til loft. Det dreier seg om knirk i loftstue og i gulv i 2 soverom. Entreprenøren avviser kravene.

Det avholdes en felles befaring 22. september 2011 der også utbyggeren deltar. Han forfatter referatet som oversendes forbrukeren 26. september 2011. Vedrørende trapper opplyses det at det under befaringen var *"tilnærmet knirkfritt til kjeller"*, mens det var *"noe knirk"* i trappa opp til 2. etg. Det opplyses imidlertid at forbrukeren informerte om at det enkelte ganger knirket mer, men at det ikke var mer knirk enn det *"man må kunne forvente i en tretrapp"*, når den har *"tette opptrinn som gjør det vanskelig å unngå knirk innimellom og spesielt når trappen har stått ubrukt en stund"*.

Forbrukeren engasjerer OPAK for tredje gang. En omfattende rapport fra takstmannen foreligger 28. oktober 2011. Den tar opp en rekke forhold både inne og ute. I pkt 2 om *"Trapp innv. opp til 2. etg."* opplyses det at:

Trapp knirket på befaringsdagen. «Forbrukeren» opplyser at knirkingen varierer og til tider er mer skjemmende enn på befaringsdagen. «Forbrukeren» opplyser også at trapp ned til kjeller fortsatt knirker

I pkt 3 om *"2. etg. gulv 2 stk soverom og loftstue"* opplyses det at:

Det knirker i gulv/parkettgulv på 2 soverom og loftstue, areal utgjør ca 35 m<sup>2</sup>. Iflg opplysninger så er det – eller har vært problemer med parkettgulv i 1. etg. Det antas at parkettgulv ligger for trangt. Demontering av fotlister må til for å få en fullstendig oversikt. Det tas forbehold om knirk i underliggende gulvkonstruksjon/sponplategulv. Ytterligere kostnader enn det som er estimert vil da påløpe.

Kostnaden for utbedring av knirk i trapp oppgis til kr 8 100, mens den for knirk i parkett stipuleres til kr 33 125. Et beløp for flytting av møbler, samt rengjøring, er da medtatt. Takstmannen sender faktura stor kr 19 301 til forbrukeren 29. oktober 2011.

Partene kommer ikke til enighet, og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 23. november 2011. Han anfører at entreprenøren har mistet sin rett til å få utbedre manglene, da han har avvist disse til tross for at de hevdes dokumentert i overnevnte takstrapport. Dermed fremsettes det krav om erstatning for knirk på i alt kr 41 225. I tillegg kreves det at entreprenøren skal dekke en del av utgiften til takstmann med kr 13 750, da denne oppgis i fakturaen som en *"minstepris"*. I tilsvaer fra 4. januar 2012 anmoder han imidlertid om at nemnda vurderer om ikke *hele* hans utgift til takstrapport skal dekkes av entreprenøren, dvs kr 19 301. Også behandlingsgebyret for nemnda kreves dekket.

## 2.2 Parkett i loftstue

### 2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han reklamerte på knirk i parkett i loftstue allerede ved ett-årsbefaringen 30. april 2008, og at entreprenøren har forsøkt å utbedre forholdet flere ganger, senest i 2010, uten å lykkes. I tillegg anfører forbrukeren at entreprenøren erkjente at det forelå *"reklamasjonsforhold i 2011"* ut i fra *"sine påfølgende handlinger"* etter de klagene som ble fremsatte overfor utbyggeren 9. august 2011, og at han ved å fremsette tilbud om kompensasjon, stor kr 12 000 for all knirk i parkett, har akseptert og erkjent at det foreligger mangler. Uansett anføres det at det er reklamert *"så raskt som mulig og/eller innen rimelig tid"*.

Forbrukeren viser også til hans takstrapport fra 28. oktober 2011, og anfører at denne bekrefter at knirken utgjør en mangel. Da entreprenøren avviser mangelen hevdes det at han har mistet sin rett til utbedring. Dermed kreves det at forholdet skal kompenseres økonomisk i hht angitt utbedringskostnad i rapporten. Der er utbedring av *all* knirk i gulv, også i soverom, beregnet å koste kr 33 125.

Entreprenøren erkjenner at forbrukeren reklamerte på knirk i parketten i loftstua allerede ved ett-årsbefaringen 30. april 2008, men han viser til at han *har* foretatt utbedringer, siste gang 22. oktober 2010, og at forbrukeren da *"tilsynelatende var fornøyd med jobben som ble utført"*. Ved befaringen 22. september 2011 hevdes det at knirkelydene var av så liten karakter at de ikke utgjorde noen mangel. Tross *det* vises det til at forbrukeren fikk et tilbud om minnelig løsning i form av en økonomisk kompensasjon stor kr 12 000 for all knirk i parkett, inkl. i soverommene, men at han isteden valgte å engasjere OPAK. Rapporten fra takstmannen hevdes mottatt først i forbindelse med klagen for nemnda. Entreprenøren hevder at det ikke foreligger noen mangel med parketten, og at forbrukeren uansett har aksepterte denne som utbedret. Han viser også til at han tok forbehold om at han *ikke* aksepterte at det forelå mangler, da han fremmet tilbudet om økonomisk kompensasjon. Entreprenøren anfører for øvrig at forholdet må anses som foreldet, da klagen for nemnda først ble fremmet 6. desember 2011. (Stemmer ikke. Den er datert 23. november, og ble innregistrert 28. november) Dermed avvises både kravet om økonomisk kompensasjon, eller et eventuelt krav om utbedring. (Ikke fremsatt krav om utbedring)

Entreprenøren viser videre til at takstrapporten ikke påviser *hvor* knirkelydene kommer fra, og at rapporten dessuten kan forstås som at problemet er *"svært marginalt"*. Dersom det hadde stemt at lyden kom fra parkett som var i kontakt med vegg, slik takstmannen antyder, så hevdes det at man ville hørt lyden fra de aktuelle punktene. Slike lyder hevdes imidlertid ikke registrert, heller ikke ved befaringen 22. september.

## 2.2.2 Nemndas synspunkter

### 2.2.2.1 Foreldelse

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.

I dette tilfellet foretok imidlertid entreprenøren utbedringer av parketten i loftstua i 2008, etter ett-årsbefaringen, og sist 22. oktober 2010. *Det* må tas som en erkjennelse av at forholdet utgjorde en mangel. Dermed løper det en ny 3-års frist fra 22. oktober 2010, slik at en eventuell foreldelse tidligst utløper 22. oktober 2013. Forholdet er således ikke foreldet.

### 2.2.2.2 Reklamasjonsfrist

Forbrukeren må i hht buofl § 30 første ledd reklamere



.....innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga.

Det er opplyst at overtakelse av boligen fant sted den 21. februar 2007. 5-årsfristen utløp da først 21. februar 2012, mens klagen for nemnda ble fremmet 6. desember 2011. Det følger av fl § 16 nr 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. Det samme må gjelde for 5-årsfristen etter buofl § 30. Forbrukeren har ikke bestridt at knirken ble utbedret i oktober 2010, men han hevder at den kom tilbake senere, og at han da reklamerte så raskt som mulig. Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren har reklamert rettidig.

#### *2.2.2.3 Kompensasjon*

Nemnda legger til grunn at forbrukeren har fremlagt dokumentasjon i form av en takstmannsrapport, og at denne bekrefter at det foreligger knirk. Det er ikke noe i teksten som tilsier at omfanget er spesielt lite eller begrenset, slik entreprenøren anfører. Selv om entreprenøren hevder at problemet er marginalt, og ikke utgjør noen mangel, har han ikke fremlagt noen dokumentasjon fra uavhengig faginstans som støtter utsagnet. På den annen side finner nemnda det lite sannsynlig at det er snakk om en større mangel, all den stund forbrukeren gjør det klart at han ikke ønsker utbedring – kun erstatning. Nemnda kommer til at forbrukeren, i tilstrekkelig grad, har sannsynliggjort at forholdet utgjør en mangel i hht buofl § 25. Prisavslaget utmåles etter buofl § 33 andre ledd andre punktum til den verdireduksjonen som mangelen medfører, som skjønnsmessig er fastsatt til kr 5 000.

### *2.3 Parkett i soverom mot nord/vest*

#### *2.3.1 Partene anførsler*

Forbrukeren opplyser at han første gang reklamerte på parketten i soverommet mot nord/vest under en befaring 7. september 2010. Han anfører at entreprenøren, ved å avvise reklamasjonen, har mistet sin rett til utbedring, og at han ved å fremsette tilbud om kompensasjon, stor kr 12 000 for knirk i all parkett har akseptert og erkjent at det foreligger mangler. Det kreves at entreprenøren gir en økonomisk kompensasjon for forholdet.

Entreprenøren viser til at han utbedret parkett siste gang 22. oktober 2010, og at forbrukeren da *"tilsynelatende var fornøyd med jobben som ble utført"*. Ved befaringen 22. september 2011 hevdes det at knirkelydene var av så liten karakter at de ikke utgjorde noen mangel. Han anfører at forbrukeren uansett har akseptert forholdet som utbedret. Han viser også til at han tok forbehold om at han *ikke* aksepterte at det forelå mangler, da han fremmet tilbudet om økonomisk kompensasjon. Entreprenøren anfører for øvrig at forholdene må anses som foreldet, med samme begrunnelse som i overstående pkt 2.2.1. Dermed avvises kravet om kompensasjon.

#### *2.3.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda viser til pkt 2.2.2.1 og 2.2.2.2 vedrørende foreldelse og reklamasjonsfrist, og kommer også for dette forholdet til at kravet verken er foreldet, eller at det er reklamert for sent. Forbrukeren har fremlagt dokumentasjon på at knirken utgjør en mangel, uten at entreprenøren har fremlagt noe tilsvarende til støtte for sitt syn om det motsatte. Forbrukeren har, etter nemndas syn, i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at forholdet utgjør en mangel i hht buofl § 25. På den annen side finner nemnda det lite sannsynlig at det er snakk om en større mangel, all den stund forbrukeren gjør det klart at han ikke ønsker utbedring – kun erstatning. Nemnda kommer til at forbrukeren, i tilstrekkelig grad, har sannsynliggjort at forholdet utgjør en mangel i hht buofl § 25. Prisavslaget utmåles etter buofl § 33 andre ledd andre punktum til den verdireduksjonen som mangelen medfører, som skjønnsmessig er fastsatt til kr 5 000.

## *2.4. Parkett i soverom mot sør/vest*

### *2.4.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren opplyser at han reklamerte på knirk i parkett i soverom mot sør/vest 9. november 2011. Han anfører at entreprenøren, ved å avvise reklamasjonene, har mistet sin rett til utbedring, og at han ved å fremsette tilbud om kompensasjon, stor kr 12 000 for all knirk i parkett har akseptert og erkjent at det foreligger en mangel. Det kreves at entreprenøren gir en økonomisk kompensasjon for forholdene.

Entreprenøren har ikke konkret kommentert denne reklamasjonen, ut over å hevde at forholdet må anses som foreldet, med samme begrunnelse som i overstående pkt 2.2.1. Dermed avvises kravet om kompensasjon.

### *2.4.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda viser til pkt 2.2.2.1 og 2.2.2.2 vedrørende foreldelse og reklamasjonsfrist, og kommer også for dette forholdet til at kravet verken er foreldet, eller at det er reklamert for sent. Med grunnlag i utsagnet om knirk i fremlagt takstrapport fra forbrukerens takstmann, og det forhold at entreprenøren ikke har fremlagt noe tilsvarende fra en uavhengig fagmann, kommer nemnda til at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at forholdet utgjør en mangel i hht buofl § 25. På den annen side finner nemnda det lite sannsynlig at det er snakk om en større mangel, all den stund forbrukeren gjør det helt klart at han ikke ønsker utbedring – kun erstatning. Nemnda kommer til at forbrukeren, i tilstrekkelig grad, har sannsynliggjort at forholdet utgjør en mangel i hht buofl § 25. Prisavslaget utmåles etter buofl § 33 andre ledd andre punktum til den verdireduksjonen som mangelen medfører, som skjønnsmessig er fastsatt til kr 5 000.

## *2.5 Knirk i trapp*

### *2.5.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren opplyser at han ble klar over at knirken i trappa til loftet kunne utgjøre en mangel umiddelbart etter en avholdt befaring 7. september 2010. Det vises dessuten til at trappeleverandøren har gjort forsøk på utbedring. Knirkelydene opplyses å oppstå i varierende grad når man går i trappa.

Forbrukeren hevder at entreprenøren uansett har erkjent at det foreligger en mangel ved at han fremmet tilbudet om en kompensasjon stor kr 3 000 for forholdet. Entreprenøren viser imidlertid til at han, i det fremsatte tilbudet om økonomisk kompensasjon, tok et forbehold om at dette *ikke* kunne tas som noen erkjennelse av at det forelå mangel.

Entreprenøren anføres at forbrukeren var fornøyd med trappa i hele 3 år og 6 måneder før han reklamerte på denne første gang 7. september 2010, i forbindelse med reklamasjonene omkring knirk i parkett. *Det* hevdes å ha skjedd etter at forbrukeren ble forklart hvordan treverk oppfører seg ved svingende temperaturer og luftfuktighet. Entreprenøren opplyser at han da benyttet trappa som et eksempel, og at forbrukeren første *da* påpekte at "*det var noen lyder i trappen*", mens han ikke tidligere hadde reagert på dette. Det anføres dermed at forbrukeren *må* ha registrert lyden tidligere. Entreprenøren viser for øvrig til teksten i takstmannens rapport om at "*forbrukeren opplyste at knirkingen varierer og til tider er mer skjemmende enn på befaringsdagen*". Han hevder at teksten "*sier mye om lydens omfang*", siden forbrukeren fant å måtte presisere dette. Trappa hevdes dessuten ikke å ha knirket under befaringen 22. september 2011.



Entreprenøren erkjenner at trappeleverandøren befarte trappa 28. september 2010, og at det da ble foretatt noen mindre justeringer, men disse hevdes å være å anse som "*normalt vedlikehold*". Utbedringen hevdes utført kun for "*å tilfredsstille kunden*". Uansett hevdes det at forbrukeren har reklamert for sent, i tillegg til at forholdet er foreldet.

### 2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til de 2 første avsnittene i overstående pkt 2.2.2.1, der det redegjøres for 3-årsfristen for foreldelse i hht fl. Overtakelse av boligen fant sted den 21. februar 2007, og nemnda legger til grunn at den eventuelle mangelen med trappa som førte til knirken var til stede allerede på dette tidspunktet. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 21. februar 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 hadde tilstrekkelig kunnskap om forholdet umiddelbart etter befaringen 7. september 2010. Tilleggsfristen utløp dermed 7. september 2011.

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 28. november 2011. Da tilleggsfristen løp ut 7. september 2011, 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, slik han uttrykker seg i sin e-post fra 23. september 2010, og til tross for den mindre justeringen som ble gjort av trappeleverandøren 28. september 2010.

Nemnda kommer etter dette til at dette forholdet er foreldet etter foreldelsesloven. Forbrukeren gis således ikke medhold.

Nemnda vil for øvrig bemerke at forholdet også må anses som reklamert for sent i hht buofl § 30 første ledd, da forbrukeren ikke har bestridt at han hørte "knekkelydene" i trappa i lang tid før han ble oppmerksom på at det kunne dreie seg om en mangel.

## 2.6 Utgift til takstrapport

### 2.6.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda krever forbrukeren at entreprenøren skal dekke en del av utgiften til takstrapporten fra 28. oktober 2011 med kr 13 750, da denne oppgis i fakturaen som en "*minstepris*". I tilsvaret fra 4. januar 2012 viser forbrukeren til at entreprenørens tilbud om en minnelig løsning vedrørende knirk i parkett og trapp var basert på at *han* måtte akseptere at samtlige reklamasjonsforhold, også de som var rettet mot utbyggeren, skulle anses som bortfalt. Han anfører at dette kravet var til "*ugunst*" for han, og anmoder om at nemnda vurderer lovligheten i dette, og om ikke *hele* hans utgift til takstrapport skal dekkes av entreprenøren, dvs kr 19 301.

Entreprenøren avviser kravet. Han hevder for det første at rapporten ikke var *nødvendig* for forbrukeren, og for det andre at omfanget av de påståtte manglene er av svært beskjeden karakter. Samtidig påpekes det at takstrapporten også tar opp en rekke forhold som ikke berører de forhold nemnda skal behandle.

#### *2.6.2 Nemndas synspunkter*

Det vises til at forbrukeren, i hht overstående, har fått medhold i at knirk i parkett utgjør mangler. Nemnda har også konkludert med at den fremlagte dokumentasjonen fra takstmannen var viktig for forbrukeren, all den stund entreprenøren hadde avvist forholdene som ikke reklamasjonsberettigede. Forbrukeren har derfor krav på dekning av utgiftene i samsvar med buofl § 32 fjerde ledd andre punktum. På den annen side er takstrapporten meget omfattende, da den også tar opp en rekke forhold som ikke berører de nemnda skal behandle. Nemnda kommer følgelig at entreprenøren kun skal dekke oppgitt minimumskostnad stor kr 13 750.

### *2.7 Behandlingsgebyr for Boligtvistnemnda*

#### *2.7.1 partenes anførsler*

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke hans behandlingsgebyr for nemnda.

Entreprenøren har ikke konkret kommentert kravet.

#### *2.7.2 Nemndas synspunkt*

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes gebyrer til nemnda, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

## **3. Konklusjoner**

- Entreprenøren skal gi en kompensasjon for knirk i parkettgulv i loftstue, skjønnsmessig fastsatt til kr 5 000
- Entreprenøren skal gi en kompensasjon for knirk i parkettgulv i 2 soverom, skjønnsmessig fastsatt til totalt kr 10 000
- Entreprenøren skal dekke kr 13 750 for takstrapport
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold



OPAK utarbeider ny rapport 12. april 2010. Heller ikke i denne omtales de forhold nemnda skal behandle.

Forbrukeren kommer ikke til enighet med utbyggeren vedrørende feil og mangler anvist i OPAK-rapportene. Han søker juridisk bistand, og det ender med at det avholdes rettsmekling i Tingretten 10. mai 2010. Der oppnås det enighet mellom partene om hva som skal utbedres. I tillegg tilkjennes forbrukeren et pengebeløp. I ett punkt fremgår det at utbyggeren skal sørge for utbedring av knirk i parkett i kjøkken og stue, subsidiært betale kr 35 000 dersom forholdet ikke er ordnet innen 1. september 2010. (Kjøkkenet og stua befinner seg i 1. etg., mens forbrukeren i angjeldende sak for Boligtvistnemnda, rettet mot entreprenøren, bl.a. klager på parketten i 2. etg.)

I punkt 8 i forliket heter det at:

Ved oppfyllelse av dette forliket er ethvert krav mellom partene som er kjent eller burde vært kjent endelig avgjort

Forbrukeren sender e-post til utbyggeren 20. august 2010. Han viser til at han reklamerte på parketten i loftstua under ett-årsbefaringen, og at entreprenøren utbedret forholdet i etterkant. Det opplyses imidlertid at parketten nå har begynt å knirke igjen, samtidig som den *"bøyer seg"*. Også i et soverom er det knirk. Dermed reklameres det på forholdet begge steder. Forbrukeren spør når *"dere kan komme å se på feilen"*.

Utbyggeren svarer 26. august 2010 at entreprenøren vil ta kontakt for befaring, samtidig som han spør om det er benyttet standard parkett i 2. etg, eller om type parkett har blitt endret etter avtale direkte med entreprenøren. Dersom *det* har skjedd, informeres forbrukeren om at reklamasjonen skulle ha vært rettet til entreprenøren.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren og spør om han kan komme på befaring 27. august 2010. Forbrukeren svarer at det ikke passer, men partene blir etter hvert enige om 7. september.

Befaringen avholdes. Samme dag sender forbrukeren e-post til entreprenøren der han viser til en uttalelse fra han om at det er normalt at det knirker litt i trapper. Forbrukeren hevder at det hos han *"knirker hver gang de går opp og ned"*. Dermed spør han om også *det* er *"normalt"*.

Forbrukeren purrer på svar fra entreprenøren i e-post fra 21. september 2010. Han setter en frist for utbedring av parketten til 7. november 2010. Dersom *det* ikke skjer, varsles det at det vil bli fremsatt et pengekrav.

Samme dag, 21. september, sender han e-post til utbyggeren der han forklarer at det knirker i trappen hver gang den benyttes. Dermed opplyser han at han nå fremmer en skriftlig reklamasjon vedrørende forholdet. Han viser til at han også har reklamert over for entreprenøren, og at *han* har fått en frist for utbedring til 22. november.

Entreprenøren svarer forbrukeren 22. september 2010. Han bekrefter at han under befaringen 7. september konstaterte at det var knirkelyder i parkett ved trapp, samt foran en dør til ett av soverommene, og opplyser at han ønsker å foreta utbedring av forholdene. Utbedringen skal for øvrig også innbefatte bedre innfesting av trapperekker. Utbedringsløsninger angis, og det opplyses at det vil bli tatt kontakt for avtale om tid.

Utbyggeren sender e-post til forbrukeren 22. september der han spør når han oppdaget knirken i trappa første gang. Han svarer samme dag at han ble oppmerksom på at forholdet kunne utgjøre en mangel i etterkant av befaringen 7. september 2010, og at knirken har blitt sterkere den siste tiden. Lyden opplyses ikke å ha vært der hele tiden. Den opplyses å fremstå som en *"slags knekkelyd"*. Den samme lyden opplyses for øvrig å kunne høres i trappa ned til kjelleren.

Utbyggeren svarer 23. september 2010 at dersom knirken har oppstått *"først nå"*, så er det nærliggende å tro at *"dette er vanlig vedlikehold"*, og at forbrukeren *"må stramme til skruer"*. Han viser til at trappa er laget av tre som er et *"levende materiale"*, og at forholdet således ikke er reklamasjonsberettiget. Utbyggeren er imidlertid villig til å komme på befaring, men han opplyser at han vil kreve betaling for eventuell utbedring.

Entreprenøren sender e-post til trappeleverandøren 24. september. Det informeres om at forbrukeren har klaget på *"lyder fra trappen"*, og det anmodes om av leverandøren tar kontakt med forbrukeren for å avtale tid for befaring.

Forbrukeren sender e-post til utbyggeren 26. september 2010 og informerer om beskjeden fra entreprenøren om at trappeleverandøren vil komme på befaring.

Trappeleverandøren foretok befaring, og utbedret forholdet 28. september.

I en e-post fra entreprenøren til forbrukeren datert 12. september 2011 opplyser entreprenøren at han *"utbedret knirk i parkett i 2. etg. 22/10 i fjor"*, og at forbrukeren var til stede. Årsaken til knirken opplyses å ha vært at parketten lå med for liten klaring mot trapp, og at forholdet ble ordnet ved at *"overgangslister ble fjernet, og det ble etablert større avstand mellom parkett og trapp"*.

Forbrukeren sender e-post til utbyggeren 9. august 2011, der han tar opp en rekke forhold. Han viser til rettsforliket fra 10. mai 2010, men påpeker at han i ettertid på ny har tatt opp igjen tidligere reklamasjonskrav, samt nye forhold som ikke var berørt av forliket. I henholdsvis pkt 4 og 5 skriver han:

Utbedring av parkett loftstue samt soverom. Jeg har ikke standard gulv, men betalte ikke noe mellomlegg for de gulvene i sin tid. Retter krav på kr 50 000

Utbedring av innvendig trapp. Retter krav på kr 50 000

Utbyggeren svarer samme dag der han anmoder om at forbrukeren presiserer hvilke forhold fra forliket som hevdes ikke utbedret eller kompensert. Når det gjelder forhold som ikke var omfattet av forliket, ber han om at det opplyses når disse dukket opp.

Forbrukeren svarer 10. august. Når det gjelder overnevnte pkt 5 (trappeknirk), så anføres det at det ble reklamert på dette forholdet sommer/høst 2010, mens det vises til at pkt 4 (parkettknirk) ble tatt opp og reklamert på under 1-årsbefaringen.

Utbyggeren svarer 17. august 2011. Han hevder at alle forhold som var omfattet av rettsforliket er utbedret, med unntak for ett. De øvrige forholdene, påpekt i forbrukernes e-post fra 9. august, hevdes enten ikke å ha vært kjent da forliket ble inngått, eller at reklamasjonene er fremmet for sent. Utbyggeren viser til at det av rettsforliket fremgår at ethvert krav mellom partene som er kjent eller burde vært kjent er endelig avgjort. Han svarer



for øvrig på de enkelte postene i forbrukerens e-post. Vedrørende parketten i 2. etg. (post 4) vises det til at forbrukeren endret typen parkett etter avtale direkte med entreprenøren, og at han derfor må rette reklamasjonen på denne mot *han*. Det opplyses imidlertid at entreprenøren har informert om at han utførte utbedringer på denne 22. oktober 2010, etter anvisninger fra forbrukeren som også var til stede.

Når det gjelder trappa avvises kravet om erstatning. Det vises til at trappeleverandøren foretok utbedring 28. september 2010, og at det nå enten er reklamert for sent, eller at det dreier seg om et "*nytt punkt*".

Forbrukeren svarer 26. august 2011. Når det gjelder parketten, spør han hvem "*denne entreprenøren*" er. Når det gjelder trapp opplyser han at trappa ned til kjelleren *ikke* ble utbedret, og at det fortsatt er mye knirk i trappa til loftet, selv om denne ble forsøkt utbedret.

Utbyggeren svarer 1. september 2011 at han ønsker å gjennomføre en befaring av alle de forholdene forbrukeren tar opp. I den grad det dreier seg om rettmessige reklamasjoner, så loves det at disse vil bli utbedret.

Forbrukeren svarer 5. september 2011 at han ønsker svar på sine spørsmål *før* det avholdes befaring.

Utbyggeren sender ny e-post 6. september der han gjentar ønsket om befaring for å kunne ta standpunkt til de enkelte forholdene.

Forbrukeren svarer 8. september 2011 med å foreslå at OPAK eller Sintef engasjeres til å være med på befaringen, og at kostnadene med dette deles. Han ber også om at utbyggeren svarer på om han *krever* å få utføre utbedringer fremfor å gi erstatning. Når det gjelder parketten, så opplyser han at han vil rette sin reklamasjon mot entreprenøren.

Utbyggeren svarer 9. september 2011 på forbrukerens e-post fra 26. august. (Svarene på spørsmålene med rød tekst) Han anfører at han har *rett* til å få besiktige de forholdene det reklameres på, slik at han selv kan få vurdere om disse er berettigede. Dersom dette nektes, aksepteres ingen krav. I den grad forbrukeren ønsker å ha med seg fagkyndige så anses det som positivt, men kostnadene må forbrukeren ta selv. Når det gjelder knirk i trapp, så erkjennes det at forholdet i kjellertrappa ble diskutert under overtakelsen.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 9. september 2011, der han formeldt reklamerer på parketten i "*soverom og loftstue*". Han opplyser imidlertid at han *ikke* ønsker at det skal foretas noen utbedring "*denne gangen*", men at han allikevel vil at forholdet skal undersøkes nærmere av OPAK eller Sintef. Kostnadene med *det* vil han at skal deles likt. Istedenfor utbedring fremsettes det krav om kompensasjon stor kr 50 000.

Entreprenøren svarer 12. september 2011, ved å vise til at han utbedret knirken i parketten 22. oktober 2010, og at forbrukeren da var til stede. Han opplyser at knirken oppstod fordi parketten var lagt med for liten klaring mot trappa. Dersom det nå har oppstått knirk igjen, er han imidlertid villig til å forta ny befaring av forholdet for å vurdere reklamasjonen, og eventuelt foreta ny utbedring. Dersom befaring nektes, avvises reklamasjonen.

Forbrukeren svarer 14. september at de ønsker befaring, men han gjentar forslaget om felles engasjement av en ekstern fagmann.

Forbrukeren svarer utbyggeren 14. september 2011, på hans e-post fra 9. september. Når det gjelder trapp, anmoder han om at utbyggeren dokumenterer sin påstand om at knirken i kjellertrappa ble omtalt ved overtakelsen. Det foreslås alternative dager for befarings.

Det avholdes befarings 22. september 2011. Også entreprenøren deltar. Referatet forfattes av utbyggeren, og det oversendes forbrukeren 26. september 2011. Vedrørende trapper opplyses det at det under befaringsen var *"tilnærmet knirkfritt til kjeller"*, mens det var *"noe knirk"* i trappa opp til 2. etg. Det opplyses imidlertid at forbrukeren informerte om at det enkelte ganger knirket mer. Utbyggeren anfører at det ikke var mer knirk enn det *"man må kunne forvente i en tretrapp"*, når den har *"tette opptrinn som gjør det vanskelig å unngå knirk innimellom og spesielt når trappen har stått ubrukt en stund"*.

Når det gjelder parketten i 2. etg., vises det til at forbrukeren hevder at det er for meget knirk i denne. Det opplyses at entreprenøren tidligere har foretatt utbedring etter anmodning fra forbrukeren, og at det da dreide seg om knirk i overgangen mellom parkett og trapp, der parketten lå med for liten klaring. Det hevdes at knirken da ble borte, selv om forbrukeren hevder at den kom tilbake senere. Utbyggeren skriver at partene ikke kom tilenighet om dette forholdet under befaringsen.

For å få til en minnelig løsning på de fremsatte reklamasjonene, foreslår utbyggeren at han får gi en økonomisk kompensasjon stor kr 17 000, og at alle forhold dermed anses som avsluttet. Av dette beløpet skal kr 15 000 være for *"knirk i parkett og trapp"*, men det poengteres at tilbudet ikke innebærer noen aksept for at forholdene utgjør mangler. Det anføres også at tilbudet ikke kan bli brukt ved en eventuell senere konflikt.

Forbrukeren svarer 29. september 2011 i e-post til utbyggeren. Han opplyser at han er uenig i flere av punktene i overnevnte referat. For 4 av punktene foreslår han at entreprenøren skal gi en samlet kompensasjon på kr 30 000. Forholdet med knirk i trapp er ett av punktene. Dersom tilbudet ikke aksepteres inne 6. oktober, opplyses det at saken vil bli tatt videre.

Når det gjelder reklamasjonen på knirk i parkett i 2. etg., opplyser forbrukeren at han vil forholde seg til entreprenøren vedrørende dette, og at entreprenøren vil få en egen e-post om forholdet.

Samme dag sender han e-post til entreprenøren der han viser til at han ikke har mottatt svar på e-posten fra 14. september. Han viser til at han har gitt beskjed til utbyggeren om at han ønsker å forholde seg til entreprenøren vedrørende parketten, og at dette forholdet ble berørt under befaringsen 22. september. Det hevdes at entreprenøren da nektet for at dette var en rettmessig reklamasjon, men det anføres at forholdet i loftstua ble tatt opp så tidlig som ved ett-årsbefaringsen 30. april 2008, og at det er blitt gjort forsøk på utbedring *"en rekke ganger"*. Tross *det*, hevdes det fortsatt å knirke. Forholdet i soverom hevdes tatt opp første gang 20. august 2010. *Der* hevdes det både å være en oppbøyning og knirk. Da forholdene hevdes å være berettigede reklamasjoner, fremsettes det tilbud om en minnelig løsning ved at entreprenøren gir en økonomisk kompensasjon stor kr 35 000, med svarfrist 6. oktober. Dersom det ikke aksepteres, varsles det at saken vil bli tatt videre.

Entreprenøren svarer 29. september at han anser at overnevnte e-post er besvart i utbyggerens referat fra befaringsen 22. september, der parketten omtales. Han spør også om forbrukeren har fått referatet.



Forbrukeren svarer at han har referatet fra befaringen, men at han ønsker svar på sitt tilbud om minnelig ordning innen 6. oktober.

Utbyggeren svarer i e-post fra 29. september 2011 på forbrukerens e-post fra samme dag, med kopi til entreprenøren. Han opplyser at han vil be trappeleverandøren foreta ny befaring av trappene og vurdere reklamasjonen. I den grad reklamasjonen er berettiget og utbedring trengs, påberopes retten til å få utbedre, men det påpekes at trappa til kjelleren ikke knirket ved befaringen 22. september.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 3. oktober 2011 der han viser til utbyggerens tilbud om en kompensasjon stor kr 15 000 for knirk i trapp og i parkett. Han tilbyr seg å splitte beløpet opp i kr 12 000 for parketten og kr 3 000 for trapp, men det understrekes at en enighet om dette betinger at *alle* forhold som gjelder entreprenørens leveranser avsluttes, også for forhold som det *kun* er reklamert på overfor utbyggeren. Det tas også et forbehold om at tilbudet ikke er å anse som noen erkjennelse av at det foreligger mangler, og det anføres at det heller ikke kan brukes i en eventuell senere konflikt.

Forbrukeren krever at utbyggeren også skal befare utvendige forhold, men utbyggeren stiller spørsmålstegn ved behovet. Dermed avtales det ikke noe om dette, men i en e-post fra 17. oktober 2011 opplyser forbrukeren at de har engasjert en uavhengig takstmann som har foretatt befaring, og at de avventer hans rapport. Det sendes også melding til entreprenøren samme dag.

En omfattende rapport fra takstmannen foreligger 28. oktober 2011. Den tar opp en rekke forhold både inne og ute. I pkt 2 om "*Trapp innv. opp til 2. etg.*" opplyses det at:

Trapp knirket på befaringsdagen. «Forbrukeren» opplyser at knirkingen varierer og til tider er mer skjemmende enn på befaringsdagen. «Forbrukeren» opplyser også at trapp ned til kjeller fortsatt knirker

I pkt 3 om "*2. etg. gulv 2 stk soverom og loftstue*" opplyses det at:

Det knirker i gulv/parkettgulv på 2 soverom og loftstue, areal utgjør ca 35 m<sup>2</sup>. Iflg opplysninger så er det – eller har vært problemer med parkettgulv i 1. etg. Det antas at parkettgulv ligger for trangt. Demontering av fotlister må til for å få en fullstendig oversikt. Det tas forbehold om knirk i underliggende gulvkonstruksjon/sponplategulv. Ytterligere kostnader enn det som er estimert vil da påløpe.

Kostnaden for utbedring av knirk i trapp oppgis til kr 8 100, mens den for knirk i parkett stipuleres til kr 33 125. Et beløp for flytting av møbler, samt rengjøring, er da medtatt.

Rapporten har med fotografier av trapp og de aktuelle rommene med knirk i parkett.

Takstmannen sender faktura stor kr 19 301 til forbrukeren 29. oktober 2011.

Forbrukeren sender e-poster til utbyggeren og entreprenøren 9. november 2011, der han opplyser at har mottatt takstrapporten og gjennomgått denne. Han opplyser for øvrig at han også har sendt den til sin advokat. Forbrukeren påpeker spesielt at det ble avdekket "*feil på parkettgulv på loftstue og 2 soverom*", og at dette er forhold som han også tidligere har reklamert på.

Forbrukeren sender også en egen e-post til entreprenøren der han konkret spør om det er *han* han må gå til søksmål mot vedrørende knirk i trapp i parkett i 2.etg. Han ber samtidig om at

entreprenøren bekrefter at han under befaringen 22. september 2011 uttalte at det ikke forelå feil eller mangler med trapp og parkett.

Entreprenøren svarer 9. november at han leverte både parkett og trapp, men at han ikke har kompetanse til å avgjøre om reklamasjonene dermed skal rettes mot han. Han hevder imidlertid at det under befaringen 22. september *ikke* ble avdekket reklamasjonsberettigede mangler, verken med trapp eller parkett.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 23. november 2011. Han redegjør for forholdene i hht overstående. Det vises at entreprenøren avviser reklamasjonene på knirk i parkett i 2. etg, samt i trapp til loft, til tross for at takstrapporten fra 28. oktober 2011 bekrefter at det foreligger mangler. Dermed fremsettes det krav om erstatning på i alt kr 41 225 i hht angitte beløp i takstrapporten. I tillegg kreves det at entreprenøren skal dekke en del av utgiften til takstmann med kr 13 750, da denne oppgis i fakturaen som en *"minstepris"*. Også behandlingsgebyret for nemnda kreves dekket. Det opplyses for øvrig at kr 56 050 gjenstår som ubetalt. (Må være over for utbyggeren)

Entreprenøren gir tilsvaer 20. desember 2011. Han redegjør for saken i hht overstående. Det erkjennes at forbrukeren reklamerte på knirk i parkett i loftstua allerede ved ett-årsbefaringen 30. april 2008, men det anføres at det da ble foretatt utbedring. Det vises til at det også ble foretatt utbedring 22. oktober 2010, og at forbrukeren da *"tilsynelatende var fornøyd med jobben som ble utført"*. Ved befaringen 22. september 2011 anføres det at knirkelydene i parketten var av så liten karakter at de ikke utgjorde noen mangel. Tross *det* vises det til at forbrukeren fikk et tilbud om minnelig løsning i form av en økonomisk kompensasjon stor kr 12 000, men at han isteden valgte å engasjere en takstmann. Rapporten fra takstmannen hevdes mottatt først i forbindelse med klagen for nemnda. Entreprenøren hevder at det ikke foreligger noen mangel med parketten, og at forbrukeren uansett aksepterte denne som utbedret på et tidligere tidspunkt. Det anføres for øvrig at forholdet må anses som foreldet, da klagen for nemnda først ble fremmet 6. desember 2011. (Stemmer ikke. Den er datert 23. november, og ble innregistrert 28. november) Dermed avvises både kravet om økonomisk kompensasjon, eller et eventuelt krav om utbedring. (Ikke fremsatt krav om utbedring)

Det anføres for øvrig at takstrapporten ikke påviser hvor knirkelyden kommer fra, og at den dessuten kan forstås som at problemet er *"svært marginalt"*. Dersom det hadde stemt at lyden kom fra parkett som var i kontakt med vegg, hevdes det at man ville hørt lyden fra de aktuelle punktene. Slike lyder hevdes imidlertid ikke registrert, heller ikke ved befaringen 22. september.

Når det gjelder trappa anføres det at forbrukeren var fornøyd med denne i 3 år og 6 måneder, og at han først reklamerte på denne etter at han 7. september 2010, i forbindelse med reklamasjonen på parkett, ble forklart hvordan treverk oppfører seg ved svingende temperaturer og luftfuktighet. Entreprenøren opplyser at han da benyttet trappa som et eksempel. Han hevder at det var etter *det* at forbrukeren påpekte at *"det var noen lyder i trappen"*, mens han ikke tidligere hadde reagert på dette. Det anføres dermed at forbrukeren *må* ha registrert lyden tidligere. Entreprenøren viser spesielt til teksten i takstmannens rapport om at *"forbrukeren opplyste at knirkingen varierer og til tider er mer skjemmende enn på befaringsdagen"*, og at han *"opplyser at trapp ned til kjeller fortsatt knirker"*. Entreprenøren anfører at tekstene *"sier mye om lydens omfang"*, siden forbrukeren fant å måtte *presisere* dette over for takstmannen, og at kjellertrappa ikke kan ha knirket under befaringen. Den hevdes dessuten ikke å ha knirket under befaringen 22. september 2011.



Det vises for øvrig til at trappeleverandøren befarte trappa 28. september 2010, og at det da ble foretatt noen mindre justeringer. Disse hevdes å være å anse som "*normalt vedlikehold*", men det anføres at utbedringen skjedde for "*å tilfredsstille kunden*". Uansett hevdes det at forbrukeren har reklamert for sent, i tillegg til at forholdet er foreldet.

Kravet om dekking av en del av utgiften til takstrappport avvises med at denne ikke var nødvendig. Det vises til at også utbyggeren er enig i det, og at omfanget av de påståtte manglene er av svært beskjeden karakter. Det vises også til at takstrappporten tar opp en rekke forhold som ikke berører de forhold nemnda skal behandle.

Entreprenøren anmoder om at nemnda, i tillegg til tvistepunktene, også vurderer hvilke motiver forbrukeren kan ha for sin klage. Han hevder at motivet utelukkende er et ønske om økonomisk gevinst.

Forbrukeren gir tilsvaer 4. januar 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdyper. Det bestrides at det kan foreligge foreldelse, da det vises til at det ble reklamert på parketten i loftstua, og utført utbedringsarbeider der, både i 2008 og 2010. Dermed hevdes det at entreprenøren aksepterte forholdet som reklamasjonsberettiget. I tillegg anføres det at entreprenøren har erkjent at det foreligger "*reklamasjonsforhold i 2011*" ut i fra "*sine påfølgende handlinger*" etter fremsatte klager overfor utbyggeren 9. august 2011. Uansett anføres det at det er reklamert "*så raskt som mulig og/eller innen rimelig tid*".

Når det gjelder tekstene i takstrappporten, så anføres det at entreprenøren ikke har fremlagt noen form for dokumentasjon som tilbakeviser påstandene i denne, verken fra trappeleverandøren eller fra leverandøren av parkett.

Vedrørende trappa viser forbrukeren til sin e-post til utbyggeren fra 22. september 2010, og at han der redegjør for at han oppdaget at knirken kunne utgjøre en mangel 7. september 2010. Det vises dessuten til at det er gjort forsøk på utbedring, og det anføres at entreprenøren aldri har informert om at rettigheter bortfaller dersom det i ettertid viser seg at utbedringsforsøkene var mislykkede. Uansett hevdes det at knirkelydene er der i varierende grad når man går på gulv og i trapp. Forbrukeren hevder at entreprenøren uansett har erkjent at det foreligger en mangel med trappa ved at han fremmet tilbudet om en kompensasjon stor kr 3 000 for forholdet.

Vedrørende parketten i loftstua, så hevdes det at entreprenøren har mistet sin rett til å utbedre, ved at han har forsøkt flere ganger uten å lykkes. Når det gjelder parketten i soverommene opplyses det at det ble reklamert på parketten i soverom mot nord/vest under en befaring 7. september 2010, mens det for soverom mot sør/vest ble reklamert 9. november 2011. Det anføres at entreprenøren, ved å avvise reklamasjonene, har mistet sin rett til utbedring for *disse* forholdene, og at han ved å fremsette tilbud om kompensasjon, stor kr 12 000, har akseptert og erkjent at det foreligger mangler.

Forbrukeren viser videre til at entreprenørens tilbud om en minnelig løsning var basert på at *han* måtte akseptere at samtlige reklamasjonsforhold, også de som var rettet mot utbyggeren, skulle anses som bortfalt. Han anfører at dette kravet var til "*ugunst*" for han, og anmoder om at nemnda vurderer lovligheten i dette, og om ikke *hele* hans utgift til takstrappport skal dekkes av entreprenøren, dvs kr 19 301.

Entreprenøren gir tilsvaer 8. februar 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Intet spesielt nytt.

Forbrukeren gir tilsvaer 28. februar 2012. Også han gjentar og utdyper tidligere utsagn. Han avviser igjen at det kan foreligge foreldelse, ved igjen å vise til *når* han reklamerte på *hva*. Vedrørende trappa viser han til at OPAK-rapporten fra 30. juni 2008 *ikke* omtaler denne. Dermed anfører han at *det* viser at problemet med knirk i trapp oppstod senere.

Entreprenøren gir tilsvaer 5. mars 2012. Vedrørende de fremsatte tilbudene om økonomisk kompensasjon, som et forsøk på minnelig løsning, viser han til at han tok et forbehold om at disse *ikke* kunne tas som noen erkjennelse av at det forelå mangler. For øvrig intet nytt.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

### *2.1 Innledning*

En utbygger har utarbeidet prospekt for salg av 2 frittliggende eneboliger. Forbrukeren kjøper den ene ved å inngå "*Kjøpekontrakt*" med utbyggeren 8. november 2006. Vederlaget avtales i pkt 3.1 til kr 4 990 000.

Utbyggeren engasjerer innklaget entreprenør til oppføring av boligen.

Det avholdes overtakelsesforretning 21. februar 2007, men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Det avholdes ett-årsbefaring med entreprenøren 30. april 2008. I protokollen anmerkes det bl.a.:

- |             |                                               |
|-------------|-----------------------------------------------|
| - 2. etg.:  | Knirk i gulv ved trapp                        |
| - Loftstue: | Høydeforskjell parkettskjøt ved returgelender |
| - Kjøkken.  | Knirk i parkett                               |

Dagen før overnevnte befaring engasjerer forbrukeren OPAK for befaring og vurdering av "*påviste bygningsmessige feil og mangler*". Befaringen foretas 3. mai 2008. Endelig rapport foreligger 30. juni 2008. Den omtaler ikke forhold nemnda skal behandle, men i forbrukerens tilsvaer til nemnda fra 4. januar 2012 opplyser han at entreprenøren utførte utbedringsarbeider på parketten i loftstua umiddelbart etter ett-årsbefaringen.

OPAK utarbeider ny rapport 12. april 2010. Heller ikke i denne omtales de forhold nemnda skal behandle. Den berører imidlertid en rekke andre forhold som forbrukeren krever utbedret over for utbyggeren. Forbrukeren søker juridisk bistand, og det ender med at det avholdes rettsmekling i Tingretten 10. mai 2010. Innklaget entreprenør er ikke part. Der oppnås det enighet om hva utbyggeren skal sørge for blir utbedret. I tillegg tilkjennes forbrukeren et pengebeløp. I ett punkt fremgår det at utbyggeren skal sørge for utbedring av knirk i parkett i kjøkken og stue, subsidiært betale kr 35 000 dersom forholdet ikke er ordnet innen 1. september 2010. (Kjøkkenet og stua befinner seg i 1. etg., mens forbrukeren i angjeldende sak for Boligtvistnemnda bl.a. klager på parketten i 2. etg.)

I punkt 8 i forliket heter det at:

Ved oppfyllelse av dette forliket er ethvert krav mellom partene som er kjent eller burde vært kjent endelig avgjort