

Protokoll i sak 745/2014

for

Boligtvistnemnda

03.09.14

Saken gjelder:

Diverse reklamasjoner på leveranser og utført arbeid, inkl lydisolering

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår "*Kjøpekontrakt*" der forbrukerne kjøper en eierseksjon i 3. etasje i en 4 etasjes boligblokk. Kjøpesum kr 5 650 000. Fremlagt kopi for nemnda er ikke signert av partene, men entreprenøren fremlegger sitt garantidokument i hht buofl § 12 tredje ledd 12. mars 2012.

I kontraktens pkt 12 opplyses det bl.a. at:

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Det avholdes overtakelsesbefaring 16. april 2012, og diverse mangler listes opp. I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at overtakelsesforretningen ble avholdt i april 2012, men det er ikke fremlagt noen egen protokoll for denne.

Et oppgjørsskjema datert 30. mai 2012 viser at forbrukerne har betalt hele det avtalte vederlaget.

Forbrukerne sender en oversikt med diverse "*oppfølgingspunkter*" til entreprenøren 22. juni 2012. De anfører at "*dette skulle være greit å ordne*". Ett forhold gjelder registrert lydgjennomgang fra leiligheten over, men forbrukerne opplyser at de foreløpig bare vil "*følge med*" på dette videre, og gi nærmere tilbakemelding senere. Det er også med et punkt om peis som det hevdes at det i utgangspunktet var en feil med. I forbindelse med retting av denne opplyses det at en utvendig ramme ble tatt av, men at den ikke ble satt riktig tilbake på plass, slik at den nå "*står delvis fra veggen*".

Blant de overnevnte oppfølgingspunktene er det også ett vedrørende parkeringsplasser. (*Skal ikke behandles av nemnda*) Forbrukerne purrer på svar vedrørende dette forholdet 29. august 2012, samtidig som hele lista med punkter vedlegges.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at vannet ett sted *"renner på innsiden av kledning"*, mens det et annet sted er *"rustvann som renner"*. Vannet på innsiden av kledningen opplyses 4. mai 2014 å komme til syne som små vanddammer. Fotografier vedlegges.

I tilsvaret fra 4. mai 2014 anføres det at det ved regnvær renner en *"liten bekk"* på innsiden av ytterkledningen på leiligheten i 4. etasje, slik at det har dannet seg *"saltflekker"* på utsiden. Fotografier vedlegges. Dette hevdes å tilsi at *"vannet er på innsiden av kledningen"*.

Når det gjelder rustvannet opplyser forbrukerne 4. mai 2014 at det drypper ned på et rekkverk. De antar at dette kommer fra *"jernet som er støpt inn i broen i 4. etasje"*. Fotografi vedlegges. Det hevdes å mangle støp slik at jernet synes der det renner fra.

Entreprenøren har ikke direkte kommentert overnevnte, men han opplyser 1. april 2014 at det har vært en *"lekkasje fra el-rør for utelampe"* som nå er utbedret. Han antyder imidlertid at rustvannet kan komme fra *"kondensdannelser fra ventiler i luftesjikt for kledning"*. Forholdet opplyses å ville bli sett nærmere på.

Teorien om kondens gjentas i tilsvaret fra 16. mai 2014, der entreprenøren opplyser at han fortsatt arbeider med å finne årsaken til problemet samtidig som han poengterer at forholdet vil bli utbedret.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at entreprenøren erkjenner at det foreligger en mangler, og at han har sagt seg villig til å utbedre forholdene. Nemnda kommer etter dette til at utbedringen skal være foretatt innen 1. desember 2014.

2.5 Øvrige forhold

2.5.1 Befaring og utbedring

Nemnda forutsetter at entreprenøren innen 1. oktober 2014 foretar befaring av diverse forhold som lovt i tilsvaret fra 16. mai 2014, og at han etter *det* foretar lovte utbedringer innen 1. desember 2014.

2.5.2 Egentid

Forbrukerne stille i sitt siste tilsvare spørsmål ved hvem som skal bære kostnadene som de har hatt i 2 år med stadig å måtte ta fri fra arbeid for å låse inn/ut håndverkere. Ut i fra det som nå gjenstår, frykter de at dette vil fortsette.

Nemnda har lang tradisjon for krav om betaling for egeninnsats av denne typen ikke dekkes, og kommer til at det i angjeldende tilfelle ikke er grunnlag for å avvike dette.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal utbedre forhold med vann som renner ned bak kledning, samt drypp av rustvann. Frist 1. desember 2014.
- Nemnda forutsetter at entreprenøren innen 1. oktober 2014 foretar befaring av diverse forhold som lovt i tilsvaret fra 16. mai 2014, og at han etter *det* foretar lovte utbedringer innen 1. desember 2014.
- For øvrig gis forbrukerne ikke medhold

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 16. september 2012 etter at det opplyses å ha vært en lekkasje, der årsaken skal sjekkes dagen etter. Det opplyses videre at eieren av leiligheten i etasjen over, hører forbrukerne når de *"går på gulvet og åpner/lukker dører/skapdører"*, mens de selv kun hører lyder ovenfra som *"små dunkelyder og vann som renner – på nordsiden av huset"*. De opplyser at de ikke hører noe når det går på gulvet oppe, men det bemerkes at vedkommende *"beveger seg svært forsiktig"*. Forbrukerne opplyser at de har sjekket med eieren av leiligheten i etasjen under, men at vedkommende ikke hører dem. Heller ikke *de* hører noe fra leiligheten under. Dermed antar de at det kun foreligger en mangel med hensyn til lydisoleringen mellom 2. og 3. etasje. (*Skal åpenbart være mellom 3. og 4. etasje*) De anmoder om at entreprenøren kommer på befaring slik at de kan få demonstrert hvordan dette høres ut.

Partene møtes til befaring 3. juni 2013. Forbrukerne skriver referat som sendes entreprenøren samme dag. Vedrørende lydgjennomgang oppfatter forbrukerne entreprenørens uttalelse dithen at den er så liten at den underforstått *"må tåles"*. Entreprenøren har imidlertid skrevet inn sine kommentarer med rødt i referatet. Han bestrider at overnevnte ble hevdet.

Forbrukerne opplyser at de ble orientert om at de selv måtte initiere og bekoste lydmålinger for eventuelt å påvise at støynivået overskrider forskriftskravet. Lyden opplyses i hovedsak å komme fra *"avløpsvann fra vaskemaskin, toalett, dusj osv"*. Forbrukerne opplyser videre at det ikke ble nevnt noe om det foreligger *"ulike grader av toleranse alt ettersom hvilken lyd det er snakk om"*, og om for eksempel *"trampelyder, talelyder osv"* har samme toleransegrense. For øvrig nevnes igjen de andre lydkildene.

Entreprenøren svarer at han har utført bygget med *"pre-aksepterte løsninger"*, og at de lydforholdene som ble befart fra avløpsledninger fra bad, gjestebad og vaskerom fra overliggende leilighet tilfredsstiller forskriftskravet. I den grad forbrukerne eventuelt kan fremlegge målinger på at så ikke er tilfelle, vil han både utbedre og betale for målingene.

Forbrukerne har påført en kommentar om at de vil undersøke hvilke krav som gjelder, og komme tilbake til saken etter det.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 12. juni 2013 der de spesielt påpeker at de har kjøpt leiligheten av entreprenøren, og derfor ikke ønsker å forholde seg til *"en mengde underleverandører"* med hensyn til reklamasjoner.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 13. juni 2013 der han understreker at han *"selvfølgelig vil ta ansvar for feil og mangler innenfor rammen av kontrakt og god håndverksmessig standard"*. Flere av forbrukernes reklamasjoner anføres *"omtalt i pkt 12 i kontrakten"*. Entreprenøren ber forbrukerne foreslå tidspunkt for ett-årsbefaring, samtidig som han opplyser at han til denne vil ta med seg kompetente representanter fra sine underleverandører. Han opplyser for øvrig at han er overbevist om at den håndverksmessige standarden er god, og at han er stolt av det leverte leilighetsprosjektet.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 12. august 2013 med beskjed om at de er tilbake fra ferie. De spør om det ikke nå *"bør avtales en kontrollbefaring"* der man kanskje kan bli enige om *"hva som er innenfor kontrakt og god håndverksmessig standard"*. Overnevnte lydproblem oppgis som eksempel på noe som antas å ligge utenfor.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 5. januar 2014 der de viser til befaring avholdt i leiligheten i august 2013. (*Antar at dette er ett-årsbefaringen*) De viser til at de under befaringen spesielt reklamerte på 3 forhold:

- Lydgjennomgang
- Gulvbord
- Bad/dusjløsning

Den "*største og verste mangelen/feilen*" opplyses å være lydgjennomgangen. I tillegg til tidligere anførte kilder til lyd og hvordan disse oppleves, opplyses det at det også "*kommer lyd i vårt sluk på badet når det slippes ut vann oppe*". Forbrukerne viser til at entreprenøren under befaringen opplyste at han trengte noen måneder til å undersøke/tenke gjennom eventuelle årsaker. Dermed setter de en svarfrist til 31. januar 2014.

Forbrukerne viser for øvrig til at de har oppdatert en tidligere tilsendt reklamasjonsliste.

Overnevnte liste oppdatert pr 31. januar 2014 vedlegges i klagen for nemnda. Den viser alle fremførte reklamasjoner og angir hva entreprenøren har gjort med disse. En rekke forhold er utbedret, men relativt mange opplyses å gjenstå.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. mars 2014. De opplyser at det som ble påpekt ved overtakelsen i april 2012 "*i vesentlig grad er utbedret*", men at det høsten 2012 dukket opp stadig flere feil og mangler som fortløpende ble meldt til entreprenøren, i hht overnevnte reklamasjonsliste.

I tillegg til lydproblemet som omtales spesielt, anføres det at "*gasspeisen har vært et stadig tilbakevendende problem*". Det opplyses imidlertid at denne "*pr i dag fungerer greit*", men at veggen over peisen er "*tilgriset*" fordi det "*underveis i alle slags korrigeringer ble foretatt en maling inne i peisen*". Forbrukerne antar at "*malingen har «smeltet» og så trukket opp etter veggen*". De vedlegger fotografier som viser tilstanden.

Forbrukerne opplyser at deres nabo (*leiligheten under*) fikk en vannlekkasje i november/desember, og at grunnen utenfor deres bolig ble gravd opp i den anledning. Stedet opplyses nå kun dekket med plast og lignende, slik at utbedringen ikke er fullført. Forholdet dokumenteres med fotografier.

Et annet forhold gjelder det som betegnes som "*utvendige vannløp*". Forbrukerne opplyser at vannet ett sted "*renner på innsiden av kledning*", mens det et annet sted er "*rustvann som renner*". Forholdet opplyses meldt til entreprenøren.

Forbrukerne viser ellers til overnevnte vedlagte reklamasjonsliste, samtidig som de også opplyser at de bodde i leiligheten i over 1 år før entreprenøren skrudde fast karmene for gatedørene.

Det fremsettes krav om utbedring av lydforholdene ved at det etableres "*isolasjon mellom badene og rom som gir lydgjennomgang*", da det virker som om lydgjennomgangen forsterkes fra måned til måned.

Overnevnte forhold, og hva som har skjedd med hensyn til reklamasjoner, utdypes i et eget vedlegg.

Entreprenøren gir tilsvarende svar til nemnda 1. april 2014.

1. Støy/lyd fra overliggende etasje

Entreprenøren vedlegger en *"Teknisk godkjenning"* fra SINTEF Certification som opplyses å vise og beskrive teknisk utførelse av etasjeskillekonstruksjonen. Det vises spesielt til en tabell 2 om *"Forventede lydisolasjonsegenskaper til tunge etasjeskillere"* med den type overliggende plate som opplyses benyttet. Entreprenøren anfører at de oppgitte forventede lydreduksjonstallene er 1 dB bedre enn forskriftskravet, og at hans benyttede løsning derfor blir å anse som preakseptert. Tegninger vedlegges. På en egen tegning angis betongtykkelsen til 250 mm.

Det vedlegges også tegninger som viser hvor i bygningen forbrukernes leilighet befinner seg samt fasadetegninger.

Videre vedlegges *"Beskrivelse rørinstallasjon"* utarbeidet av entreprenørens rørleggeravdeling 2. april 2014. Det beskrives hvor spillvannsledninger er lagt i bygget, og opplyses at det i gjennomføringer både har blitt foretatt lyd- og brannetting. Rørene opplyses å være av typen *"støysvake støpejernrør, såkalte MA-rør, som er festet i klammer med gummiinnlegg for å hindre overføring av støy"*. Det anføres at dette er slik røranlegg prosjekteres og monteres for å tilfredsstille forskriftskravet om *"utskiftsbare anlegg"*.

Entreprenøren avviser krav om isolering mellom rom interne i leiligheten, og krav om ytterligere isolering av etasjeskiller. Han viser for øvrig til at han *har* foretatt befaringsarbeid, og opplyser at han anser forskriftskravet ivarettatt.

2. Gasspeis

Entreprenøren opplyser at forbrukernes reklamasjoner har vært "taklet" med *"direkte kontakt mellom huskjøper og vår underentreprenør"*, og at han derfor ikke har blitt orientert om omfanget av disse. Han påtar seg imidlertid ansvaret for *"den videre saksgangen og ansvar for de påpekte forholdene"*.

3. Vannlekkasje

Det bekreftes at det oppstod en vannlekkasje (var i bodtilbygget i leiligheten under i november/desember. Det opplyses at de utvendige utbedringsarbeidene har blitt utsatt av klimatiske årsaker, men at arbeidet vil bli gjort så snart utetemperaturen er over 10 °C. Da skal også forholdet med en ujevn betongkant på forbrukernes altan utbedres.

4. Gatedør

Entreprenøren anfører at det var en av hans ansatte som oppdaget at dørkarm på utvendig dør ikke var festet godt nok, men at forholdet uansett er utbedret.

5. Utvendig vannløp – rustvann

Entreprenøren opplyser at det har vært en *"lekkasje fra el-rør for utelampe"*, men at denne er utbedret. Han antyder imidlertid at rustvannet kan komme fra *"kondensdannelser fra ventiler i luftesjikt for kledning"*. Forholdet opplyses å ville bli sett nærmere på.

For øvrig hevdes det at alle forhold påpekt i overtakelsesprotokollen er utbedret. Under befaringen 29. august 2013 (åpenbart ett-årsbefaringen) opplyser entreprenøren at han i tillegg til egne folk stilte med en representant fra betongentreprenøren samt maler og

parkettleverandør. Det erkjennes at forbrukerne påviste diverse mangler, men disse anføres nå utbedret, med unntak for overnevnte betongkant på altanen.

Forbrukerne gir tilsvaret 4. mai 2014. De gir en detaljert beskrivelse av hvilke lyder *de* kan høre fra leilighetene over og under deres, og hvilke lyder eierne av disse leilighetene kan høre fra forbrukernes leilighet. Det uttrykkes stor frustrasjon over forholdene. Forbrukerne anfører at de ikke er kompetente til å mene noe om de konstruksjonene entreprenøren dokumenterer å ha benyttet, men de stiller spørsmål ved om *"de som faktisk har gjort jobben har fulgt beskrivelsen"*. I den anledning vedlegges en kopi av en artikkel der det beskrives hvordan lydisolering av en etasjeskiller i form av et trebjelkelag kan/skal utføres.

Vedrørende reklamasjonene som har vært omkring gasspeisen anføres det at det var entreprenøren som anmodet om at disse ble tatt opp direkte med peisleverandøren. Situasjonen nå opplyses å være at peisen kan benyttes, men at det mangler en *"dings"* i tillegg til at det ikke er gjort noe med *"sotkronen"*.

Forbrukerne bekrefter at *"plastikk og materialer"* etter vannlekkasjen utvendig nå er fjernet, og at det har vært en *"murer her og støpt på noe"*, for å *"tette lekkasje til bod i 2. etasje"*. De opplyser imidlertid at de betviler at det som de beskriver som vannlekkasjer inntil/under yttervegg mot øst på deres leilighet kan skyldes kondens. Det opplyses at det oppstår små vanddammer med ujevne mellomrom.

Når det gjelder rustvann som drypper ned på et rekkverk, opplyser forbrukerne at de tror dette kommer fra *"jernet som er støpt inn i broen i 4. etasje"*. Fotografi vedlegges. Det hevdes å mangle støp slik at jernet er synlig der det renner fra. Dessuten anføres det at det ved regnvær renner en *"liten bekk"* på innsiden av ytterkledningen på leiligheten i 4. etasje, slik at det har dannet seg *"saltflekker"* på utsiden. Fotografier vedlegges. Dette hevdes å tilsi at *"vannet er på innsiden av kledningen"*.

Forbrukerne gir en detaljert beskrivelse av reklamasjonsforhold knyttet til parkett, og hvordan disse etter hvert har blitt håndtert. Det erkjennes at det meste nå er utbedret, men ikke alt. Fotografier vedlegges.

Fra forbrukernes statusliste pr 4. mai:

Pkt	Forbrukernes statusliste pr 4. mai 2014	Entreprenørens tilsvaret 16. mai 2014
1	2 sprukne parkettbord. Gulvlegger nekter å skifte iflg kontaktperson hos «entreprenøren». Betyr det at entreprenøren fraskriver seg ansvaret?	Trolig tilkommet senere. Vil befare og eventuelt utbedre
2	Veggflis under peis tatt av flere ganger pga maling. Mistet all finish. Må skiftes. Hvem har ansvaret?	Vil skifte flis
3	Skade på 1 dør på skap lille bad. Meldt august 2012. Hvem har ansvaret?	Har bestilt ny dør, men lang leveringstid.
4	Dørlist utenfor store soverom står i spenn fordi den er for lang. Meldt like etter innflytting	Vil befare og eventuelt utbedre
5	Sprekk i dørkarm lille soverom	Vil utbedre
6	Vegg i èntre skjev. Har en <i>"S-form"</i> . Foto.	Vil befare og utbedre hvis utenfor toleransekravene
7	Reklamasjon omkring peis. Entreprenøren erkjent ansvar	Reklamasjon på soten avvises med at denne kommer av bruken av peisen. Den anførte manglende <i>"dingsen"</i> opplyses levert.
8	Lydproblemene. Entreprenøren ikke erkjent ansvar	Intet nytt

Forbrukerne nevner i tillegg til overnevnte statuspunkter at de har problemer med vann som renner ut under dusjvegger ved dusjing. De nevner også et forhold omkring parkeringsplass der de anfører at de ble forledet av megler til å tro at det ville bli etablert (ekstra) parkeringsplasser på utsiden av bygget. (*Disse forholdene skal ikke behandles av nemnda*)

Entreprenøren gir tilsvarende 16. mai 2014. De fleste kommentarene er inntatt i overstående tabell. Det opplyses igjen at det som betegnes som en "*vannlekkasje*" må antas å komme fra kondens. Entreprenøren opplyser at han fortsatt arbeider med å finne årsaken, og at forholdet vil bli utbedret.

Entreprenøren hevder at forbrukerne har fått en tilfredsstillende behandling av sine reklamasjoner, og at reklamasjonsansvarlig har tatt kontakt straks etter innmeldt reklamasjon. Han opplyser at *han* oppfatter det slik det *kun* er forholdet omkring lyd som utgjør tvisten. Med henvisning til den dokumentasjonen han har fremlagt, foreslår han at forbrukerne selv bestiller en lydmåling. Han opplyser imidlertid igjen at de selv må betale for dette dersom lydkravet i forskrift er oppfylt, mens *han* vil dekke kostnaden og foreta utbedring dersom så ikke er tilfelle.

Forbrukerne gir tilsvarende 9. juni 2014. Tidligere utsagn omkring lydgjennomgang gjentas. I tillegg etterlyses svar på om en eventuell manglende isolering av en luftekanal kan ha betydning for gjennomgangen. Vedrørende eventuell måling av lyd, opplyser forbrukerne at de har forstått det slik at "*slike målinger kun er beregnet på trampelyder*".

Forbrukerne bekrefter at gasspeisleverandøren har skiftet ut en ødelagt del for ca 3 uker siden, men de opplyser at det "*da skjedde et nytt uhell*". De opplyser at leverandøren ville komme tilbake å foreta oppretting, men at *det* enda ikke har skjedd enda. Når det gjelder sot hevder de at ingen av de andre beboerne i blokken har et tilsvarende problem, og at de selv reklamerte på forholdet allerede i august 2012. De antyder at sotproblemet kan ha en sammenheng med at deres peis høsten 2013 ble lakkert innvendig med en løsemiddelbasert lakk, etter at det oppstod "*dråpelignende*" hvite merker inni peisen. Det antas at gassen eller lakken avgir sot som brenner seg fast til veggen. I så fall mener de *det* representerer et reklamasjonsforhold som må utbedres av selger. Forbrukerne opplyser at de vil kreve "*malings av vegg ca hvert annet år*". For øvrig stiller de spørsmålsteget ved om benyttet veggmaling har en beskaffenhet som gjør at den tåler varmeavgivelsen fra peisen, da veggen opplyses til tider å bli "*brennende varm*".

Vedrørende vannlekkasje presiserer forbrukerne at vannlekkasjen var i et bodtilbygg i leiligheten under, mens kondensproblemet opplyses å være utenfor/langs østveggen i deres leilighet.

Vedrørende overtakelsesforretningen, som av entreprenøren anføres avholdt 16. april 2012, viser forbrukerne til at den fremlagte protokollen kun er fra en "*Overtakelsesbefaring*". Megleren hevdes å ha opplyst at overtakelsen først ville bli i mai/juni 2012.

Entreprenørens utsagn om at hans reklamasjonsansvarlig har tatt kontakt straks etter innmeldte reklamasjoner bestrides. Forbrukerne lister opp diverse hendelser som eksempler.

Forbrukerne stiller også spørsmål ved hvem som skal bære kostnadene som de har hatt i 2 år med stadig å måtte ta fri fra arbeid for å låse inn/ut håndverkere. Ut i fra det som nå gjenstår, frykter de at dette vil fortsette.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår "*Kjøpekontrakt*" der forbrukerne kjøper en eierseksjon i 3. etasje i en 4 etasjes boligblokk. Kjøpesum kr 5 650 000. Fremlagt kopi for nemnda er ikke signert av partene.

I kontraktens pkt 12 opplyses det bl.a. at:

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Det avholdes overtakelsesbefaring 16. april 2012, og diverse mangler listes opp.

Forbrukerne oppdager i tiden etter overtakelsen en rekke forhold som de reklamerer på. De utarbeider en egen oversikt i form av en liste med punkter som viser hva det dreier seg om, hva de selv og entreprenøren har gjort med det enkelte forholdet, og en egen kolonne med opplysninger om deres "*egeninnsats*". Oversikten oppdateres med jevne mellomrom. Fremlagt liste for nemnda er oppdatert pr 31. januar 2014.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. mars 2014. De opplyser at det som ble påpekt ved overtakelsen i april 2012 "*i vesentlig grad er utbedret*", men at det i løpet av høsten 2012 dukket opp stadig flere feil og mangler som fortløpende ble meldt til entreprenøren i hht overnevnte liste.

I klagen for nemnda tar forbrukerne spesielt opp forhold knyttet til:

- lyd og lydisolering fra/mot naboileiligheter
- gasspeis og vegg over peis
- vann som hevdes å renne på innsiden av kledning, samt rustvann som drypper ned fra overliggende etasje
- manglende utvendig opprydding etter vannlekkasje i underliggende leilighets bodtilbygg

De viser ellers til vedlagte oversikt over reklamasjoner.

Det siste av de overnevnte prikkpunktene utbedres av entreprenøren, men nedenstående tabell viser de forhold forbrukerne listet opp som "status" pr 4. mai 2014, og entreprenørens svar på disse pr 16. mai.

Pkt	Forbrukernes statusliste pr 4. mai 2014	Entreprenørens tilsvare 16. mai 2014
1	2 sprukne parkettbord. Gulvlegger nekter å skifte iflg kontaktperson hos «entreprenøren». Betyr det at entreprenøren fraskiver seg ansvaret?	Trolig tilkommet senere. Vil befare og eventuelt utbedre
2	Veggflis under peis tatt av flere ganger pga maling. Mistet all finish. Må skiftes. Hvem har ansvaret?	Vil skifte flis
3	Skade på 1 dør på skap lille bad. Meldt august 2012. Hvem har ansvaret?	Har bestilt ny dør, men lang leveringstid.
4	Dørlist utenfor store soverom står i spenn fordi den er for lang. Meldt like etter innflytting	Vil befare og eventuelt utbedre
5	Sprekk i dørkarm lille soverom	Vil utbedre
6	Vegg i entre skjev. Har en " <i>S-form</i> ". Foto.	Vil befare og utbedre hvis utenfor toleransekravene
7	Reklamasjon omkring peis. Entreprenøren erkjent ansvar	Reklamasjon på soten avvises med at denne kommer av bruken av peisen. Den anførte manglende " <i>dingsen</i> " opplyses levert.

8	Lydproblemene. Entreprenøren ikke erkjent ansvar	Intet nytt
---	--	------------

Forbrukerne kommenterer og utdyper enkelte forhold i tilsvaret fra 9. juni 2014. Det vesentligste fra dette er inntatt under det aktuelle punktet under "*Sakens rettslige sider*".

2.2 Lyd - lydisolering

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser i e-post til entreprenøren 16. september 2012 at eieren av leiligheten i etasjen over, hører *dem* når de "*går på gulvet og åpner/lukker dører/skapdører*", mens de selv kun hører lyder ovenfra som "*små dunkelyder og vann som renner – på nordsiden av huset*". De opplyser at de ikke hører noe når det går på gulvet oppe, men det bemerkes at vedkommende "*beveger seg svært forsiktig*". Forbrukerne opplyser at de også har sjekket med eieren av leiligheten i etasjen under, men at vedkommende ikke hører dem. Heller ikke *de* hører noe fra leiligheten under. Dermed antar de at det *kun* foreligger en mangel med hensyn til lydisoleringen mellom 2. og 3. etasje. (*Skal åpenbart være mellom 3. og 4. etasje*)

I referatet etter en befaring 3. juni 2013 opplyser de at lyden i hovedsak å komme fra "*avløpsvann fra vaskemaskin, toalett, dusj osv*", men 5. januar 2014 opplyser de at det også "*kommer lyd i vårt sluk på badet når det slippes ut vann oppe*". I tilsvaret fra 9. juni 2014 stiller de dessuten spørsmål ved om en *eventuell* manglende isolering av en luftekanal kan ha betydning for lydgjennomgangen.

Forbrukerne krever i klagen for nemnda at entreprenøren skal utbedre forholdet ved å isolere mellom badene og rom som gir lydgjennomgang.

Entreprenøren avviser kravet. Han fremlegger en "*Teknisk godkjenning*" fra SINTEF Certification som opplyses å vise og beskrive teknisk utførelse av etasjeskillekonstruksjonen. Han viser spesielt til en tabell 2 om "*Forventede lydisolasjonsegenskaper til tunge etasjeskillere*" med den type overliggende golvplate som opplyses benyttet. Entreprenøren anfører at de oppgitte forventede lydreduksjonstallene er 1 dB bedre enn forskriftskravet, og at hans benyttede løsning derfor blir å anse som preakseptert. På en egen tegning angis betongtykkelsen til 250 mm.

Videre vedlegges "*Beskrivelse rørinstallasjon*" utarbeidet av hans rørleggeravdeling 2. april 2014. Det beskrives hvor spillvannsledninger er lagt i bygget, og det hevdes at det i gjennomføringer både har blitt foretatt lyd- og brannetting. Rørene opplyses å være av typen "*støysvake støpejernsrør, som er festet i klammer med gummiinnlegg for å hindre overføring av støy*". Det anføres at dette er slik røranlegg prosjekteres og monteres for å tilfredsstille forskriftskravet om "*utskiftbare anlegg*".

Forbrukerne svarer 4. mai 2014 at de ikke er kompetente til å mene noe om de konstruksjonene entreprenøren dokumenterer å ha benyttet, men de stiller spørsmål ved om "*de som faktisk har gjort jobben har fulgt beskrivelsen*".

Forbrukerne opplyser at de ved en befaring 3. juni 2013 ble orientert om at de selv måtte initiere og bekoste lydmålinger for eventuelt å påvise at støynivået overskrider forskriftskravet. Entreprenøren bekrefter dette i tilsvaret fra 16. mai 2014, men han påpeker at *han* vil dekke kostnaden og foreta utbedring dersom forskriftskravet ikke er oppfylt.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda er kjent med at byggeforskriftens minimumskrav til lydisolering mellom tilstøtende boenheter tillater en lydgjennomgang som for flere oppleves som sjenerende. Det finnes ingen annen objektiv måte å kontrollere om forskriftskravet er overholdt enn å foreta lydmålinger med standardisert utstyr, av kvalifisert personell. Forbrukerne har blitt tilstrekkelig informert om at slike målinger *kan* foretas, men at de da selv må ta risikoen for at de viser tall innenfor forskriftskravet slik at de selv må dekke kostnadene.

Forbrukeren har imidlertid valg ikke å foreta slike målinger, og nemnda finner da at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger mangel, jfr buofl § 25. De gis således ikke medhold.

2.3 Gasspeis – sot på vegg

2.3.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at peisen *"pr i dag fungerer greit"*, men at veggen over peisen er *"tilgriset"* fordi det *"underveis i alle slags korrigeringer ble foretatt en maling inne i peisen"*. Forbrukerne antar at *"malingen har «smeltet» og så trukket opp etter veggen"*. De vedlegger fotografier som viser tilstanden.

Forbrukerne hevder 9. juni 2014 at ingen av de andre beboerne i blokka har et tilsvarende problem, og at de selv reklamerte på forholdet allerede i august 2012. De antyder at sotproblemet kan ha en sammenheng med at deres peis høsten 2013 ble overflatebehandlet innvendig med en løsemiddelbasert lakk, etter at det oppstod *"dråpelignende"* hvite merker inni peisen. Det antas at gassen eller lakken avgir sot som brenner seg fast til veggen. I så fall mener de *det* representerer et reklamasjonsforhold som må utbedres av selger. Forbrukerne opplyser at de vil kreve *"maling av vegg ca hvert annet år"*. For øvrig stiller de spørsmålstegn ved om benyttet veggmaling har en beskaffenhet som gjør at den tåler varmeavgivelsen fra peisen, da veggen opplyses til tider å bli *"brennende varm"*.

Entreprenøren opplyser 1. april 2014 at han tar ansvaret for alle reklamasjonsforhold omkring peisen, selv om reklamasjonene frem til da har vært håndtert direkte mellom forbrukerne og peisleverandøren. Forbrukerne hevder imidlertid at *det* skjedde etter oppfordring fra entreprenøren.

I tilsvaer fra 16. mai 2014 avvises reklamasjonen på sotedannelsen på veggen over gasspeisen, ved at det anføres at denne kommer av måten peisen brukes på.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Det foreligger ingen fagkyndig uttalelse eller annen dokumentasjon som belyser forholdet, ut over fremlagte fotografier. Nemnda kan ikke se bort i fra at sotedannelsen kan ha noe med bruken av peisen og gjøre, både med hensyn til omfang og intensitet. Nemnda er dessuten til en viss grad kjent med fenomener som støvkondens og heksesot, uten at det kan fastslås om dette er relevant for foreliggende tilfelle. Uansett viser nemnda til at det er forbrukerne som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel, jfr buofl § 25, med entreprenørens ytelse. Nemnda kommer også til dette tilfellet til at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger mangel, jfr buofl § 25. De gis således ikke medhold.

2.4 Vann fra bak kledning – drypp av rustvann

2.4.1 Partenes anførsler